

## VOLUMEN II

1. MEMORIA DE ORDENACIÓN
2. DOCUMENTACIÓN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

## 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN

## **DOCUMENTO N° 2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

**MEMORIA DE ORDENACIÓN****INDICE****0.- INTRODUCCIÓN**

- 0.1.- Contenido Documental
- 0.2.- Justificación y Exposición de motivos de la Revisión del P.G.O.U.

**1.- DETERMINACIÓN DEL PLANAMIENTO DE RANGO SUPERIOR DE APLICACIÓN.**

- 1.1.- Normativa de aplicación
- 1.2.- Ejecución de las disposiciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Poniente de la provincial de Almería en el PGOU de El Ejido

**2.- PARÁMETROS DE DIMENSIONADO UTILIZADOS.**

- 2.1.- Criterios Generales de Ordenación y dimensionado del suelo urbano y urbanizable.
- 2.2.- Antecedentes urbanísticos
- 2.3.-Criterios para la revisión parcial de la clasificación de suelo

**3.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL.**

- 3.1.- Asentamientos de población
- 3.2.- Sistema general de comunicaciones
- 3.3.- Sistemas generales de espacios libres
- 3.4.- Sistemas generales de equipamientos
- 3.5.- Infraestructuras generales
- 3.6.- La ordenación de usos y la protección del suelo no urbanizable
- 3.7.- La sostenibilidad en la Revisión Adaptación del P.G.O.U.

**4.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y PROPUESTAS ESTRUCTURANTES DEL ÁREA URBANA CENTRAL****DEL MUNICIPIO DE EL EJIDO**

- 4.1.- Nueva situación derivada del trazado de la autovía
- 4.2.- Demanda de suelo y orientación del crecimiento urbano
- 4.3.- Localización de usos residenciales
- 4.4.- Localización de usos terciarios
- 4.5.- Tratamiento y ordenación de los nuevos suelos
- 4.6.- Propuestas estructurantes
- 4.7.- Ordenación del viario estructurante
- 4.8.- Distribución de espacios libres lineales
- 4.9.- Configuración de áreas de usos terciarios
- 4.10.- Configuración de dotaciones de espacios libres y equipamientos
- 4.11.- Introducción de usos residenciales en la CN 340 entre Ejido-Sto. Domingo y Sta. Mª del Águila
- 4.12.- Tipologías de edificación

**5.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y PROPUESTAS ESTRUCTURANTES DE LA REDONDA**

- 5.1.- Mantenimiento de los criterios de ordenación contemplados en las NNSS
- 5.2.- Demanda de suelo, orientación del crecimiento urbano y localización de usos terciarios
- 5.3.- Tratamiento y ordenación de los nuevos suelos
- 5.4.- Ordenación del viario estructurante
- 5.5.- Tipologías de edificación

**6.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y PROPUESTAS ESTRUCTURANTES DE LAS NORIAS**

- 6.1.- Alternativa a la ordenación lineal a lo largo de la carretera de La Mojónera
- 6.2.- Demanda de suelo y orientación del crecimiento urbano, en usos residenciales y terciarios
- 6.3.- Tratamiento y ordenación de los nuevos suelos.
- 6.4.- Propuestas estructurantes
- 6.5.- Ordenación del viario estructurante
- 6.6.- Distribución de espacios libres lineales
- 6.7.- Configuración de dotaciones de espacios libres y equipamientos
- 6.8.- Tipologías de edificación

**7.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y PROPUESTAS ESTRUCTURANTES DE SAN AGUSTÍN**

- 7.1.- Homogeneización de la edificación basada en la estructura urbana actual
- 7.2.- Demanda de suelo y orientación del crecimiento urbano, en usos residenciales y terciarios
- 7.3.- Tratamiento y ordenación de los nuevos suelos
- 7.4.- Limitación del crecimiento a los límites establecidos por la edificación
- 7.5.- Ordenación del viario estructurante
- 7.6.- Configuración de dotaciones de espacios libres y equipamientos
- 7.7.- Tipologías de edificación
- 7.8.- Innovaciones resultantes de la Revisión del P.G.O.U.

**8.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y PROPUESTAS ESTRUCTURANTES DE ENSENADA DE SAN MIGUEL**

- 8.1.- Inserción de cada urbanización dentro de la ordenación general integrada de la ensenada de San Miguel
- 8.2.- Ordenamiento y tratamiento conjunto de la ensenada de San Miguel desde Almerimar por levante hasta paraíso al mar por poniente
- 8.3.- Demanda de suelo y orientación del crecimiento urbano, en usos residenciales y turísticos
- 8.4.- Tratamiento ordenación de los nuevos suelos
- 8.5.- Ordenación del viario estructurante
- 8.6.- Configuración de dotaciones de espacios libres y equipamientos
- 8.7.- Tipologías de edificación
- 8.8.- Incidencia de la ley de costas
- 8.9.-Clasificación de suelo urbanizable ordenado en la revisión del P.G.O.U., integrado en la Ensenada de San Miguel

**9.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y PROPUESTAS ESTRUCTURANTES DE MATAGORDA**

- 9.1.- Integración o cohesión de los dos barrios integrantes del núcleo de Matagorda
- 9.2.- Demanda de suelo y orientación del crecimiento urbano, en usos residenciales y terciarios
- 9.3.- Tratamiento y ordenación de los nuevos suelos
- 9.4.- Ordenación del viario estructurante
- 9.5.- Configuración de dotaciones de espacios libres y equipamientos
- 9.6.- Tipologías de edificación

**10.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y PROPUESTAS ESTRUCTURANTES DE BALERMA.**

- 10.1.- Desarrollo equilibrado del núcleo respecto de la ocupación lineal a lo largo del frente costero
- 10.2.- Demanda de suelo y orientación del crecimiento urbano, en usos residenciales y terciarios
- 10.3.- Tratamiento y ordenación de los nuevos suelos
- 10.4.- Ordenación del viario estructurante
- 10.5.- Configuración de dotaciones de espacios libres y equipamientos
- 10.6.- Tipologías de edificación
- 10.7.- Incidencia de la ley de costas

**11.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y PROPUESTAS ESTRUCTURANTES DE PAMPANICO.**

- 11.1.- Nueva alternativa de desarrollo entre los dos subnucleos de Pampanico Alto (Venta Pampanico) y Pampanico Bajo (Barrio Carpinteros) uniendo ambos
- 11.2.- Demanda de suelo, orientación del crecimiento urbano, en usos residenciales y terciarios
- 11.3.- Tratamiento y ordenación de los nuevos suelos
- 11.4.- Ordenación del viario estructurante
- 11.5.- Configuración de dotaciones de espacios libres y equipamientos
- 11.6.- Tipologías de edificación

**12.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y PROPUESTAS ESTRUCTURANTES DE LOS NUCLEOS URBANOS****DE ORIGEN RURAL.**

- 12.1.- Orientación del crecimiento urbano
- 12.2.- Tratamiento y ordenación de los nuevos suelos
- 12.3.- Viario
- 12.4.- Demanda de suelo en usos residenciales
- 12.5.- Clasificación de suelo urbanizable ordenado en la revisión del PGOU, "AVENIDA DE LA COSTA" sobre la vía de conexión entre el núcleo central y Almerimar

**13.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y PROPUESTAS ESTRUCTURANTES DEL SECTOR ORDENADO DE****LA AVENIDA DE LA COSTA**

- 13.1.- Desarrollo del ámbito de la Avenida de la Costa
- 13.2.- Demanda de Suelo
- 13.3.- Tratamiento y Ordenación de los nuevos suelos. Viario Estructurante
- 13.4.- Dotaciones y Equipamientos
- 13.5.- Tipologías de Edificación

**14.- INFRAESTRUCTURAS URBANAS-PLANEAMIENTO VIGENTE**

- 14.1.- Ampliación de la red de abastecimiento
- 14.2.- Red de saneamiento y depuración
- 14.3.- Red separativa de evacuación de pluviales
- 14.4.- Ampliación de las infraestructuras de energía eléctrica
- 14.5.- La red de gas natural
- 14.6.- Ampliación de la red principal de telecomunicaciones
- 14.7.- Los residuos sólidos urbanos en los nuevos desarrollos residenciales

**15.- CUANTIFICACIÓN DE LOS CAUDALES DE ABASTECIMIENTO NECESARIOS Y JUSTIFICACIÓN DE LAS****FUENTES DE ABASTECIMIENTO DISPONIBLES-PLANEAMIENTO VIGENTE**

- 15.1.- Estimación de caudales de abastecimiento
- 15.2.- Caudales de abastecimiento disponibles
- 15.3.- Capacidad de depósitos de regulación

**16.- CUANTIFICACIÓN Y TIPIFICACIÓN DE LOS CAUDALES DE RESIDUALES Y JUSTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS DE DEPURACIÓN Y VERTIDO EXISTENTES-PLANEAMIENTO VIGENTE****17.- JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES EN MATERIA EDUCATIVA, ASISTENCIAL, SOCIAL Y DEPORTIVA-PLANEAMIENTO VIGENTE**

- 17.1.- Reservas de suelo para sistemas generales docentes
- 17.2.- Reservas de suelo para sistemas generales de otras dotaciones

**18.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y DE LOS SISTEMAS GENERALES DE LOS SUELOS CLASIFICADOS EN LA INNOVACIÓN DEL PGOU**

- 18.1.- Ciclo Integral del agua para los nuevos desarrollos.
- 18.2.- reservas de suelo para Sistemas Generales y otras dotaciones.

**ANEXO. CUADROS RESUMEN DE SUELO Y VIVIENDA**

**0.- INTRODUCCIÓN**

El presente Documento REVISIÓN-ADAPTACIÓN del P.G.O.U. de EL EJIDO, formula una Innovación de carácter parcial de conformidad con el Art.37.2. de la Clasificación del Suelo Urbanizable. Incorporando los sectores de San Agustín y Paraje de la Cumbre como Urbanizable Sectorizado y la Ensenada de San Miguel y Avenida de la Costa como Urbanizable Ordenado. Con carácter simultáneo se procede a la Adaptación del mismo conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda-2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (ley 7/2002).

En adelante se denominara PLAN GENERAL

**0.1.-CONTENIDO DOCUMENTAL****I. MEMORIA DE INFORMACIÓN**

Donde se han actualizado los datos de carácter socioeconómico, población, actividades, licencias, etc.; sobre los contenidos en el vigente Plan. Se incluyen como ANEXOS los ESTUDIOS DE TRÁFICO Y TRANSPORTE y VIVIENDA.

**II. MEMORIA DE ORDENACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

Se amplía y modifica la Memoria del vigente Plan, en los contenidos que le afectan.

.El Estudio Económico-Financiero incorpora de forma separada, la valoración de las determinaciones contenidas en la Revisión.

**III. NORMATIVA Y ORDENANZAS**

Se adapta la vigente normativa a los contenidos y determinaciones de la L.O.U.A., desagregándola conforme a lo dispuesto en su Art.23. en NORMATIVA Y ORDENANZAS.

**IV. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO**

Se mantienen las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento Medio del vigente Plan, para los Suelos Urbanizables Sectorizados y los Suelos Urbanos No Consolidados.

Se establecen tres nuevas Áreas de Reparto, correspondientes a los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado de la Ensenada de San Miguel ESM-1, y Avenida de la Costa AC-1 y al Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado Paraje de la Cumbre.

Se modifican coeficientes de ponderación en el Núcleo de San Agustín, adaptándolos a la nueva clasificación del suelo y a los criterios del P.G.O.U.

**v. FICHAS DE LAS UNIDADES DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

Se han reelaborado las fichas del vigente Plan adaptando sus contenidos a las determinaciones de la L.O.U.A. distinguiendo determinaciones de la Ordenación Estructural y la Ordenación Pormenorizada.

**VI. FICHAS DE LAS UNIDADES DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE**

Se han reelaborado las fichas del vigente Plan adaptando sus contenidos a las determinaciones de la L.O.U.A., distinguiendo determinaciones de la Ordenación Estructural y la Ordenación Pormenorizada.

**VII. FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN ESPECIFICA (OE)**

Recogen las determinaciones para los Suelos Urbanos resultado de la ejecución de los planeamientos de desarrollo del Planeamiento General anterior, -donde se aplicaran sus correspondientes Ordenanzas- para los solares existentes o que se generen durante la vigencia del presente Plan General.

**VIII. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO**

Contiene las determinaciones detalladas de esta clase de suelo, incluida en el PLAN General como objeto de la Revisión o que han obtenido Aprobación Definitiva en el transcurso de esta tramitación.

**IX. PATRIMONIO CULTURAL Y CARTA ARQUEOLÓGICA**

Se ha completado y actualizado los contenidos del Plan vigente, de acuerdo con la información recabada en la CONSEJERÍA DE CULTURA.

**X. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

El Estudio de impacto ambiental que se incorpora está actualizado, conteniendo un análisis de los posibles impactos y afecciones resultado de la ampliación del Suelo Urbanizable.

**XI. PLANOS**

· Planos de Estructura General del Territorio	Escala 1/10.000
· Planos de Ordenación Estructural	Escala 1/5.000
· Planos de Ordenación Pormenorizada	Escala 1/ 2.000

**XII. PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA. INFORMES DE LAS ADMINISTRACIONES.**

Incluye la participación pública en los dos periodos correspondientes al Avance y a la Aprobación Inicial, y su consideración por el Ayuntamiento. Los informes sectoriales de las distintas Administraciones competentes y proceso y su consideración e incidencia en el Documento.

**0.2 JUSTIFICACIÓN Y EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Modelo Territorial establecido en el vigente P.G.O.U. consolida los componentes de actividad económica en el Municipio mayoritariamente basada en el Sector agrícola; con una incidencia importante del Sector Servicios. Poniéndose de manifiesto precisamente, que las posibilidades de crecimiento del Sector agrícola son nulas desde el punto de vista cuantitativo, por agotamiento de la disponibilidad física de terrenos para ello. Remitiéndose el crecimiento casi exclusivamente a una mejora cualitativa de los cultivos existentes. Mejoras que se dirigirían a la rentabilidad u racionalidad de las explotaciones, circunstancias que redundan obviamente en la disminución de empleo.

La actividad del Sector Servicios la diversifica el P.G.O.U. en dos componentes. Por un lado la generada por el carácter de Centro Comarcal que el Municipio de El Ejido desempeña en el Territorio del Poniente de Almería y que el P.O.T.P.A. viene a consolidar en sus determinaciones. Por otro lado, el desarrollo de la actividad Turística que mantiene una tasa de crecimiento continua y al alza, vinculada obviamente a las mejoras de infraestructuras y al agotamiento de otros ámbitos de competencia. Este desarrollo lo encomienda el P.G.O.U. casi en exclusiva a los Suelos conocidos como Ensenada de San Miguel y Guardias Viejas.

Los datos que resultan de la información urbanística más reciente, confirman que las previsiones del Plan vigente en este ámbito no estaban adecuadamente dimensionadas. Inclusive aunque su objetivo hubiese sido mantener el crecimiento "natural" de este Sector.

Se añade a estas circunstancias, la voluntad expresa del Gobierno Municipal de incentivar el Sector Servicios vinculado al Turismo, diversificando así la actividad del municipio como instrumento para mantener el nivel de desarrollo y mejora, eliminando los riesgos que la excesiva concentración del Sector Agrícola, puede ocasionar por acontecimientos exógenos o por alteración de las condiciones intrínsecas.

No supone una reconsideración del P.G.O.U. vigente de reciente entrada en vigor y cuyos contenidos y determinaciones se valoran positivamente desde un punto de vista técnico y propositivo. En consecuencia, no se altera sus propuestas y determinaciones, salvo las que viabilizan los objetivos de esta operación.

Es **objeto** fundamental del Plan General:

- **Diversificar los Sectores de Actividad** en el Municipio de El Ejido, incentivando el sector servicios ligado al Turismo.
- **Incentivar la Actividad del Sector Turístico** hasta los niveles medios de la comarca y del litoral Andaluz.
- **Desarrollar** los criterios que a tal efecto propone el P.O.T.P.A. vigente.

Estos objetivos requieren desde el punto de vista urbanístico, la clasificación del Suelo necesario para ello, transformando parte del actual uso destinado a cultivos forzados, en suelo urbanizable de uso Residencial Turístico y de Actividades Económicas.

Las **propuestas** sintonizan con los objetivos de la Ley Andaluza por cuanto:

· Apuestan por la **calidad de vida** de los ciudadanos y un **desarrollo sostenible**.

· **Apuestan por la intervención Pública** a través de la Sociedad Municipal constituida para el Desarrollo de la Ensenada de San Miguel.

Aportamos las condiciones objetivas que inspiran la **política Municipal** al afrontar la presente Innovación:

A) El Crecimiento Poblacional

B) El Reequilibrio de los Sectores de Actividad

C) La Aproximación a los estándares socioeconómicos del Litoral de Andalucía

D) Las aportaciones a la sostenibilidad y el Medio Ambiente

E) La coherencia con los objetivos y determinaciones del Plan de Ordenación del Poniente de Almería P.O.T.P.A.

#### A) CRECIMIENTO POBLACIONAL Y DEMANDA DE SUELO TURÍSTICO

- Necesidad de aumentar el parque de viviendas, por desfase entre proyección de población y previsión de capacidad de viviendas.
- Gran crecimiento de población del término municipal.
- Espectacular crecimiento poblacional de zonas litorales.

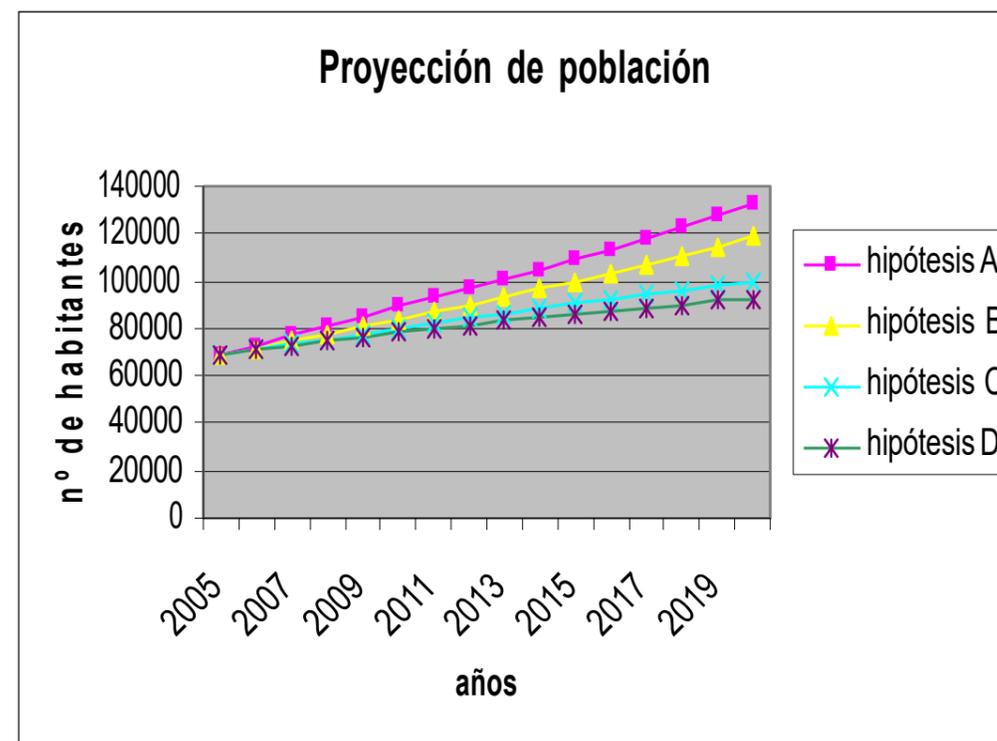
El crecimiento poblacional que está experimentando El Ejido superior a las previsiones del Plan vigente hace necesario la reconsideración de la demanda de viviendas nuevas para acoger a las nuevas poblaciones, ya que, como se ha comprobado, se ha producido un desfase entre las previsiones de población del vigente Plan y la realidad, lo que supone un desfase entre las previsiones de viviendas y la población prevista.

Las migraciones internas en el propio municipio han mostrado el gran tirón que tienen los núcleos litorales con crecimientos del 18% (Almerimar), que junto al núcleo de El Ejido ganan población con respecto a los restantes núcleos.

El crecimiento que ha experimentado El Ejido, con medias de un 5,46% en los últimos 5 años, y de 4,32 % en los últimos 10 años, puede tener continuidad, en función del crecimiento previsto en la proyección de la población, que alcanzaría en **2010, 89.718** habitantes según la hipótesis optimista, y **78.154** habitantes en la hipótesis pesimista, es decir una horquilla de crecimiento con respecto a 2005 de 20.640 habitantes (optimista) a 9.076 habitantes (pesimista) en 2010. Siendo en **2015** la población alcanzada de **109.153 a 86.286** habitantes, suponiendo un margen de crecimiento de 39.445 (hipótesis optimista) a

habitantes (hipótesis pesimista). En el horizonte final, en el año **2020** se llegaría a los **132.800** habitantes con la hipótesis optimista, siendo un incremento con respecto a 2005 de 63.722 habitantes, mientras que en el extremo opuesto, con la hipótesis pesimista, se alcanzarían en 2020 una población de **92.592** habitantes, un crecimiento de 23.514 habitantes.

Si tenemos en consideración que donde más ha crecido la población es en las zonas residenciales turísticas (Almerimar, Ejido Beach), es de prever una rápida ocupación de las nuevas zonas residenciales turísticas de El Ejido.



AÑO	hipótesis A	hipótesis B	hipótesis C	hipótesis D
2005	69078	69078	69078	69078
2006	72849	71841	71150	70805
2007	76827	74714	73284	72575
2008	81022	77702	75482	74389
2009	85073	80810	77746	76248
2010	89718	84042	80078	78154
2011	93306	86983	82080	79717
2012	97038	90027	84132	81311
2013	100919	93178	86235	82937
2014	104955	96439	88390	84595
2015	109153	99814	90600	86286
2016	113519	103307	92411	87580
2017	118059	106922	94259	88893
2018	122781	110664	96144	90226
2019	127692	114537	98067	91579
2020	132800	118545	100028	92592

**B) REEQUILIBRIO DE LOS SECTORES DE ACTIVIDAD**

- Excesiva dependencia del sector primario
- Fragilidad del sector primario.
- Bajo peso del sector servicios, sobre todo del turismo.
- Necesidad de diversificación de la economía.

A tenor de los resultados observados en la gráfica y en la tabla se observa claramente como la división de la población por sectores económicos de actividad está completamente desestructurada y no responde en absoluto a los patrones normales.

El peso del **sector primario es absolutamente excesivo**, mientras que el peso del **sector servicios es demasiado bajo**, el sector de la construcción tiene un peso algo inferior al que observamos en Almería y en Andalucía, al igual que el peso del sector industrial. Por lo tanto el desequilibrio parte fundamentalmente del sector primario y del sector terciario.

Los datos del estudio socioeconómico, demuestran el excesivo peso que tiene en la población ocupada por sectores económicos, el sector primario, este modelo es más propio a priori de los países o zonas menos desarrolladas, aunque en el caso de El Ejido este excesivo peso no viene dado por un subdesarrollo, sino todo lo contrario. Pese a ello la población ocupada en el sector servicios es bastante baja, indicando una escasa terciarización de su economía productiva. Una de las características principales y más interesantes del sector servicios es su capacidad para crear empleo, frente a la limitación existente en la agricultura en El Ejido, tal y como se demuestra en un estudio del instituto Cajamar, en lo que se refiere a las perspectivas de creación de nuevos empleos. Pudiendo producirse más bien una disminución de la mano de obra requerida en este sector, debido a la tecnificación.

El municipio de El Ejido presenta en la actualidad un fuerte desarrollo basado en la agricultura intensiva bajo plásticos, pero debe diversificar su economía, ya que **su dependencia de la agricultura conlleva un riesgo considerable**, debido a que el mercado internacional está sujeto a fluctuaciones y crisis repentinas que no dependen de los factores y procesos locales de desarrollo.

En los últimos años, economías emergentes como pueda ser la de Marruecos compiten cada vez en mayor medida en los mercados europeos, con las frutas y hortalizas producidas en El Ejido, en parte debido a que sus costes de mano de obra pueden ser mucho más bajos. Con lo que existe un alto riesgo de deslocalización en El Ejido.

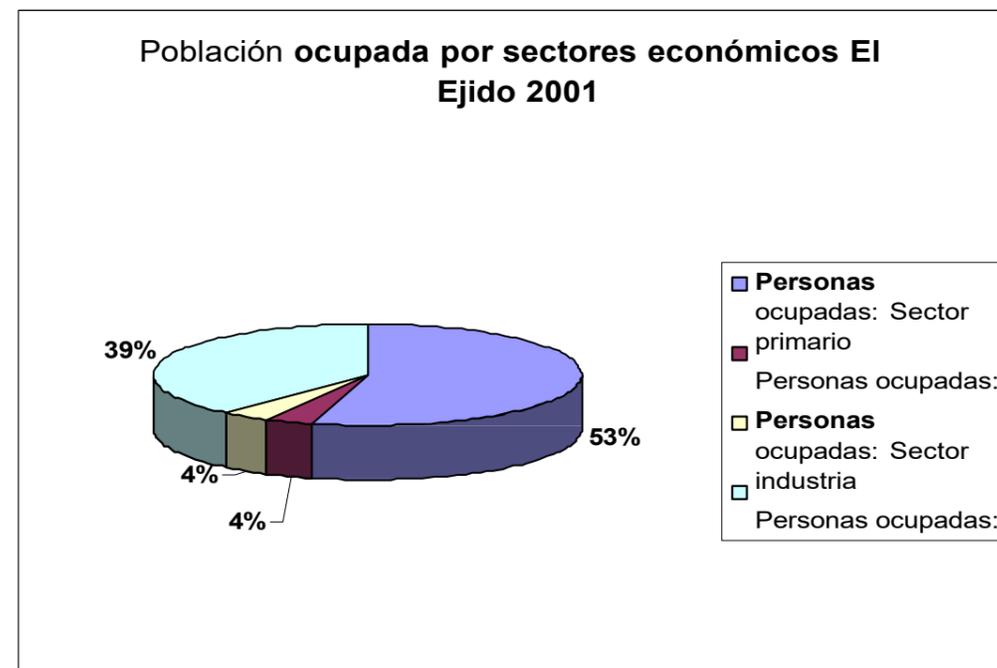
Esta dependencia resulta palpable con acontecimientos recientes como la bajada extrema de las temperaturas acontecida en Enero de 2005 con heladas intensas, granizadas que han hecho perder un porcentaje importante de las cosechas, conllevando pérdidas millonarias.

La agricultura pese a haber superado en gran medida las inclemencias ambientales, como clima, plagas, sigue dependiendo de estos factores y elementos.

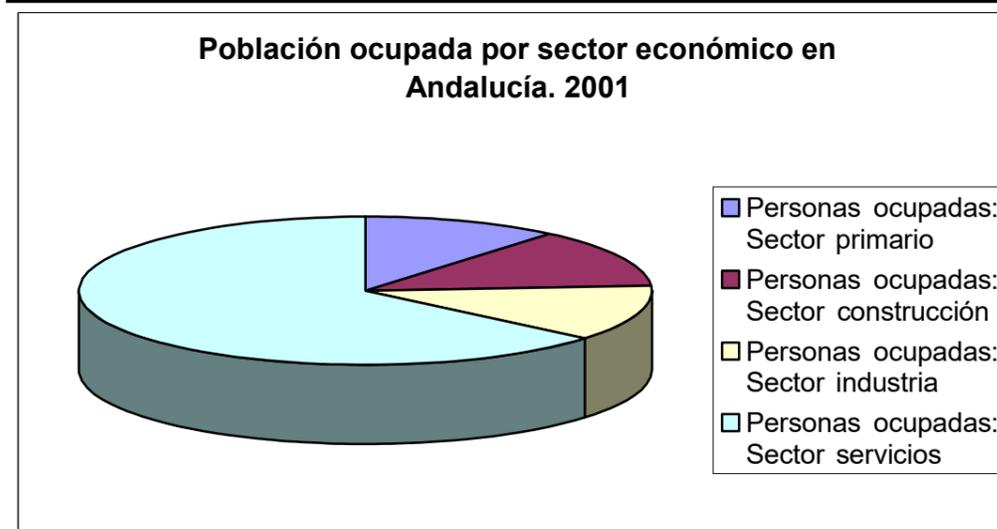
Por ello se debe apostar por un modelo más flexible que sea capaz de hacer frente a elementos exógenos, la reorientación de la agricultura debe seguir los pasos de mejorar la productividad por hectárea, mediante la tecnificación, ya que extensivamente está bastante limitado actualmente.

El sector turístico tiene grandes posibilidades de crecer tal y como se demuestra en la pujanza de este sector en la provincia almeriense. Un claro referente lo constituye el éxito cosechado con la experiencia de Almerimar en el propio término municipal, o la urbanización Paraíso al mar, o la vecina Roquetas de Mar, con lo que la propuesta de La Ensenada de San Miguel, no es más que la continuidad mejorada de ese modelo turístico.

Todas estas razones hacen necesario que se diversifique la economía para tener mayores posibilidades de desarrollo, así como la posibilidad de acceso a alternativas en caso de crisis.



2001	Personas ocupadas: Sector primario	Personas ocupadas: Sector construcción	Personas ocupadas: Sector industria	Personas ocupadas: Sector servicios
Ejido (El)	53%	4%	4%	39%
Almería	19%	14%	6%	61%
Andalucía	11%	13%	12%	64%
España	6%		32%	62%



**C) APROXIMACIÓN A LOS ESTANDARES DE USOS DEL SUELO EN EL LITORAL ANDALUZ**

- **Baja ocupación turística del litoral comparada con la media andaluza**
- **Desarrollo de un modelo de baja intensidad de ocupación**
- **Dinamismo económico y constructivo, asociado a una fuerte demanda**

A tenor de los resultados observados en la tabla, El Ejido tiene el mayor porcentaje de suelo agrícola de todos los municipios turísticos relevantes de Andalucía oriental, y sin embargo es el tercer municipio con menor porcentaje de suelo urbano. Dentro del suelo urbano están también incluidos los suelos turísticos, con lo que es fácilmente deducible que también tiene menor proporción de suelo turístico, lo que significa que tiene bastante margen de incorporación de nuevos suelos turísticos, ya que no presenta ni mucho menos un modelo turístico saturado.

	Usos del suelo				
	Núcleos de población industria e infraestructuras (Ha)	total agricultura (Ha)	superficie del término municipal en Ha	% de suelo agrícola	% suelo urbano
Carboneras	255,5	1.091,6	9.500	11,5	2,7
Mojácar	296,4	1.892,0	7.200	26,3	4,1
Roquetas de Mar	918,8	3.012,1	6.000	50,2	15,3
<b>Ejido (El)</b>	<b>888,6</b>	<b>16.757,8</b>	<b>22.700</b>	<b>73,8</b>	<b>3,9</b>
Almuñécar	520,1	5.669,5	8.300	68,3	6,3
Motril	534,9	6.306,2	10.900	57,9	4,9
Salobreña	246,4	2.647,0	3.500	75,6	7,0
Estepona	1.236,2	3.016,2	13.700	22,0	9,0
Fuengirola	641,6	66,6	1.000	6,7	64,2
Manilva	366,8	643,5	3.500	18,4	10,5
Marbella	3.672,4	2.216,8	11.700	18,9	31,4
Mijas	2.762,9	3.621,8	14.800	24,5	18,7
Nerja	305,2	1.188,2	8.500	14,0	3,6
Vélez-Málaga	763,6	13.751,9	15.700	87,6	4,9
Torremolinos	679,8	387,4	2.000	19,4	34,0

Las playas almerienses son con gran probabilidad las de más calidad de toda la costa andaluza, lo que supone una gran fortaleza con respecto a las costas vecinas debido a que las demandas están orientadas hacia un turismo de calidad, en las que no haya una ocupación tan intensiva de la costa con los bloques a pié de playa que han destrozado buena parte del litoral mediterráneo. Las zonas saturadas de edificaciones están hipotecadas de cara a las nuevas demandas turísticas, ya que apostaron por un modelo que actualmente está caduco. El Ejido está ante la oportunidad de poder enfocar su desarrollo venidero, ya que su litoral ofrece muchas posibilidades debido a la belleza y aptitudes de sus parajes litorales, tal y como ha sido reconocido con la catalogación de reserva y paraje natural en la zona de Punta Entinas - Sabinar, con indudables valores paisajísticos y naturales.

La ordenación de estos sectores no está sólo enfocada al turismo nacional o internacional, sino que también responde a la creciente voluntad de los Ejidenses de residir en esa zona. Este hecho se ha constatado en el aumento de viviendas principales y secundarias en Almerimar.

Esta apuesta por el turismo se ve refrendada con el Plan de Excelencia Turística recientemente aprobado, que destaca las grandes posibilidades y potencialidades de este sector en la zona

Las directrices emanadas del P.O.T.P.A (Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense), van también encaminadas a un uso turístico de la zona litoral, sobre todo orientada a cualificar la oferta, dotándola de calidad, y diversificando los recursos sobre los que se apoya. Pone también de manifiesto que las tendencias actuales son de una creciente importancia en la zona de la vivienda de segunda y primera residencia poniendo como ejemplo el Municipio de El Ejido.

Tal y como se ha podido comprobar con el estudio de inmobiliario, las licencias de obra, así como las de actividad van aumentando año tras año, más aún si tenemos en cuenta el extraordinario crecimiento del litoral ejidense. Esto indica el dinamismo económico, así como la creciente demanda de actividades económicas y de construcción de esta zona.

**D) APORTACIONES A LA SOSTENIBILIDAD Y EL MEDIO AMBIENTE**

La estrategia de desarrollo sostenible del municipio de El Ejido, y en particular, de los nuevos desarrollos urbanísticos que contempla el Plan, se ha basado en la búsqueda de factores de equilibrio entre el espacio rural y el tejido urbano, en un

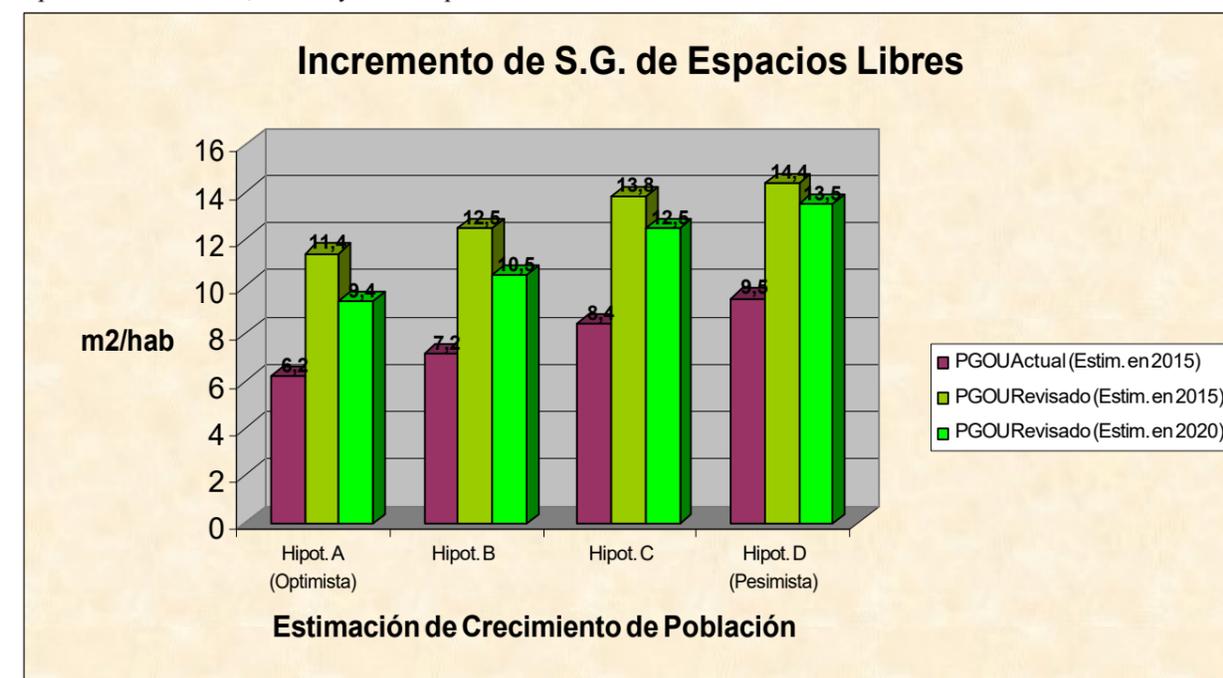
escenario territorial profundamente impregnado por flujos económicos de gran relevancia que han producido una fuerte inestabilidad en el ecosistema natural.

Desde esta perspectiva, los criterios de sostenibilidad sobre los que gravita el nuevo Plan se han centrado en dos cuestiones:

- Redistribución y diversificación de los usos y de los servicios sobre el territorio
- Fomento del reequilibrio entre naturaleza y tejido urbano, con el fin de iniciar una tendencia hacia el restablecimiento y conservación de los ciclos naturales del municipio.

Las propuestas concretas de sostenibilidad relativas al diseño territorial han sido las siguientes:

**Incremento y mejora de los espacios libres.** Ello se ha traducido, por un lado, en un aumento del estándar dotacional del municipio hasta (9,4 m<sup>2</sup>/habitante) en el término superior del rango que preconiza la LOUA . Este nivel dotacional se debe completar con las zonas verdes de carácter local en la Ensenada de San Miguel, que contribuyen a esponjar el tejido urbano de este sector. De otra parte, se ha afrontado la ordenación de los espacios libres, desde la óptica de su consideración como elementos para vertebrar formal y funcionalmente el territorio, desempeñando, no sólo una función paisajística, sino también ecológica. Por último, se han establecido determinaciones ecológicas en la línea de los criterios generales del nuevo Plan para el tratamiento de estos espacios. El **Sistema del Alcor Litoral**, frontera de los dos ejes de crecimiento fundamentales sobre los que propone hacer gravitar el desarrollo de El Ejido, turístico y recreativo de la zona litoral, y agrícola intensivo del interior, y el **Sistema de Artales**, espacio verde con representación de la vegetación climax del territorio, hábitats de Interés Prioritario para su conservación, constituyen dos exponentes claros de estas directrices.



**Mejora y mantenimiento del paisaje,** variable que ha sido integrada, por una parte a nivel territorial con el desmantelamiento de 850 ha de invernaderos sobre las que se han diseñado y configurado espacios urbanos de gran calidad paisajística, integrados con el entorno, en particular con la estética del paisaje original de la Ensenada de San Miguel, cuya recuperación se traduce en un objetivo prioritario.

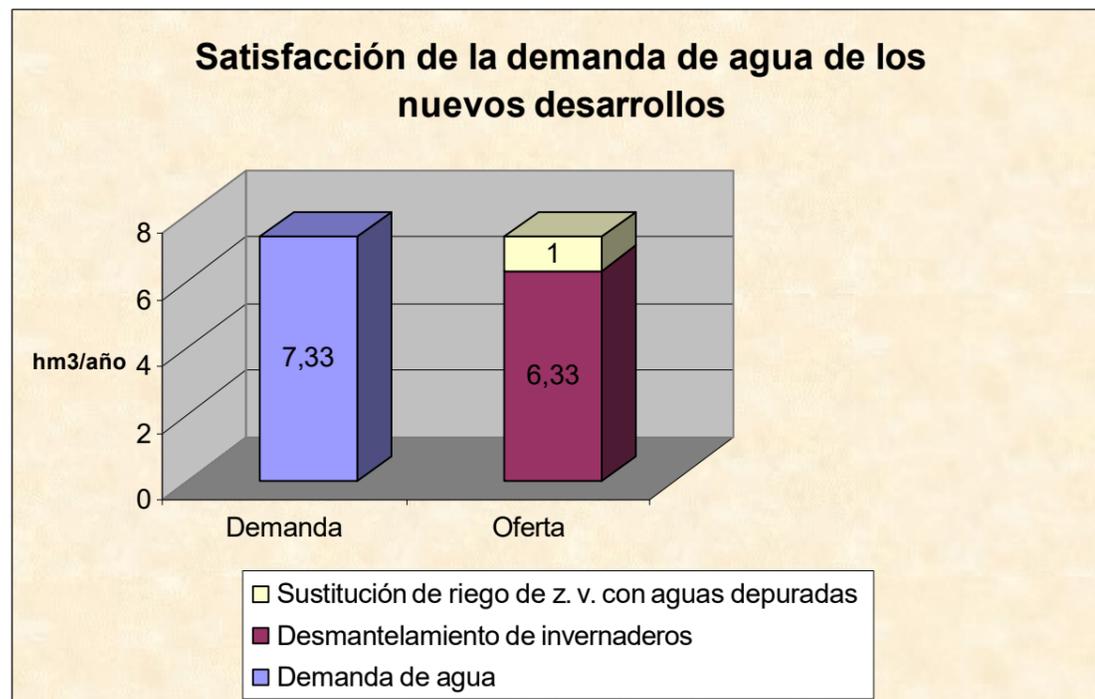
**Protección y mejora del medio natural.** Desde el nuevo Plan General se ha procedido a reforzar la protección de determinadas áreas naturales del municipio, como son dos sectores clasificados de Suelo No Urbanizable de *Interés Agrícola*, que pasan a estar dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable otras propuestas de LIC dentro del Suelo No Urbanizable de protección por el POTPA, y un nuevo polígono reclasificado como Suelo No Urbanizable de *Interés ambiental y Territorial*. Arbustadas de Maytenus (artales). De igual forma, se concretan a escala de detalle las áreas de Parque Rural planificadas en el POTPA. Por último, se incrementa el número de elementos culturales protegidos por el planeamiento, en relación con el PGOU vigente: uno se clasifica como *Suelo No Urbanizable Bienes de Interés Cultural*, y cuatro como *Zona de Interés Cultural* .

**Prevención de riesgos de inundación,** ampliando la extensión de la zona inundable clasificada como Suelo No Urbanizable Áreas con riesgo de *inundación*, en el área de las Norias, y adoptando en los suelos urbanizables potencialmente inundables de los sectores de Avenida de la Costa y Ensenada de San Miguel, medidas estructurales encaminadas a la

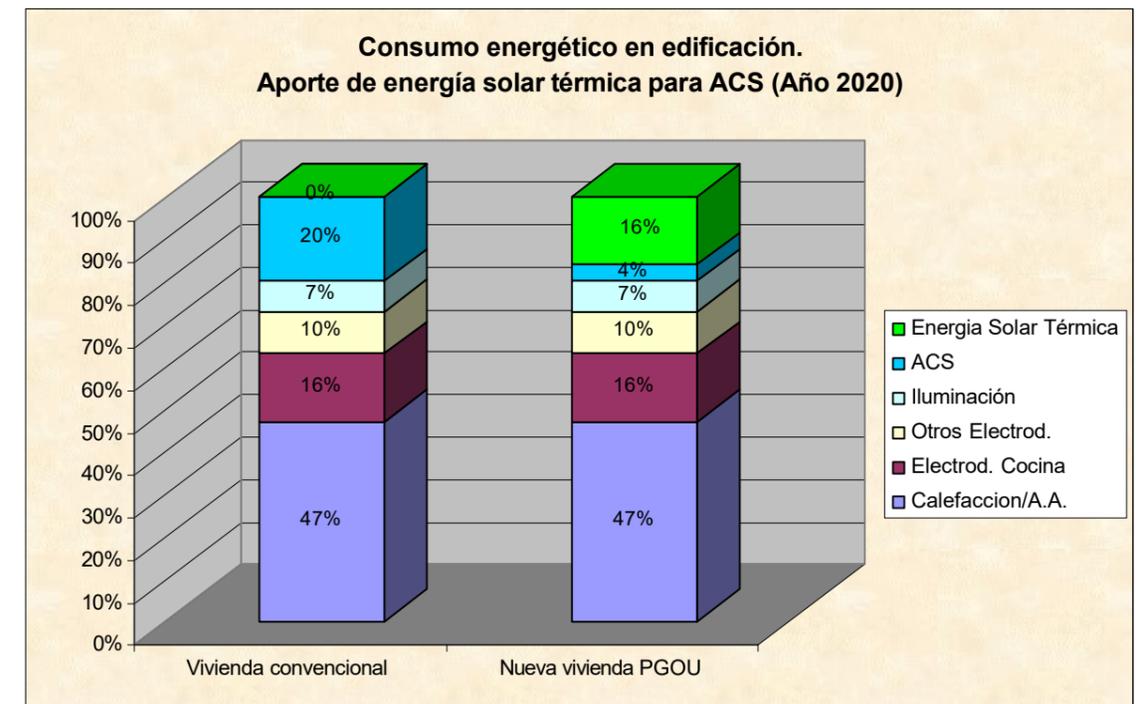
evacuación de las escorrentías superficiales. También se abunda en la normativa relativa a la regulación de usos y actividades en el suelo no urbanizable en relación con su protección frente a los riesgos de inundación.

**Gestión de la demanda y diversificación de la oferta de los recursos hídricos** con criterios de sostenibilidad, avanzando en frentes paralelos, orientados, por un lado a garantizar la durabilidad de la oferta, y por otro a gestionar de forma ecoeficiente el uso del recurso (ordenanzas de eficiencia hidráulica), debido a la situación crítica de sobreexplotación del Acuífero del Campo de Dalías.

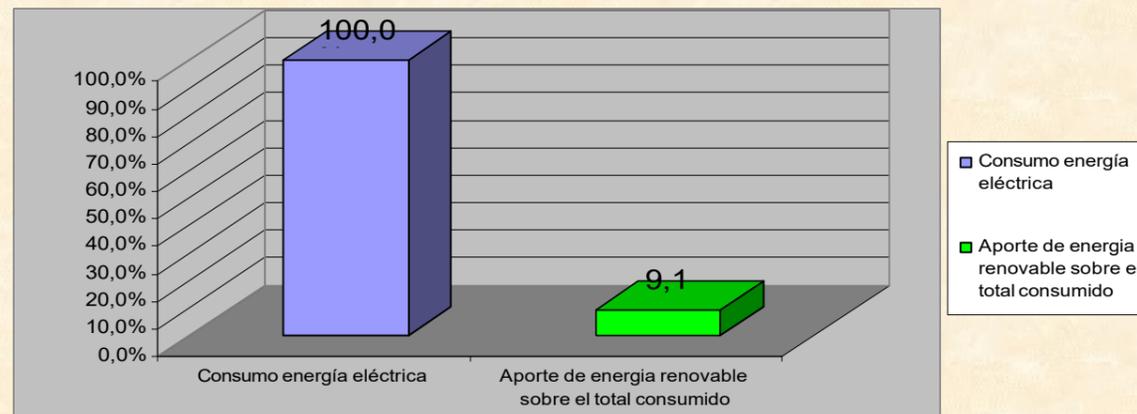
El Plan satisface las nuevas demandas de agua para abastecimiento, en un 100%, de los recursos del acuífero que quedan disponibles una vez desmanteladas las 850 Has de invernaderos de los nuevos crecimientos, y de la sustitución de los caudales para el riego de zonas verdes por aguas residuales urbanas depuradas. Plantea, en distintos escenarios, la sustitución progresiva de los recursos subterráneos por fuentes alternativas, como son la depuración total de efluentes residuales, y el agua de mar desalada. El Plan da cabida a estas propuestas con el fin de frenar el deterioro de este capital natural y promover el inicio de la restauración de la funcionalidad del sistema hídrico del Campo de Dalías.



**Fomento de la ecoeficiencia**, en el consumo de recursos primarios, en particular el agua y la energía, basada en uso racional de estos recursos en la edificación y urbanización, reduciendo a límites sostenibles su consumo, y consiguiendo, que una parte del mismo proceda de fuentes renovables. Ello se ha traducido en la elaboración de ordenanzas que desarrollan estos requisitos y establecen las exigencias básicas que deben cumplir los edificios y la urbanización para satisfacerlos.



En el caso de la **energía**, el Plan ha trabajado en la línea de incrementar la participación mínima de las energías renovables en el balance global energético del municipio. En la Ensenada de San Miguel, las ordenanzas del nuevo Plan obligarán a incluir en las nuevas construcciones, instalaciones receptoras de energía solar térmica para la producción de agua caliente sanitaria (ACS) de los edificios, lo que supondrá una reducción del 16% en la demanda eléctrica total de la edificación. En el sector industrial de la Avenida de la Costa, será obligatoria la instalación de paneles de captación de energía solar fotovoltaica para la producción de energía eléctrica para suministro a la red general. La producción estimada se cifra en torno al 9% del consumo energético de la edificación. Se implantará la Calificación y Certificación energéticas de Edificios e Instalaciones como requisito para otorgar las licencias de construcción. También se establecen medidas pasivas relativas a la exigencia en el diseño de las nuevas edificaciones del máximo nivel de acondicionamiento térmico posible mediante el correspondiente aislamiento térmico del edificio y paramentos perimetrales, de acuerdo a las recomendaciones del Código Técnico de la Edificación.

**Aporte de energía eléctrica derivada de la energía solar fotovoltaica.**

En cuanto a los mecanismos para favorecer el **ahorro de agua**, la gran apuesta del nuevo Plan se basa en conseguir la depuración correcta del total de las aguas que intervienen en el ciclo integral, ajustando los estándares de depuración a la calidad exigida para el agua de riego, uso al que serán destinados los efluentes residuales. Las ordenanzas de urbanización se ajustan, igualmente, a los distintos modelos de ajardinamiento con especies de requerimientos hídricos bajos o incluso nulos, para un ahorro de recursos hídricos. Por último, en los puntos de máximo consumo, se diseñan, con carácter obligatorio, mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro del recurso, y en los hoteles se diseñan circuitos que permitan diferenciar las aguas sanitarias grises (lavabo y ducha) de las aguas fecales, con el fin de reutilizar las primeras para las cisternas de los inodoros.



**Movilidad sostenible.** La propuesta fundamental del Plan en el campo de la movilidad sostenible se concreta en una actuación que pretende ser paradigmática, por novedosa en el ámbito comarcal y provincial, y que tiene por objeto fomentar el transporte colectivo en detrimento del transporte individual motorizado. El Plan apuesta por el metro ligero como solución de transporte metropolitano para la conexión del núcleo de El Ejido con los nuevos sectores de desarrollo de la Avenida de la Costa y de la ensenada de San Miguel, ampliándose la red a los núcleos de Almerimar y Guardias Viejas, y permitiendo el intercambio modal hacia esta nueva modalidad de transporte en las relaciones directas con los distintos núcleos. De forma complementaria, desde el PGOU se propone la ampliación de la red de bicarriles existente, con la incorporación de una plataforma independiente cuyo trazado discurre de forma relativamente paralela a la plataforma fija del metro ligero.

**Prevención de la contaminación atmosférica.** En este sentido, la implantación de este sistema de transporte urbano colectivo que conecte los nuevos desarrollos entre sí y con los núcleos de El Ejido, Almerimar y Guardias Viejas viene a reforzar las medidas indirectas de reducción de la contaminación del aire.

Otra medida adoptada en el Plan y que contribuye a esta causa, es el sistema de recogida neumática de residuos en la Ensenada de San Miguel, lo que reduce el tráfico de vehículos pesados de recogida de basuras, limitando, en consecuencia, las emisiones de gases, olores y ruido a la atmósfera.

Respecto a la **contaminación lumínica**, el Nuevo Plan General se propone considerar a los cielos como parte del paisaje propio de la ciudad, promover la eficiencia lumínica y energética en el alumbrado público sin merma de la seguridad y controlar los luminosos y las vallas publicitarias en términos de contaminación lumínica.

**Adecuación de los servicios urbanos al entorno.** Las propuestas del Plan en este sentido se centran, por un lado, en la implantación del sistema neumático de recogida de basuras, que elimina del paisaje urbano de la Ensenada de San Miguel las áreas de contenedores de RSU, que tan negativamente impactan sobre el mismo.

Por otra parte, la nueva instalación de redes de servicios urbanos, en todas las clases de suelos, se efectuará siempre mediante canalización subterránea, lo que afectará a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

Igualmente, los materiales de las pavimentaciones se elegirán con criterios también estéticos que permitan la integración de los viales en cada espacio.

### E) CONGRUENCIA DE LOS OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DEL PGOU EN RELACIÓN CON LOS DEL P.O.T.P.A.

#### En relación al esquema territorial del litoral

El POTPA diagnóstica como uno de los principales problemas territoriales del municipio la promiscuidad funcional en los bordes o límites de contacto entre los espacios dedicados a usos agrícolas bajo plástico y los usos turísticos. Esta inexistencia de zonas de transición entre ambos usos provoca problemas territoriales y ambientales, con claras repercusiones también económicas. El ámbito que mejor ejemplifica este problema es la línea de borde del alcor entre Punta Entinas y Matagorda (PLANO 1), en la que el POTPA ve necesaria una regresión del plástico hacia la planicie superior en beneficio de la creación de una gran zona verde de transición hacia la superficie inferior, con clara vocación de uso turístico o ambiental, según sectores (PLANO 2). De hecho, el Alcor es observado desde el POTPA como un espacio de gran interés paisajístico, con una clara vocación como recurso cultural y ambiental (PLANOS 3 Y 4)

El PGOU genera sobre el Alcor y sus bordes un Sistema General de clara vocación cultural, ambiental y paisajística, con equipamientos destinados a tales usos (miradores, paseos, carril bici, etc), que separa funcionalmente el espacio agrícola y sus infraestructuras, al norte, del turístico, al sur. (PLANOS 1 A 4).

#### En relación a la propuesta de intervención sobre la red viaria

El POTPA propone como elemento articulador territorial comarcal en materia viaria la creación del Eje Viario Intermedio desarrollado en el PGOU por lo que al término municipal de EL Ejido se refiere (PLANO 5).

#### En relación al ciclo integral del agua

El PGOU Asume las determinaciones del POTPA en materia de abastecimiento, saneamiento, depuración y reutilización del agua. Los nuevos desarrollos urbanísticos se plantean mediante una solución estructural que no sólo no aumenta, sino que disminuye las extracciones al sistema hidrológico subterráneo del Campo de Dalías (PLANO 6).

### 1.- DETERMINACIONES NOMATIVAS DE APLICACIÓN

#### DE ÍNDOLE LEGAL

En la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en particular en el municipio de El Ejido resultan de aplicación para la redacción del presente Plan General de Ordenación Urbana las siguientes Normas legales:

- **La Ley 7/2002**, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Cuya entrada en vigor se produjo el 20 de Enero de 2003  
Es de aplicación para el planeamiento urbanístico municipal de El Ejido la disposición transitoria primera (disposiciones de inmediata aplicación: Régimen urbanístico y valoraciones del suelo), la segunda (Planes e instrumentos existentes), la octava.(Municipios con relevancia territorial), así como la novena (Legislación aplicable con carácter supletorio).
- **La Ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y el suelo, y la 13/2005** que modifica la anterior.
- **La Ley 1/2006 de Modificación de la Ley 7/2.002 y la ley 13/2.005** que modifican las anteriores.

- Los artículos vigentes no derogados de los Reglamentos de Planeamiento Urbanístico, Reglamento de Gestión Urbanística y Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres.
- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. Por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 1986/849, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico
- Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y al Decreto 208/1997 por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía
- Ley 2/1.989 de 18 de Julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía,
- Ley 22/1.988, de 28 de Julio, de Costas.
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre.
- Las disposiciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Poniente de la Provincia de Almería y su modificación (Orden 28 de Julio de 2.008-BOJA nº 160 de 12/Agosto/2.008).

#### DE LAS DISPOSICIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMARCA DEL PONIENTE DE LA PROVINCIAL DE ALMERÍA EN EL P.G.O.U. DE EL EJIDO

- Artº. 18 D.-** Se han localizado los equipamientos y dotaciones públicas de tipo supramunicipal en el núcleo de AUCME.
- Artº. 19 D.-** Se ha planificado la integración en el núcleo denominado AUCME (Area Urbana Central del Municipio de El Ejido) de los actuales núcleos de el Ejido, Santo Domingo y Santa María del Aguila, mediante las directrices señaladas en el apartado 2.
- Artº. 20 D.-** Se evita la conurbación del sector Las Norias-AUCME mediante la directriz señalada en el apartado a).
- Artº. 21 D.-** Se evita la formación de nuevos núcleos de población aplicando a los nuevos suelos urbanos y urbanizables las directrices de los apartados 1 y 2.
- Artº. 25 D.-** Se ordena el trazado de las redes viarias conforme a los objetivos de los apartados a), b), d), e), f), g), h) e i).
- Artº. 27 N.-** La red de carreteras se ha jerarquizado según lo indicado en el artículo.
- Artº. 28 D.-** Se han protegido las áreas afectadas por las propuestas en la red de carreteras.
- Artº. 29 D.-** Se han incluido en el planeamiento las intervenciones en la red de carreteras señaladas en los apartados 2 b) y 2 h).
- Artº. 31 D.-** Se han incluido en el planeamiento las determinaciones específicas sobre el nuevo vial intermedio Roquetas de Mar-Balanegra.
- Artº. 34 D.-** Se han incluido en el planeamiento las determinaciones específicas sobre la circunvalación de las Norias, en la parte de suelo no urbanizable como NUPU 1.
- Artº. 37 D.-** Se han incluido en el planeamiento las determinaciones específicas sobre el nuevo viario de la Ensenada de San Miguel.
- Artº. 38 D.-** Se han incluido en el planeamiento las actuaciones de mejora del viario de la red de carreteras señaladas en los apartados c), h), i) y j).
- Artº. 40 D.-** Se han incluido en el planeamiento las actuaciones en nudos estratégicos señalada en el apartado e).
- Artº. 41 N.-** Se han jerarquizado los caminos rurales según lo indicado.
- Artº. 42 D.-** Se ha incluido en la normativa las determinaciones sobre el viario rural señaladas en el artículo.
- Artº. 43 R.-** Se ha incluido en el planeamiento la mejora del viario rural, con apertura y continuidad de nuevos caminos para completar la malla rural viaria según lo señalado en el apartado 2.

**Artº. 46 D.-** Se ha organizado la red viaria estructurada por los corredores de transporte señalados en los apartados a), b), c) y e).

**Artº. 47 R.-** Se ha organizado el transporte público urbano en las áreas c) y d).

**Artº. 48 D.-** Se ha localizado en la Estación de Autobuses actual el intercambiador y punto de trasbordo del transporte público de El Ejido.

**Artº. 49 D.-** Se ha localizado el centro de servicio al transporte de El Ejido.

**Artº. 52 D.-** Se han delimitado en el planeamiento los espacios libres del apartado 2.

**Artº. 53 D.-** Se ha delimitado en el planeamiento el espacio de Parque Comarcal señalado en el apartado c).

**Artº. 54 D.-** Se han observado las determinaciones señaladas en el artículo para el Parque Comarcal, denominado en el Plan vigente Parque Central.

**Artº. 55 D.-** Se ha delimitado en el planeamiento el espacio señalado de Parque Rural en el apartado d).

**Artº. 56 D.-** Se han observado las determinaciones señaladas en el artículo para el Parque Rural.

**Artº. 60 D.-** Se han observado las determinaciones señaladas en el artículo para los espacios libres litorales.

**Artº. 61 N.-** Se han observado las determinaciones señaladas en el artículo para los Espacios Naturales Protegidos por la Ley 2/89.

**Artº. 62 D.-** Se han señalado en el planeamiento los Itinerarios de Interés Ecológico y Recreativo señalados en los apartados c) y d).

**Artº. 63 D.-** Se han observado las determinaciones señaladas en el artículo para los Itinerarios de Interés Ecológico y Recreativo.

**Artº. 65 D.-** Se han observado las determinaciones señaladas en el artículo para los usos urbanos.

**Artº. 67 D.-** Se han observado las determinaciones señaladas en el artículo para los suelos residenciales, y en particular las referidas a los apartados c) y d) del punto 3.

**Artº. 68 D.-** Se han observado las determinaciones señaladas en el artículo para los suelos de actividades terciarias e industriales, y en particular la referida al apartado b) del punto 6. Respecto a la previsión del apartado c) de dicho punto no se recoge en el planeamiento actual de modo específico, quedando supeditada su inclusión futura a la ejecución de dicha carretera (vial intermedio) y nudo.

**Artº. 70 D.-** Se han observado las determinaciones señaladas en el artículo sobre suelos de equipamiento comarcal, y en particular la referida al punto 3, dentro de las actuaciones previstas en suelo no urbanizable como de Interés Público y Social.

**Artº. 71 D.-** Se han delimitado en el planeamiento los suelos turísticos señalados en los puntos 2 c) y 3 b).

**Artº. 72 D.-** Los suelos turísticos consolidados del municipio, corresponden a la Ensenada de San Miguel que comprende urbanizaciones de reciente ordenación en las que se cumplen los criterios establecidos en este artículo.

**Artº. 73 D.-** Se ha observado la determinación señalada en el punto 1 a) para suelos turísticos previstos y propuestos.

**Artº. 74 D.-** Se han observado las determinaciones señaladas en el artículo para equipamientos deportivo-turísticos y lúdicos.

**Artº. 78 R.-** Se han observado las determinaciones de ordenación del Area del Alcor Litoral señaladas en el artículo.

**Artº. 81 R.-** Se han observado las determinaciones de ordenación del Area de El Ejido señaladas en el artículo. En lo que se refiere a las reservas de suelo y viario básico para la zona de equipamientos comarcales se ha adoptado el criterio de mantener las existentes y de los suelos colindantes como suelo no urbanizable con una protección que impida su utilización con usos incompatibles con la futura implantación de equipamientos comarcales.

**Artº. 85 R.-** Se ha establecido la protección en las bandas laterales del corredor El Ejido-Almerimar indicada en el apartado c), a lo que se refiere a las reservas de suelo para usos terciarios y la transición entre estos y los agrícolas previstos en los apartados a) y b) se supedita esta a la ejecución del vial intermedios de rango comarcal..

**Artº. 89 N.-** Se ha observado las normas señaladas en el artículo para las actividades agrícolas intensivas en invernadero.

**Artº. 90 a 94 N.-** Se ha observado las normas señaladas en los artículos para las actividades agrícolas intensivas en invernadero.

**Artº. 95 N.-** Se ha observado las normas señaladas en el artículo para la protección de núcleos urbanos.

**Artº. 96 N.-** Se ha observado las normas señaladas en los artículos para la protección del dominio público.

**Artº. 97 a 98 N.-** Se ha observado las normas señaladas en los artículos para las actividades agrícolas intensivas en invernadero.

**Artº. 99 a 100 R.-** Se ha observado las normas señaladas en los artículos para las áreas de cultivo forzados consolidados.

**Artº. 101 D.-** Se han observado las determinaciones señaladas en el artículo para las áreas de cultivo forzados consolidados, y en particular las referidas a los apartados d) y e). Se ha incluido en el Plan General la mejora de la red viaria rural según lo señalado para el apartado b).

**Artº. 107 D a 108 N.-** Se han observado las determinaciones y normas señaladas en los artículos, que son de competencia municipal, para los espacios de interés ambiental y territorial.

**Artº. 109 N.-** Se han observado las normas señaladas en el artículo, para los Espacios Naturales Protegidos por la Ley 2/89.

**Artº. 110 D a 111 N.-** Se han observado las determinaciones señaladas en los artículos, y en particular las de los apartados a), b), h) y j) del artº 111, para los Espacios de Interés Ambiental y Territorial.

**Artº. 112 D.-** Se han observado las determinaciones de ordenación de la Balsa del Sapo señaladas en el artículo.

**Artº. 113 D.-** Se han observado las determinaciones de las arbustadas de arto negro señaladas en el artículo.

**Artº. 115 D.-** Se han observado las determinaciones de ordenación de las formaciones de matorral de la Sierra de Gádor señaladas en el artículo.

**Artº. 120 D.-** Se han observado las determinaciones de ordenación de la Rambla del Loco señaladas en el artículo.

**Artº. 122 a 125 D.-** Se han observado las determinaciones señaladas en los artículos.

**Artº. 126 D.-** Se han observado las determinaciones señaladas en el artículo, sobre zonas degradadas periurbanas, en particular lo referido a los puntos 1 c) y 1 d)

**Artº. 127 y 128 N.-** Se han observado las determinaciones señaladas en los artículos, sobre protección y mejora del paisaje, en particular lo referido al punto 1 b).

**Artº. 129 D.-** Se han observado las determinaciones señaladas en el artículo, sobre las vías con protección, en particular lo referido a los puntos 2 b), 2 c), 2 d) 2 e) y 2 f).

**Artº. 130 D.-** Se han observado las determinaciones señaladas en el artículo, sobre los miradores paisajísticos, en particular lo referido a los puntos 4 g), 4 h) y 4 i).

**Artº. 131 D.-** Se han observado las determinaciones señaladas en el artículo, sobre itinerarios de interés paisajístico.

**Artº. 132 R.-** Se han observado las determinaciones señaladas en los artículos para la integración de edificación e instalaciones agrarias.

**Artº. 134 y 135 D.-** Se han observado las determinaciones señaladas en los artículos, sobre patrimonio cultural, que son de competencia municipal.

**Artº. 136 y 137 D.-** Se han observado las determinaciones señaladas en los artículos, sobre los recursos hídricos, que son de competencia municipal.

**Artº. 139 D.-** Se han observado las determinaciones señaladas en el artículo que son de competencia municipal, para reducir el riesgo de inundación.

**Artº. 140 D.-** Se han observado las determinaciones señaladas en el artículo que son de competencia municipal, sobre la zonificación del riesgo de inundación y avenida.

**Artº. 141 y 142 N.-** Se han observado las determinaciones señaladas en los artículos, que son de competencia municipal, sobre las zonas de actuación prioritaria por riesgo de inundación.

**Artº. 144 y 145 D.-** Se han observado las determinaciones señaladas en los artículos, que son de competencia municipal, sobre la ordenación de la costa.

**Artº. 146 y 147 D.-** Se han observado las determinaciones señaladas en los artículos, que son de competencia municipal, sobre dominio público marítimo terrestre.

**Artº. 148 y 153.-** Se han observado las determinaciones señaladas en los artículos, que son de competencia municipal, sobre las infraestructuras básicas e hidráulicas.

**Artº. 154 y 158.-** Se han observado las determinaciones señaladas en los artículos, que son de competencia municipal, sobre las infraestructuras de la energía, las telecomunicaciones y los residuos sólidos.

## **2.- PARAMETROS DE DIMENSIONADO DE SUELO UTILIZADOS**

### **CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y DIMENSIONADO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

Se ha dimensionado el suelo urbano y urbanizable del Plan vigente contrastando dos parámetros de crecimiento diferente, la demanda de suelo deducible del aumento de población por un lado y de la evolución del número de viviendas por otro, con el criterio urbanístico de poner en el mercado un suelo sobredimensionado que impida tendencias no deseables de retención de suelos clasificados y consiguientes procesos especulativos.

En el Apartado 7 de la Memoria de Información del Plan se ha efectuado un cálculo del número de viviendas potenciales en cada una de las áreas de reparto de las distintas clases y categorías de suelo del PGOU.

Una vez calculadas el número de viviendas potenciales en cada área de reparto del PGOU, se aplica un factor de ocupación de 3 habitantes por vivienda.

Y ello con arreglo al crecimiento demográfico optimista donde tendríamos en el primer quinquenio para el año 2010, 89.718 habitantes, un incremento de 20.640 habitantes, Para el quinquenio comprendido entre 2011/2015, y el quinquenio de 2016/2020, se va a calcular con un incremento de un 4% de crecimiento relativo. Con lo que tendríamos 109.153 habitantes en 2015, creciendo en 19.435 personas, y 132.800 habitantes en 2020, una subida de 23.647 personas. El crecimiento total desde el año 2005 al 2020 sería de 63.722 personas, casi el doble de la población con la que cuenta actualmente.

Para la estimación de la evolución del número de viviendas se ha tomado como base informativa de análisis, el número de licencias concedidas por el Ayuntamiento de El Ejido en el período 1988-2000 para usos residenciales y terciarios ó industriales y analizando los datos correspondientes, se han extrapolado linealmente los mismos para el período de 10 años de aplicación del Plan hasta su sustitución definitiva por otro Plan General. De la misma resultan unas superficies de suelos residenciales y terciarios de ampliación respecto de los suelos delimitados por las Normas Subsidiarias, con unas capacidades que, sumadas a las de los espacios sin colmatar en los suelos de las Normas Subsidiarias anteriores, alcanzan un techo máximo de usos residenciales y terciarios que, como criterio general, al menos triplican la demanda real estimada del modo apuntado para el período de aplicación del presente PGOU.

En la Innovación del vigente Plan se clasifica nuevo suelo destinado a Actividades Económicas en la Av. de la Costa y Residencial Turístico en la Ensenada de San Miguel esencialmente cuyo destino está al margen de responder a las demandas de crecimiento contempladas anteriormente. Son suelos con un destino específico cuya justificación ha sido expuesta en el Epígrafe 0.2 de esta MEMORIA.

### **ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**

El planeamiento general precedente se utiliza como punto de partida integrado en el proceso urbanístico actual, valorando positivamente sus objetivos y resultados generales, habiendo constituido un instrumento eficaz para la ordenación urbanística del municipio. Bajo este planteamiento se pretende que el PLAN, así como su innovación constituya un grado de desarrollo más avanzado de dicho proceso, sin quiebras o rupturas importantes ni en los criterios de intervención ni de gestión, respetando la mayoría de las determinaciones que recogen las Normas Subsidiarias y el PGOU vigente, incorporándolas al nuevo planeamiento, de modo que exista una continuidad temporal y de principios básicos de la ordenación y gestión en todo el proceso de desarrollo urbanístico del municipio.

### **CRITERIOS PARA LA REVISIÓN PARCIAL DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO**

El Modelo Territorial establecido en el vigente Plan consolida los componentes de actividad económica en el Municipio mayoritariamente basada en el Sector Agrícola; con una incidencia importante del sector servicios. Poniéndose de manifiesto precisamente, que las posibilidades de crecimiento del sector agrícola son nulas desde el punto de vista cuantitativo, por agotamiento de la disponibilidad física de terrenos para ello. Remitiéndose el crecimiento casi exclusivamente a una mejora cualitativa de los cultivos existentes. Mejoras que se dirigirían a la rentabilidad y racionalidad de las explotaciones, circunstancias que redundan obviamente en la disminución de empleo.

La actividad del Sector Servicios, la diversifica el P.G.O.U. en dos componentes. Por un lado la generada por el carácter de Centro Comarcal que el Municipio de El Ejido desempeña en el Territorio del Poniente de Almería y que el P.O.T.P.A. viene a consolidar en sus determinaciones. Por otro lado, el desarrollo de la actividad Turística que mantiene una tasa de crecimiento continua y al alza, vinculada obviamente a las mejoras de infraestructuras y al agotamiento de otros ámbitos de competencia. Este desarrollo lo encomienda el P.G.O.U. casi en exclusiva a los suelos conocidos como Ensenada de San Miguel y Guardias Viejas.

Los datos que resultan de la información urbanística más reciente, confirman que las previsiones del P.G.O.U. en este ámbito estaban mal dimensionadas. Inclusive aunque su objetivo hubiese sido mantener el crecimiento "natural" de este Sector.

Se añade a estos datos la voluntad manifiesta del Gobierno Municipal de incentivar el sector servicios vinculado al turismo, diversificando así la actividad del Municipio como instrumento para mantener el nivel de desarrollo y mejorarlo, eliminando los riesgos que la excesiva concentración del sector agrícola, puedan ocasionar por acontecimientos exógenos o por alteración de las condiciones intrínsecas.

#### **Es objeto fundamental de la Innovación que se propone:**

Diversificar los sectores de actividad en el Municipio de "El Ejido", incentivando el sector servicios ligado al turismo.

Aproximar los niveles de actividad del sector turístico a los niveles medios de la Comarca y del Litoral Andaluz.

Desarrollar los criterios que a tal efecto propone el P.O.T.P.A. vigente. Estos objetivos requieren desde el punto de vista urbanístico, la clasificación del Suelo necesario para ello, transformando el actual uso de agrícola consolidado.

Se ha considerado y justificado en su momento que esta clasificación de Suelo ha de producirse en los siguientes términos:

#### **• Clasificación como Suelo Residencial Turístico de:**

· Los territorios situados en la Ensenada de San Miguel, continuidad de las urbanizaciones existentes y delimitados por el Alcor y la carretera de Matagorda a Guardias Viejas con una extensión de **553 Has** aproximadamente, incluidos sistemas generales.

· Se determinan como Sistemas Generales Adscritos o Incluidos en este Sector de Suelo Urbanizable el Equipamiento Deportivo del Canal de Remo y Campos de golf, e Itinerario Paisajístico del Alcor definido en el POTPA, para su obtención como Suelo Público y su ejecución con cargo al Sector.

#### **• Clasificación como Suelo de Usos Terciarios e Industriales y de Equipamiento Comunitario:**

· El territorio que bordea el vial de comunicación entre el Núcleo de El Ejido y Almerimar: Cruzado por el vial intermedio y determinado en el P.O.T.P.A. tiene una superficie aproximada de 275,92 Has aproximadamente, incluidos sistemas generales..

· Se determinan como Sistemas Generales Adscritos o Incluidos en este Sector de Suelo Urbanizable la ampliación del suelo del entorno del Hospital, la creación del Parque Urbano de los Artos junto a la A-7 y el espacio libre y suelo del Vial intermedio.

#### **• Clasificación como Suelos Residenciales en el núcleo de San Agustín.**

· Estos Suelos incluidos en el planeamiento vigente como Suelos Urbanizables Programados de Uso Residencial se reestructuran, ajustando su delimitación y ordenación estructural. Se clasifica como Suelo Urbanizable No Sectorizado el sector SUNS-3-SA, un sector situado en el borde Norte del núcleo atendiendo a la Resolución de la CPOTU de 21 de mayo del 2008.

### **3.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

El modelo de ordenación del territorio municipal lo conforma la disposición y características de los siguientes elementos:

- Asentamientos de población.

- Sistema general de comunicaciones.
- Sistema general de espacios libres.
- Infraestructuras generales.
- Ordenación de usos y protección del suelo no urbanizable.

**LOS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN** propuestos en el Plan General son todos los existentes en la actualidad. En posición central respecto del municipio se ordenan de forma integral los núcleos de El Ejido, Santo Domingo y Santa María del Águila. Este criterio, esbozado ya en las NN.SS del año 1.987 en las que se utiliza como nexo de unión la carretera N-340, se refuerza y aparece de forma rotunda en el Plan General, incorporando una franja de suelo residencial al norte de la mencionada carretera, lo que permite una unión con características más urbanas que las que proporcionaban los usos terciarios previstos en la normativa anterior.

Los núcleos de La Redonda, Las Norias, Matagorda y Balerma, mantienen su condición aislada y se proponen crecimientos para ellos acordes con el desarrollo urbanístico que han experimentado con la normativa anterior.

En San Agustín se propone un crecimiento del suelo residencial destinado a cubrir las demandas de viviendas previsibles. La Innovación amplía estas previsiones de crecimiento aumentando en consecuencia el suelo clasificado.

La Ensenada de San Miguel, en la que se concentran la mayor parte de los suelos turísticos, se ordena de forma integral, incorporando a los Planes Parciales ya desarrollados, el núcleo de Guardias-Viejas y los desarrollos urbanísticos del entorno del castillo. Hay que añadir los nuevos suelos propuestos en esta Revisión-Adaptación situados al sur del Alcor.

Para el núcleo de Pampanico, objeto de numerosas sugerencias de los vecinos y de la Junta Local, se formula una propuesta de crecimiento, en torno a la carretera de El Ejido a Dalías, muy ambiciosa, concentrando los usos residenciales al Oeste de dicha carretera y los usos terciarios al Este, con objeto de disminuir en lo posible el efecto travesía.

Por último, los denominados núcleos urbanos de origen rural, formados por agrupaciones de viviendas en suelo no urbanizable, son considerados como núcleos de población y se establecen unas condiciones mínimas de ordenación que permita dotarlas de servicios y regularizar la situación de hecho, limitando de forma drástica su crecimiento. Estos nuevos núcleos de derecho son Tarambana, El Canalillo, San Silvestre y el Pozo de la Tía Manolica.

**EL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES** del municipio de El Ejido, se basa en la red de carreteras y en la implantación de un metro ligero de enlace entre los núcleos de mayor población. Se propone una trama viaria jerarquizada, siguiendo los criterios del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente, quedando establecidos los siguientes ejes:

#### **EJES ESTE-OESTE:**

**1<sup>er</sup>. Nivel:** Vial singular constituido por la Autovía del Mediterráneo A7.

**2<sup>o</sup> Nivel:** Vial intermedio que constituye un eje de ámbito comarcal Roquetas de Mar Balanegra

Tramos de la N-340 que no forman parte de la autovía.

Carretera Municipal de Almerimar a la carretera del Faro Sabinar AL -701.

Carretera Autonómica de Sta. María del Águila a Pampanico A-358.

Carretera Autonómica de Sta. María del Águila a Las Norias A-358.

Carretera Provincial de Roquetas al Faro Sabinar ALP-701.

Conexión San Miguel-Playas de Balerma AL-9036.

**3<sup>er</sup>. Nivel:** Vías de servicio de la autovía A7..

Carretera Provincial de Balerma a Balanegra AL102.

Carretera Municipal de Balerma a Guardias Viejas AL-9036.

Carretera Municipal de Matagorda a Almerimar AL-9006.

Carretera Municipal del I.A.R.A. sector IV.

Carretera Municipal de La Redonda a San Silvestre AL-9024.

Carretera Autonómica de Las Norias a La Mojonera A-358.

Carretera Municipal de San Agustín a La Mojonera AL-9008.

Carretera Municipal de San Agustín al Solanillo AL-9008.

Carretera Municipal de San Agustín a Las Marinas.

Carretera Municipal de Almerimar a San Agustín por la Cumbre AL-9006.

#### **EJES NORTE-SUR:**

**1<sup>er</sup> Nivel:** Carretera Municipal de El Ejido a Almerimar A-389

**2<sup>o</sup> Nivel:** Carretera Municipal de El Ejido a Pampanico AL-400.

Carretera Provincial de la A7 a Balerma AL-4002.

Carretera Provincial de la A7 a los Atajuelos.  
 Carretera Provincial de la A7 a Guardias Viejas AL-104.  
 Camino de Puesto Rubio entre La Redonda y Las Norias AL-9009.  
 Carretera del Faro entre Las Norias y la Carretera Provincial del Faro AL-9008.

**3º Nivel:** Carretera Municipal de San Nicolás a la Provincial de Las Norias a La Mojонера.

Carretera Municipal de San Agustín a la Carretera del Faro AL-9008.  
 Carretera Municipal de San Agustín a la Carretera Provincial de Roquetas al Faro .  
 Nuevo enlace Ensenada de San Miguel al Vial Intermedio

Esta trama viaria general, se completa con la red de caminos rurales que se jerarquiza también en tres niveles.

#### METRO LIGERO

Dentro del PGOU, se propone un transporte público sobre **plataforma fija** que enlace los núcleos turísticos de Almerimar, Ejido Beach, Guardias Viejas, así como los nuevos desarrollos urbanísticos de la Ensenada de San Miguel, con el Área Urbana Central de El Ejido (AUCME), a través de la Avenida de la Costa.

La **1ª línea**, partiría del Hotel Aguamarina de Almerimar cerca del puerto del Almerimar, para conectar con el intercambiador situado en las cercanías de la rotonda de Almerimar, desde allí iría paralelo a la Avenida de la Costa (A-389) por su margen izquierda, dando servicio a los trabajadores y usuarios de las actividades secundarias y terciarias de la Avenida de la Costa. Tras esto pasaría por debajo de la A-7, donde se ubicaría otro intercambiador en las cercanías del centro comercial El Copo, y del hospital Comarcal del Poniente. La ruta seguiría por el borde del futuro Parque Comarcal de El Ejido, hasta llegar a las cercanías de la Estación de autobuses, donde se crearía una estación intermodal, para que los viajeros puedan enlazar con otras rutas urbanas, o interurbanas, a través del autobús.

La **2ª línea**, enlazaría con la línea 1ª a partir del intercambiador situado en las cercanías de la rotonda de Almerimar. Esta línea daría servicio a las urbanizaciones de El Ejido Beach y las nuevas urbanizaciones de la Ensenada de San Miguel discurriendo entre la laguna de El Ejido Beach, y el canal de remo, hasta Guardias Viejas.

La capacidad de transporte de este medio se mide entre 2.500 y 20.000 viajeros por hora y sentido, alcanzando cifras de a 60.000 viajeros/día por línea. Las frecuencias, o intervalos entre vehículos, que son aplicadas habitualmente, se sitúan entre los 2 y los 7 minutos. La velocidad media es de 25 a 35 km/h con plataforma exclusiva y de 18 a 20 km/h con plataforma compartida, superando siempre al autobús que suele tener velocidades medias de 12 a 16 km/h, e inferior al metro subterráneo que alcanza los 40 km/h de media. La velocidad máxima, o comercial, de los tranvías se mueve entre 70 y 120 km/h.

La capacidad de transporte de cada vehículo varía entre 100 y 300 personas, pero los tranvías presentan la posibilidad de circular en composiciones múltiples.

Entre las aportaciones de los tranvías al medio ambiente.

- Reducción de las emisiones de gases con efecto invernadero.
- Incremento de la calidad del aire en el ámbito urbano.
- Reducción del nivel de ruido generado por el tráfico.
- Reducción del consumo energético del transporte urbano.
- Reducción de la congestión.
- Incremento de la calidad del ambiente urbano.
- Reducción de la ocupación de suelo, ya que para una misma capacidad de transporte el tranvía ocupa 30 veces menos espacio que el automóvil.
- Reducción de los residuos generados por el transporte urbano, al usar equipos reutilizables y materiales reciclables como pasa en el *eurotram* de Porto, donde dichos materiales alcanzan el 84 por ciento del peso del tranvía al final del ciclo de vida útil.
- Reducción de los recursos naturales y materias primas utilizados en el transporte urbano.

El trazado exacto y características técnicas serán objeto de un Proyecto específico formulado por el Ayuntamiento, si bien los desarrollos urbanísticos que se promuevan en su entorno deberán efectuar las reservas de suelo correspondientes.

- **3.3 EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES** se ha dispuesto en su mayor parte, 59,86 Has. en el Parque de la Cañada de Ugijar, en posición central dentro del municipio y próximo a la mayor concentración de población, de forma que pueda ser utilizado fácilmente por la mayoría de los ciudadanos de El Ejido, así como por el resto de ciudadanos de la comarca ya que constituye el parque comarcal central. Dentro de este espacio se reserva una franja de 29,46 Has., parcialmente ocupada por una comunidad vegetal de arto negro (*Maytenus Senegalensis*), con objeto de

mantener esta comunidad protegida y ampliarla hasta la superficie total reservada, para conservar un testigo representativo de la vegetación que en otro tiempo llegó a cubrir la llanura del Poniente almeriense. El resto de la superficie destinada a Sistema General de espacios libres se localiza en el entorno del Castillo de Guardias Viejas ( 9 Has.) y en La Redonda ( 0,39 Has).

La Innovación del Plan incorpora nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres, que se sitúan estratégicamente en:

- Parque de los Artos, junto al enlace de la Autovía con la Avenida de la Costa, próximo al Hospital Comarcal. (21,96.Has)
- Parque del Alcor, junto al borde del Alcor, configura la vía paisajística y la fachada de los invernaderos, actuaciones definidas en el POTPA. (99,70 Has)
- Espacios Libres y Deportivos de la Ensenada de San Miguel, situado en el ámbito del Canal de Remo. (147.88 Has)

**LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS**, lo constituyen los equipamientos de carácter general para el Municipio o comarcal que están situados ó se han previsto situar en el municipio de El Ejido.

#### • Previstos en el Plan vigente.

Casa Consistorial  
 Sede Judicial  
 Centro de Formación Profesional de El Ejido  
 Campo Municipal de Deportes de Stº Domingo  
 Pabellón Municipal de Deportes de El Ejido  
 Centro de Servicios al Transporte por carretera  
 Parque de Bomberos  
 Hospital Comarcal  
 Cementerios

#### • Previstos en la Innovación del P.G.O.U.:

Ampliación o complemento del hospital comarcal.  
 Canal olímpico de Remo.  
 Pabellón cubierto de natación  
 Polideportivo, con piscinas y pistas de atletismo.  
 Espacio escénico al aire libre.  
 Teatro y auditorium cubiertos.  
 Centro de exposiciones y congresos.  
 Jardín Botánico y arqueológico.  
 Campos de Golf.

**LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES** propuestas en el Plan General en lo que se refiere al saneamiento, no difieren de las previstas anteriormente, únicamente se completan con la implantación final de las EDAR, incluidas en las obras de Interés General del Campo de Dalías, que se sitúan en la Rambla del Loco de Balerma y en la Cañada de Ugijar, y con una propuesta de saneamiento integral de la Ensenada de San Miguel que elimina la EDAR existente y las previstas anteriormente, así como sus correspondientes emisarios, concentrando todos los caudales a depurar en la EDAR de la Cañada de Ugijar. Se amplía la reserva para filtración de las pluviales en la Cañada de Ugijar a 15,42 Has. para tener en cuenta que la red de El Ejido vierte en su totalidad en esta zona, la reserva incluida en el PGOU ha sido adquirida por el Ayuntamiento de El Ejido. Se procederá a duplicar la EDAR existente, tal y como se describe en el apartado, 14.2. de esta Memoria.

En cuanto a la red de abastecimiento se anilla la totalidad de la red municipal de forma que todos los depósitos reguladores pueden tener suministros alternativos para aumentar el nivel de seguridad en el suministro de agua potable.

Las infraestructuras del ciclo del Agua, requeridas por la ampliación de Suelos, se describen en el Apartado 15. de esta Memoria.

**LA ORDENACIÓN DE USOS Y LA PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**, constituye uno de los aspectos fundamentales del Plan General, ya que la gran intensidad de usos existentes en este suelo en el municipio de El Ejido, hacen necesaria una regulación específica.

La regulación del suelo no urbanizable se basa en la división de éste en categorías y en la regulación de los usos y actividades posibles, estableciendo las condiciones de compatibilidad entre ambos.

El Suelo No Urbanizable del vigente Plan cuenta ya con un importante desglose de categorías de este tipo de suelo, por lo que en la presente Innovación del PGOU se mantienen la mayor parte, sobre todo de los que cuentan con una protección específica.

Para conseguir la adaptación a la legislación vigente, y de conformidad con lo establecido en el Art. 46 de la L.O.U.A. 7/2002, se han adscrito las distintas clases de ordenación a las categorías que se determinan en dicha ley para el Suelo No Urbanizable. Estas categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable son:

- **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica**, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:
  - Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
  - Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como as declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial**, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:
  - La revisión del presente Plan General de Ordenación Urbanística por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.
  - El Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, en el que se establecen disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador y directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- **Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural**, es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que no es otro sino el agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorial, por:
  - Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.
  - Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
  - Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
  - La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
  - Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.

Se pasa pues a la descripción de los terrenos de las distintas clases de suelo.

- Suelo No Urbanizable de protección por legislación específica
  - Paraje Natural
  - Reserva Natural
  - Dominio Público Marítimo Terrestre
  - Dominio Público Carretera
  - Vías Pecuarias
  - Zonas de Interés Cultural
  - Suelos de riesgos naturales.
  - Protección de cauces
- Suelo No Urbanizable de protección por el P.O.T.P.A.
  - Paisajes protegidos y Espacios de interés ambiental y territorial.
  - Lugares de interés comunitario L.I.C.
  - Zonas de Influencia de núcleos
  - Espacios degradados
- Suelo No Urbanizable de protección por su carácter natural o rural.
  - De interés agrícola.

Para cada uso o actividad regulada se establece las condiciones de compatibilidad con cada categoría de suelo no urbanizable, estando recogido el resumen en un cuadro o matriz de compatibilidad, que se encuentra en el documento de Normativa.

## ·SNU.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

### Paraje Natural de Punta Entinas-Sabinar

El reconocido valor ecológico de espacios naturales como Punta Entinas – Sabinar fue puesto de manifiesto con su declaración como Paraje Natural en la ley estatal 4/1989, y la ley andaluza 2/1989. Además este espacio fue incluido en la Propuesta de Lugares de Interés Comunitario realizada por el estado Español a la Comunidad Europea, coincidiendo los límites en su totalidad con el de Paraje Natural.

### Reserva Natural de Punta Entinas-Sabinar

Dentro del Paraje Natural, se incluye la Reserva Natural de Punta Entinas-Sabinar, un espacio protegido que confiere un mayor grado de conservación a los hábitats acuáticos que incluye. Como en la categoría anterior, este espacio se incluye en la propuesta de Lugares de Interés Comunitario.

### Dominio Público Marítimo Terrestre

Abarca los terrenos pertenecientes en esta clase de suelo al dominio público marítimo-terrestre.

### Dominio Público de la Red de Carreteras

### Vías Pecuarias

Incluye las vías pecuarias conforme a la propuesta de nuevos trazados formulados en este Plan.

### Zonas de Interés Cultural

Dentro de esta categoría se incluyen los elementos catalogados como Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico. Gozan de la máxima protección que les otorga la Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico Andaluz. Son elementos para la conservación preferente, en donde se fomentarán las actuaciones de conservación, puesta en valor, adecuación del entorno, etc. Identificado como tal, el BIC figura en el plano de Estructura General del Territorio en las zonas de interés cultural. El resto de Bienes Culturales se mantienen con las categorías tal y como establecen los Catálogos de Protección del PGOU vigente. Si bien se han diferenciado dos categorías en referencia al patrimonio arqueológico, histórico y monumental de El Ejido:

Estas categorías que se mantienen y sus características son:

Estas categorías que se mantienen y sus características son:

- Conservación **Integral** (C.I): asignada a restos constructivos emergentes y zonas declaradas, incoadas o propuestas como “BIC”. Incluye tanto a los inmuebles aludidos como a áreas delimitadas en su entorno, que garantizan el acceso público. En los casos en que su ubicación lo permite, se impulsa la integración armónica en los núcleos urbanos, medida que favorece la visita y el disfrute colectivo de los mismos y en buena parte garantiza su higiene y la aplicación de las medidas de conservación y consolidación pertinentes. Las obras y actuaciones que se realicen en estos ámbitos serán exclusivamente tendentes a su recuperación, consolidación, mejora y valorización.
- Protección **Grado 1** (G.1): Se asigna a zonas arqueológicas que por su relevancia, al aparecer abundante material en superficie, con carácter previo a la autorización de actuaciones y obras que impliquen remoción de tierra, se deberán acometer los estudios arqueológicos necesarios para la documentación y protección del patrimonio que pudiese existir en el subsuelo. La ejecución de las actividades previstas o la posible modificación del proyecto de obra quedarán condicionados a los resultados de las intervenciones arqueológicas.
- Protección **Grado 2** (G.2): (Aplicación de “Seguimiento Arqueológico”). Zona con materiales arqueológicos en superficie, que hacen prever la existencia de restos. Se requiere la presencia de un arqueólogo en las actividades de remoción de tierra que se derivan del proyecto de obra. El arqueólogo/a director/a de la intervención, de confirmar la presencia de restos, adoptará las medidas reglamentarias para su documentación y ejecutará las investigaciones que las circunstancias justifiquen. En caso de que los restos hallados presenten un interés evidente, la obra

proyectada se adecuará a las mismas exigencias de conservación y acceso público que las referidas en el Grado 1.

- En esta categoría se han incluido nuevos elementos al catálogo ya existente en la Carta Arqueológica de El Ejido. Es el caso del dispositivo hidráulico de las salinas de los Cerrillos y también el de 2 cortijadas: cortijo Jiménez y cortijo Molina, junto con los arcos arquitectónicos de Santa Mª del Águila, estos últimos considerados como elementos de interés etnológico.

**Sin Protección (S.P.):** Existen, por último, zonas delimitadas en las cuales no se establece un grado de protección específico. Se trata de espacios en que tenemos constancia de que albergaron restos arqueológicos y que han sido definitivamente afectados por obras o usos contradictorios con la conservación de los mismos. Aludir a su existencia tiene, sobre todo, un propósito documental.

#### Protección de cauces

Se incluyen dentro de esta categoría los cursos de agua permanente y temporal, así como a las principales zonas de escorrentía

#### Suelos de riesgos naturales.

Esta categoría de suelo no urbanizable recorre cubetas endorreicas detectadas mediante el análisis de la cartografía del territorio, a la que se ha incorporado la información cartográfica del Plan de Avenidas de Andalucía. El interior de la zona delimitada, por carecer de desagüe natural, es susceptible de inundación. Se incluyen en esta clase de suelo las líneas de escorrentía y/o cauces públicos y su correspondiente ámbito de influencia

#### SNU- TERRITORIAL

#### SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN

##### Paisajes Protegidos, Miradores Paisajísticos e Itinerarios Ecológicos

Bajo esta categoría se mantienen las áreas designadas en el POTPA y en el vigente P.G.O.U bajo la misma denominación, a excepción de los suelos que se encuentran dentro de los nuevos desarrollos bajo la categoría de Espacios Libres dentro del Suelo Urbanizable como ocurre con parte del alcor de Matagorda.

##### Paisajes de Interés Ambiental y Territorial

Se incluyen dentro de esta categoría los espacios señalados dentro del POTPA como *Espacios de Interés Ambiental y Territorial*, así como los ampliados en el vigente P.G.O.U de El Ejido que no estaban contemplados en el POTPA.

Dentro de esta categoría se delimitan:

A: Balsa del Saño

B: Arbustadas de Maytenus (Artales)

C: Rambla del Loco

D: Matorrales de la Sierra de Gador

##### Lugares de Interés Comunitario

Además de los espacios naturales protegidos de las categorías anteriores, dentro del municipio se han diferenciado las áreas de suelo no urbanizable que se encuentran dentro de la propuesta de Lugares de Interés Comunitario (LIC) que en el año 2001 se hizo por parte del gobierno español, y que posteriormente la Unión Europea seleccionará para formar parte de la futura red de espacios naturales protegidos europeos denominada Natura 2000.

Con independencia de que se trate aún de una propuesta, el estado español y las comunidades autónomas están obligadas a la conservación de estos espacios como si ya estuvieran protegidos hasta su declaración definitiva.

Dentro del municipio ejidense se incluyen 4 áreas con esta categoría, dos al norte de Santa María del Águila y dos al sur del núcleo de El Ejido, a las que se añaden los correspondientes a la Reserva y Paraje Natural de Punta Entinas-Sabinar.

##### Influencia de los Núcleos de Población

Abarca a los terrenos aledaños a los núcleos de población, con el objetivo de proteger a esta zona como franja de amortiguación entre los núcleos de población y las zonas agrícolas, de forma que en esta franja excluidos los usos y actividades agrícolas permitidas en suelo no urbanizable que puedan suponer riesgo o molestias para la población o que puedan condicionar el futuro crecimiento urbanístico de los núcleos.

#### Espacios Degradados

Son los señalados en el plano de Protección y Mejora de los Recursos Naturales y el Paisaje del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, completados con los desmontes para emplazamiento de cultivos y canteras existentes en el pie de monte de la Sierra de Gador.

Incluye:

- Zonas mineras y desmontes para emplazamiento de actividades agrícolas.
- Zonas de Vertederos (RSU).
- Zonas incendiadas y/o sin cubierta vegetal.

#### SNU.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Incluye a todas las áreas identificadas en el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense como Área de Cultivos Forzados Consolidados, por lo que incluye todo el suelo agrícola del Territorio Municipal que no se encuentra en alguna de las categorías antes descritas.

#### LA SOSTENIBILIDAD EN LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U.

##### Introducción

El marco para impulsar el desarrollo sostenible desde el nuevo PGOU de El Ejido consolida sus bases en numerosos trabajos iniciados en el año 1987 con la redacción del informe **Brundtland**, *Nuestro Futuro Común*, que fue la primera formulación, en documento oficial, del concepto de desarrollo sostenible. A partir de entonces, el concepto de sostenibilidad se ha ido generalizando como criterio en las políticas medioambientales y de crecimiento económico.

En la Conferencia de Naciones Unidas sobre Medio Ambiente y Desarrollo, celebrada en **Río de Janeiro en 1992**, los gobiernos representados expresaron su voluntad de adoptar prácticas encaminadas a integrar el medio ambiente y el desarrollo como estrategia para corregir las desigualdades existentes, incrementar el bienestar y mejorar la habitabilidad de la tierra a largo plazo. El compromiso adoptado de promover el desarrollo sostenible quedó plasmado en cuatro documentos, de los cuales la **Agenda 21** ha sido el que mejor ha incorporado el espíritu de Río, al tratarse de un plan de acción para la sostenibilidad, cuya consecución requiere la necesidad de diseñar formas de cooperación y de aprendizaje mutuo entre las administraciones públicas y los agentes sociales. La Agenda 21 (A21) destaca el papel de las administraciones locales como agentes clave para la promoción de la sostenibilidad.

Con posterioridad, han aparecido varios documentos comunitarios que desarrollan con mayor detalle algunas de las líneas principales de acción y se ha impulsado la creación del **“Grupo de ciudades europeas hacia la sostenibilidad”**, que redactó la **Carta de Aalborg**, Dinamarca (1994), documento que explica el concepto de **sostenibilidad** en el ámbito local, analiza el inicio de la campaña europea y recoge el compromiso de los firmantes de poner en marcha el proceso de A21 Local. En la actualidad, más de 150 municipios españoles han suscrito la Carta de Aalborg.

En 1996, en Lisboa, se celebró la Segunda Conferencia Europea de Ciudades y Pueblos Sostenibles, en la que se aprobó el **Plan de Acción de Lisboa**. El plan contiene doce puntos, también de carácter programático, para estimular a las administraciones locales a iniciar sus A21L.

En 1999 tiene lugar la Conferencia Euro-Mediterránea de las Ciudades Sostenibles que tendría como objetivos, por un lado, implicar a las ciudades de la cuenca Mediterránea hacia un desarrollo sostenible, y por otro, evaluar el grado de aplicación de la Carta de Aalborg y el Plan de Acción de Lisboa.

En España, las inercias históricas que arrastra la política ambiental – ya sean de tipo político – institucional, económico o cultural – han impedido crear en la última década unas condiciones favorables a la adopción de políticas ambientales integradas y, a largo plazo, y, en general, al desarrollo de estrategias de sostenibilidad local. Sin embargo, esta tendencia se está invirtiendo, a partir de la década del 2000, y al tradicional dinamismo de Comunidades como Cataluña, Navarra, o Baleares, se están adhiriendo iniciativas promovidas desde otras regiones españolas de las que Andalucía constituye un claro ejemplo.

Así, la Consejería de Medio Ambiente ha impulsado El **Programa Ciudad 21**, que tiene como principal objetivo mejorar la calidad del medio ambiente urbano mediante iniciativas que fomenten un desarrollo sostenible en las ciudades andaluzas. El programa persigue, asimismo, crear una Red Andaluza de Ciudades Sostenibles que sirva de plataforma de cooperación e intercambio de experiencias entre los distintos municipios y provincias. El proyecto está abierto a todas las ciudades que manifiesten un compromiso público para iniciar una estrategia integral de desarrollo urbano sostenible. CIUDAD 21 es un Programa de sostenibilidad ambiental urbana que intenta conjugar los esfuerzos de la Administración Local y Autonómica con competencias en la mejora del medio ambiente urbano, en torno a un compromiso público de progreso de indicadores de sostenibilidad ambiental en materia de actividad urbanística.

La aplicación actual de los indicadores de sostenibilidad en las ciudades españolas se está realizando en el marco de la elaboración de las Agendas 21 Locales, uno de cuyos ejes principales es la elaboración de indicadores, en un proceso consensuado con los agentes sociales del municipio. El Programa Ciudad 21 plantea, igualmente, una propuesta de indicadores, los cuales han sido considerados en la elaboración de este Plan General con el fin de garantizar su formulación conforme a principios básicos de racionalidad en la utilización de los recursos naturales y de sostenibilidad urbana.

Por último, el Plan ha pretendido integrar el concepto de “**ecoeficiencia**” que progresivamente está pasando a ser objeto de la política ambiental (OCDE, 1998; AEMA, 1998b) en la formulación de sus determinaciones. La revisión de la Agenda 21 (ONU, 1997), en su apartado de integración, observa la necesidad de mejorar la eficiencia en el uso de los recursos, de estudiar formas de multiplicar por diez su productividad en los países industrializados y de promover medidas que favorezcan la ecoeficiencia. Los criterios de ecoeficiencia que establece el Consejo Económico Mundial para el Desarrollo Sostenible y que de alguna manera, el Plan ha trasladado a la esfera urbana son los siguientes (WBCSD/PMAE, 1999):

1. Minimizar el consumo de materiales para producir bienes y prestar servicios
2. Minimizar el consumo de energía para producir bienes y prestar servicios
3. Minimizar la dispersión de productos tóxicos
4. Mejorar la reciclabilidad de los materiales
5. Maximizar la utilización de recursos renovables
6. Prolongar la durabilidad del producto
7. Aumentar la utilización de servicios para producir bienes y prestar servicios

Criterios básicos de sostenibilidad del nuevo Plan:

En este contexto, la estrategia de desarrollo sostenible del municipio de El Ejido, y en particular, de los nuevos desarrollos urbanísticos que contempla el Plan, se ha basado en la búsqueda de factores de equilibrio entre el espacio rural y el tejido urbano, en un escenario territorial profundamente impregnado por flujos económicos de gran relevancia que han producido una fuerte inestabilidad en el ecosistema natural.

Desde esta perspectiva, los criterios de sostenibilidad sobre los que gravita el nuevo Plan se han centrado en dos cuestiones:

**Redistribución y diversificación de los usos y de los servicios sobre el territorio**, con el fin de:

- Reordenar y regular la implantación de usos discordantes, y muy especialmente el de la agricultura intensiva bajo plástico.
- Ordenar y concentrar las actividades industriales auxiliares a las del invernadero en suelos dotados infraestructuralmente para acoger tales usos.
- Incorporar de pleno al municipio a la oferta turística sostenible que propicia su situación geográfica con el fin de diversificar la actividad económica y mantener el nivel de desarrollo y mejora, eliminando los riesgos que conlleva una excesiva concentración del Sector Agrícola, y que se puedan ocasionar por acontecimientos exógenos o por alteración de las condiciones intrínsecas.

**Fomento del reequilibrio entre naturaleza y tejido urbano**, con el fin de iniciar una tendencia hacia el restablecimiento y conservación de los ciclos naturales del municipio, mediante la:

- Conservación y fomento de las características ecológicas del medio natural en aquellas áreas, escasas, que presentan todavía un grado de naturalidad significativo, como son el Alcor de Matagorda, los artales del entorno del Hospital, etc. y mejora del status de protección de algunas de las áreas propuestas como Lugares de Interés Comunitario, en todos los casos de excepcional valor ecológico.
- Recreación de los hábitats acuáticos salinos originales de gran valor ecológico, que quedaron destruidos con el desarrollo de la actividad agrícola bajo plástico.
- Protección de la calidad paisajística de los escenarios naturales del municipio. En este sentido el Plan se propone como uno de los objetivos principales el acondicionar la nueva propuesta urbanística a las características naturales del área en la que se enmarcan.
- Gestión ecoeficiente de los recursos naturales consumidos por los nuevos desarrollos, en particular los recursos hídricos, haciendo especial hincapié en el mantenimiento de su sostenibilidad.
- Incorporación de ordenanzas para promover la toma de iniciativas de ecoeficiencia en materia urbanística, en particular en lo relativo al uso del agua (doméstico y de riego de espacios verdes) y la energía,

**Propuestas concretas relativas al diseño territorial**

El nuevo PGOU pretende que, desde su propio planeamiento, el municipio oriente su desarrollo con las actuaciones que se describen a continuación.

**Integración de usos**

Un modelo territorial ordenado tiene que dar cabida de forma proporcionada a los usos residenciales y a una variedad de actividades económicas que garanticen el desarrollo equilibrado de la estructura social.

El Modelo Territorial establecido en el vigente Plan consolida las componentes de actividad económica en el municipio, mayoritariamente basadas en el sector agrícola, con una incidencia importante del sector servicios. Se evidencia el excesivo peso que tiene la población ocupada en el sector primario, y la escasa terciarización de su economía productiva. Sin embargo, se pone de manifiesto, precisamente, que las posibilidades de crecimiento del primer sector son nulas desde el punto de vista cuantitativo, por agotamiento de la disponibilidad física de terrenos para ello.

Por ello se debe apostar por un modelo más flexible que sea capaz de hacer frente a elementos exógenos, pactando otras formas de desarrollo, orientadas a un sector servicios diversificado.

Esta diversificación la realiza el PGOU en los dos componentes del sector que aparecen representados en el municipio: por un lado, el generado por el carácter de Centro Comarcal que desempeña El Ejido en el Poniente de Almería, y que el viene a consolidar en sus determinaciones, y por otro, el vinculado al desarrollo de la actividad turística que mantiene una tasa de crecimiento continua y al alza, vinculada obviamente a las mejoras de infraestructuras y al agotamiento de otros ámbitos de competencia.

En el nuevo Plan, las actuaciones que ponen de manifiesto la diversificación de usos y actividades en el territorio se concretan en las propuestas de reclasificación de los distintos sectores, así como en el modelo de localización de actividades. El PGOU considera y justifica que esta clasificación de suelo ha de producirse en los siguientes términos:

Clasificación como Suelo Residencial Turístico de:

- Los territorios situados en la Ensenada de San Miguel, continuidad de las urbanizaciones existentes y delimitados por el Alcor y la carretera de Matagorda a Guardias Viejas.
- El territorio situado en el borde del Alcor sobre la urbanización de Almerimar, apoyado en el lado norte de la vía paisajística del Alcor y limitado por los invernaderos.

Clasificación como Suelo Residencial:

- Los territorios situados al norte y oeste del Núcleo de San Agustín, en continuidad con dicho núcleo.

Clasificación como Suelo de Usos Terciarios e Industriales y de Equipamiento Comunitario:

- El territorio que bordea el vial de comunicación entre el Núcleo de El Ejido y Almerimar, interceptado transversalmente por el vial intermedio, y determinado en el P.O.T.P.A.

**Incremento y mejora de los espacios libres**

El sistema de espacios libres públicos, parques y zonas verdes, además de dar soporte a las actividades lúdicas y recreativas que puedan desarrollar los ciudadanos al aire libre, cumple una importante función social como marco de relaciones entre diversos grupos de población, sin distinción de edad o condición socioeconómica: niños, jóvenes, adultos y ancianos que aprovechan estos espacios públicos, ajardinados o no, para jugar, pasear, descansar o conversar.

Si bien es notable la antropización que ha sufrido el territorio del municipio a lo largo de los años, a consecuencia del desarrollo de la actividad agrícola, siendo muy escasos los espacios libres potencialmente utilizables con estos fines, y, precisamente por ello, el Plan ha tratado de garantizar la presencia, en los nuevos desarrollos, de Espacios Libres de carácter público, que, por un lado, respondan a las nuevas condiciones urbanas, y por otro den satisfacción a las demandas de ocio y disfrute de la población municipal.

En el Plan vigente, la dotación de Sistemas Generales de Espacios Libres proyectados, se sitúa en torno a 6,16 m<sup>2</sup>/habitante, calculada para la capacidad máxima del plan, en el año 2015, una vez corregida la proyección de población, que se ha revelado desfasada. Este estándar se aproxima al mínimo de 5m<sup>2</sup>/habitante que contempla la LOUA.

La Innovación del plan plantea en el sector de **la Ensenada de San Miguel**, 169,54 ha de nuevo suelo para Sistemas Generales de Espacios Libres: el Sistema del Alcor Litoral, y el Canal de Remo.

El **Sistema del Alcor** se localiza a largo de este relieve, estando situado al norte de la Ensenada. En su coronación se diseña un espacio libre con una vía de circulación donde se articulan zonas de estancia, miradores, aparcamientos y enlaces verticales o en rampa con el pie del ecarpe. En paralelo a esta vía, y hacia el norte, se define una vía de servicio para la actividad de los invernaderos, en la cual estos serán visualmente ocultados. En este lugar, muy alterado en la actualidad, se crea un espacio libre donde se implantarán jardines xéricos con plantas mediterráneas, en su mayor parte autóctonas. El escarpe se restaura, recuperando su paisaje original con roquedos casi verticales y vegetación arbustiva y rupícola.

El **Canal de remo**, dispuesto longitudinalmente, enlaza, por su gran desarrollo, toda la nueva urbanización de la ensenada. De características olímpicas, configura un espacio libre para la práctica de actividades acuáticas deportivas, de ocio y de baño. El tratamiento de sus bordes conformará playas artificiales al servicio del municipio. Las instalaciones incluirán un Equipamiento Deportivo para natación, salto, natación sincronizada, etc. Los enlaces peatonales a través del canal y de las lagunas de Ejido Beach próximas se realizarán hacia la playa mediante pantalanos flotantes ó puentes ligeros, como los requeridos en competiciones.

En el sector de la **Avenida de la Costa** se reclasifican 21,95ha como Sistema General del Parque de los Artales, al sur del núcleo de El Ejido, y 10,2 ha de zonas verdes en la confluencia de la Avenida de la Costa con el Vial Intermedio, siendo el total de la actuación de 32,10 Ha.

Por último, en el núcleo urbano de **San Agustín** se destinan 8,21 Has de Sistemas Generales de espacios libres entre los suelos del PGOU vigente y los que se clasifican en esta Revisión – Adaptación.

Con las nuevas propuestas, el nivel dotacional del municipio aumenta muy considerablemente hasta 9,4 m<sup>2</sup>/habitante para una población de 132.800 habitantes, proyección más optimista para el Plan en el horizonte 2020, situándose en el término superior del rango preconizado por la LOUA (entre 5 y 10 m<sup>2</sup>/habitante).

Como aportación añadida a estos Sistemas Generales, el nivel dotacional de Espacios Libres se debe completar con las zonas verdes de carácter local en la Ensenada de San Miguel, que contribuyen a esponjar el tejido urbano de este sector.

Con ello el Plan da cumplimiento al objetivo de elevar el estándar dotacional de espacios libres. Sin embargo, y en cualquier caso, el nuevo Plan afronta la ordenación de los espacios libres, no sólo como una cuestión cuantitativa (superación de estándares), sino también desde la óptica de su consideración como elementos para vertebrar formal y funcionalmente el territorio, desempeñando, en lo posible, no sólo una función paisajística, sino también ecológica.

Así, el **Parque del Alcor** se plantea como límite o frontera de los dos ejes con crecimientos fundamentales sobre los que propone hacer gravitar el desarrollo de El Ejido, el uso turístico y recreativo de la zona litoral, y el uso agrícola intensivo del interior. Constituye, igualmente, una barrera física de ocultación de una zona respecto a la otra.

Este es el caso, igualmente, del Sistema General de Espacios Libres denominado **Parque de Artales**, en donde se restaurará la vegetación de artales con el objetivo de proporcionar una conectividad natural entre las áreas de artales que se desarrollan al norte de la autovía y las ubicadas al sur de la misma, creándose así un gran espacio verde con la vegetación clímax del territorio, que además constituye, Hábitats de Interés Prioritario para su conservación, dentro de la Directiva Hábitat.

Por otra parte, en lo que respecta al **tratamiento de estos espacios libres públicos**, se han establecido determinaciones específicas en la línea de los criterios generales del Nuevo Plan. Básicamente sobre tres aspectos: la incorporación de criterios ecológicos en su diseño, tanto en las zonas verdes extensivas como en las de menor entidad; la minimización de la carga de mantenimiento (sobre todo desde la perspectiva del ahorro de recursos hídricos mediante la utilización de especies vegetales adaptadas a la xericidad), y la salubridad de las áreas para los usuarios, que se han configurado de manera que queden libres de plantas que puedan generar alergias o bien que sean tóxicas para el ser humano.

Algunos de estos **criterios** han cobrado cuerpo en las ordenanzas urbanísticas redactadas en el Plan, y han sido los siguientes:

- **Mínima intervención en la morfología natural de los terrenos.**
- **Selección de especies de bajo consumo de agua y nutrientes.**
- **Selección de especies adaptadas a las condiciones ecológicas** (salinidad, alta temperatura, insolación, vientos frecuentes e intensos).
- **Desarrollo autoecológico de cada especie** (con táxones de los que se conoce su buen comportamiento en la región).
- Toxicidad y comportamiento alergógeno: se han seleccionado especies de baja toxicidad en caso de ingestión, y cuyo polen no produce alergias de nivel medio-alto.
- Prohibición de introducción de especies exóticas invasoras, las cuales han sido descritas en las ordenanzas urbanísticas.
- Compatibilidad de las especies del ecosistema acuático salino que se implantará en el canal de remo y en la adecuación del arroyo de Matagorda.

#### Mejora y mantenimiento del paisaje

El diseño y configuración de los espacios urbanos ha sido estudiado en detalle para lograr una compatibilidad paisajística con el entorno y con la estética y cualidades naturales que caracterizan la Comarca del Poniente almeriense.

Esta integración incluye a aspectos del paisaje intrínseco, tanto con la introducción de propuestas arquitectónicas compatibles, como con la selección de especies vegetales y modelos a implantar en las distintas zonas verdes, en donde casi siempre predominan táxones mediterráneas.

De otra parte, se contempla la integración en las variables fundamentales que configuran el paisaje extrínseco de los nuevos desarrollos como son el color, la textura, la estructura de los componentes urbanos, la configuración espacial de los terrenos (llanos, resales, zonas litorales, etc.), y las características de los terrenos colindantes y de telón de fondo (áreas urbanas, agrícolas, mar, etc.). En este campo se han analizado minuciosamente los volúmenes de las edificaciones a implantar en su conjunto y entre ellos mismos, los colores más adecuados en viviendas y viales para mejorar la integración visual y la situación relativa y absoluta de los componentes urbanísticos para mejorar o realzar valores paisajísticos notables ya existentes, como ocurre en el caso del alcor de Matagorda.

#### Protección y mejora del medio natural

Desde el PGOU se ha procedido a reforzar la protección de determinadas áreas naturales del municipio, en concreto dos sectores clasificados por el PGOU vigente como Suelos No Urbanizables de Interés Agrícola. Se trata de dos pequeños polígonos con comunidades de arto en la zona de Santa María Águila y al sur de El Ejido junto a la autovía, que han sido incluidos en la propuesta LIC de la Consejería de Medio Ambiente de año 2001.

Del mismo modo, un nuevo polígono ubicado al este del LIC y del Hospital, junto a la autovía, se ha reclasificado como Suelos No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial. *Interés ambiental y Territorial*. Arbustadas de Maytenus (artales).

De igual forma, se concretan a escala de detalle las áreas de Parque Rural planificadas en el POTPA.

Se incrementa también el número de elementos culturales protegidos por el planeamiento, en relación con el Plan vigente: uno como *Bien de Interés Cultural*, y cuatro como Zonas de Interés Cultural

#### Prevención de riesgos de inundación

El Plan ha clasificado como suelo no urbanizable de especial protección, las áreas con riesgos de inundación, retomando la clasificación del PGOU vigente pero ampliada en el sector del área de las Norias en el que se ha realizado una extensión de la zona inundable original, de acuerdo los criterios establecidos en el Plan de Prevención contra Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, redactado por la Dirección General de Obras Hidráulicas de la Junta de Andalucía. También se abunda en la normativa relativa a la regulación de usos y actividades en el suelo no urbanizable en relación con su protección frente a los riesgos de inundación.

Además en los nuevos desarrollos, en particular en los suelos urbanizables potencialmente inundables del sector de la Avenida de la Costa y la Ensenada de San Miguel, se han previsto medidas estructurales encaminadas a la evacuación de los caudales de aguas siguiendo los criterios de diseño planteados en el citado estudio.

En el caso particular de la Ensenada de San Miguel, y dadas las características naturales y de la ordenación prevista, estas medidas se han concretado en dos actuaciones:

Adecuación de dos arroyos como vía de evacuación al mar de las escorrentías superficiales generadas al norte, este y oeste del sector, así como de las que sean captadas por el sistema de recogida de pluviales. Con ello se aminora el riesgo de avenida hasta el grado de bajo.

Esta actuación se complementa con dos bombeos de evacuación del agua del canal de remo en su sector occidental, uno hacia el mar (aprovechando los bombeos de recirculación del agua del canal) y otro al arroyo de Matagorda, en caso de emergencia o necesidad.

#### Gestión de la demanda y diversificación de la oferta de los recursos hídricos

El PGOU ha tratado de aplicar el criterio de sostenibilidad a la gestión de la demanda y la oferta de recursos hídricos consumidos por los nuevos desarrollos.

En este sentido, el Plan ha avanzado en frentes paralelos, orientados, por un lado a garantizar la sostenibilidad de la oferta, y por otro a gestionar de forma ecoeficiente el uso del recurso (ordenanzas de ecoeficiencia).

Esta cuestión ha cobrado especial interés debido a la situación crítica de sobreexplotación del Acuífero del Campo de Dalías, fuente, prácticamente exclusiva, de los recursos hídricos de la comarca.

Para abordar la sostenibilidad del recurso en el nuevo Plan se ha llevado a cabo durante su redacción un minucioso estudio de la demanda y oferta potencial, evocándose escenarios posibles que permitan garantizar la sostenibilidad de los recursos demandados por los nuevos desarrollos.

El Plan satisface las nuevas demandas de agua para abastecimiento, en un 100%, de los recursos del acuífero que quedan disponibles una vez desmanteladas las 850 ha de invernaderos sobre las que se proyectan los nuevos crecimientos, junto con los caudales destinados actualmente al riego de zonas verdes, que pasan a ser regadas con aguas residuales depuradas. Se trata, en consecuencia, de un cambio de uso del recurso, sin necesidad de incrementar los bombeos del acuífero.

A pesar de estas garantías introducidas, la sostenibilidad del recurso hídrico a nivel municipal puede quedar comprometida en el horizonte 2020 debido al importante desequilibrio ecológico que hereda el Plan, y que se remonta a los años 80 en los que el acuífero fue declarado sobreexplotado. Por ello, el Plan plantea, en distintos escenarios, la sustitución progresiva de los recursos subterráneos por fuentes alternativas, como la depuración total de efluentes residuales, o el agua de mar desalada. Ambas propuestas están siendo ya abordadas por la planificación sectorial hidráulica en el marco del Plan Hidrológico Nacional. En estas condiciones se mejora progresivamente la situación del acuífero al reducirse notablemente las demandas que actualmente son abastecidas con recursos subterráneos, en particular las de riego.

El Plan da cabida a estas propuestas con el fin de frenar el deterioro de este capital natural y promover el inicio de la restauración de la funcionalidad del sistema hídrico del Campo de Dalías.

#### Fomento de la ecoeficiencia

Los principios de ecoeficiencia presentados en antecedentes se han tratado de aplicar al consumo de recursos primarios del Plan, en particular el agua y la energía. El objetivo del requisito básico "Ahorro de agua y energía" se ha centrado en conseguir un uso racional de estos recursos en la utilización de los edificios y la urbanización, reduciendo a límites sostenibles su consumo, y consiguiendo, que una parte del mismo proceda de fuentes renovables.

Ello se ha traducido en la elaboración de ordenanzas que desarrollan estos requisitos y establecen las exigencias básicas que deben cumplir los edificios y la urbanización para satisfacerlos.

En el caso de la **energía**, el Plan ha trabajado en la línea de incrementar la participación mínima de las energías renovables en el balance global energético del municipio, en particular la solar, introduciéndose, como aspecto novedoso, respecto al PGOU vigente, el concepto de contribución mínima de los nuevos desarrollos en **energía solar** para producción de agua caliente sanitaria, y en **energía fotovoltaica** para producción de energía eléctrica para suministro a la red general.

En la Ensenada de San Miguel, las ordenanzas del nuevo Plan obligarán a incluir en las nuevas construcciones, instalaciones receptoras de energía solar térmica para la producción de agua caliente sanitaria de los edificios, lo que supondrá una reducción del 16% en la demanda eléctrica total de la edificación. En el sector industrial de la Avenida de la Costa será

obligatoria la instalación de paneles de captación de energía solar fotovoltaica para la producción de energía eléctrica para suministrar a la red general. La producción estimada se cifra en torno al 9% del consumo energético de la edificación. Se implantará la Calificación y Certificación energéticas de Edificios e Instalaciones como requisito para otorgar las licencias de construcción.

Por otra parte, se han establecido medidas pasivas relativas a la exigencia en el diseño de las nuevas edificaciones del máximo nivel de acondicionamiento térmico posible mediante el correspondiente aislamiento térmico del edificio y paramentos perimetrales, de acuerdo a las recomendaciones de la Norma básica NBE-CT-79.

En cuanto a los mecanismos para favorecer el ahorro de **agua**, la gran apuesta del nuevo Plan se basa en conseguir la depuración correcta del total de las aguas que intervienen en el ciclo integral, ajustando los estándares de depuración a la calidad exigida para el agua de riego, uso al que serán destinados los efluentes residuales. Con todo, en las ordenanzas de urbanización se ajustan los distintos modelos de ajardinamiento con especies de requerimientos hídricos bajos o incluso nulos, para un ahorro de consumo de estas aguas depuradas.

Del mismo modo, en los puntos de máximo consumo, se diseñan, con carácter obligatorio, mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro del recurso. En los hoteles se diseñarán circuitos que permitan diferenciar las aguas sanitarias grises (lavabo y ducha) de las aguas fecales, con el fin de reutilizar las primeras para las cisternas de los inodoros.

#### **Movilidad sostenible**

La propuesta fundamental del Plan en el campo de la movilidad sostenible se concreta en una actuación que pretende ser paradigmática, por novedosa en el ámbito comarcal y provincial, y que tiene por objeto fomentar el transporte colectivo en detrimento del transporte individual motorizado.

El Plan apuesta por el **metro ligero** como solución de transporte metropolitano para la conexión del núcleo de El Ejido con los nuevos sectores de desarrollo, tanto los suelos industriales del Vial Costa, como la urbanización de la ensenada de San Miguel, ampliándose la red a los núcleos de Almerimar y Guardias Viejas, y permitiendo el intercambio modal hacia esta nueva modalidad de transporte en las relaciones directas con los distintos núcleos. La propuesta plantea un trazado de la plataforma fija que discurre paralelo al Vial Costa, hasta el Alcor punto en que se derivan dos líneas diferenciadas, L1 Ejido Centro-Puerto de Almerimar y L2, Guardias Viejas- El Alcor.

De forma complementaria, desde el PGOU se propone la ampliación de la red de bicarriles existente, con la incorporación de una plataforma independiente cuyo trazado discurre de forma subparalela a la plataforma fija del metro ligero.

#### **Prevención de la contaminación atmosférica**

La contaminación atmosférica más importante que se puede derivar de los nuevos crecimientos urbanísticos será la generada por el tráfico, por lo que el procedimiento más eficaz para limitar los problemas derivados será desarrollo de sistemas de ordenación que reduzcan las necesidades de desplazamientos, y medidas que fomenten el transporte colectivo.

En este sentido, la implantación de un sistema de transporte urbano colectivo que conecte los nuevos desarrollos entre sí y con los núcleos de El Ejido, Almerimar y Guardias Viejas viene a reforzar estas medidas indirectas de reducción de la contaminación.

Otra medida adoptada en el Plan y que contribuye a esta causa, es el sistema de recogida neumática de residuos en la Ensenada de San Miguel, lo que reduce el tráfico de vehículos pesados de recogida de basuras, limitando, en consecuencia, las emisiones de gases, olores y ruido a la atmósfera.

Respecto a la **contaminación lumínica**, el Nuevo Plan General se propone considerar a los cielos como parte del paisaje propio de la ciudad, promover la eficiencia lumínica y energética en el alumbrado público sin merma de la seguridad y controlar los luminosos y las vallas publicitarias en términos de contaminación lumínica.

#### **Adecuación de los servicios urbanos al entorno**

El diseño y la ejecución de las soluciones técnicas para los distintos servicios urbanos se adecuará a las características particulares de los distintos sectores y las posibilidades técnicas de disponibilidad y de oportunidad de cada espacio urbano, de manera que el resultado consiga una óptima calidad urbana y adaptación medioambiental.

Las propuestas del Plan en este sentido se centran, por un lado, en la implantación del **sistema neumático de recogida de basuras**, que elimina del paisaje urbano de la Ensenada de San Miguel las áreas de contenedores de RSU, que tan negativamente impactan sobre el mismo.

Por otra parte, la nueva instalación de redes de servicios urbanos, en todas las clases de suelos, se efectuará siempre mediante canalización subterránea, lo que afectará a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

Igualmente, los materiales de las pavimentaciones se elegirán con criterios también estéticos que permitan la integración de los viales en cada espacio.

### **4.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y PROPUESTAS ESTRUCTURANTES DEL ÁREA URBANA CENTRAL DEL MUNICIPIO DE EL EJIDO**

El conjunto del Área Urbana Central del Municipio de El Ejido (A.U.C.M.E.), se configura de modo general como núcleo urbano residencial y de servicios, con carácter comarcal.

En su ordenación y delimitación de suelos urbano y urbanizable se han considerado los siguientes criterios generales de ordenación:

#### **NUEVA SITUACIÓN DERIVADA DEL TRAZADO DE LA AUTOVÍA**

El trazado realizado para la autovía Adra-Puerto Lumbreras, discurriendo por el sur del núcleo supone una barrera física insalvable para el desarrollo urbano en esa parte del territorio. La misma constituye una variante interurbana a la vez que una circunvalación parcial por el sur del área urbana.

La carretera nacional 340 tras la construcción de la autovía, ha modificado sensiblemente su funcionalidad dejando de ser una vía de travesía interurbana para convertirse en una vía urbana. La misma constituye el eje básico de AUCME y regula y articula toda la ordenación urbanística del núcleo.

#### **DEMANDA DE SUELO Y ORIENTACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO**

El desarrollo urbanístico producido en el núcleo de AUCME durante el plazo de vigencia de las Normas Subsidiarias, tanto en las áreas de suelo urbano, como de suelo urbanizable, permiten por sí mismos una capacidad de oferta de techos edificables tanto de usos residenciales como terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos.

De igual modo el suelo urbano consolidado, que se mantiene mayoritariamente respecto del considerado en el planeamiento precedente supone una capacidad potencial de techos edificables de usos residenciales como terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos.

Considerando la situación urbanística del municipio y las tendencias observadas en la demanda de suelo de la comarca, íntimamente ligadas al desarrollo agroeconómico, el Plan comporta una capacidad de oferta de techos edificables de usos residenciales y terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos, a desarrollar tanto en las áreas de suelo urbano no consolidado, como en las de suelo urbanizable de SUS.

La situación de proximidad e interrelación entre los actuales núcleos de El Ejido, Santo Domingo y Santa María del Águila, enlazados por el eje de la carretera nacional 340, que ha experimentado el cambio de carácter expresado, acentuado con las obras de su conversión en bulvar, induce una tendencia progresiva a ir constituyendo una unidad urbana integral. Como consecuencia de ello se le confiere tratamiento urbanístico como conjunto integrado. Por ello a partir de este documento la ordenación que se propone se refiere al ámbito conjunto de los actuales núcleos de El Ejido, Santo Domingo y Santa María del Águila, al que se denomina "Área Urbana Central del Municipio de El Ejido" (AUCME).

Las áreas de SUNC se localizan tanto para usos residenciales como para terciarios en forma de pequeñas bolsas que colmatan espacios entre suelos consolidados por la edificación, o constituyen ampliaciones de suelo colindantes con el consolidado, en pequeñas unidades, con perímetros ceñidos a propiedades existentes. En general se encuentran dispersas por todo el núcleo, de modo aislado, no estando en general agrupadas entre sí. Las de terciario se localizan en dos bolsas, una a poniente del núcleo junto a la calle Luca de Tena, y otra a levante del núcleo, en torno a la carretera de Santa Mª del Águila a Las Norias.

Para las áreas de SUS, que sustentan la gran parte del desarrollo de ampliación de suelo del PGOU, se determina su localización en el presente PGOU, en coherencia con el punto anterior, ocupando en primer lugar el espacio existente entre los tres núcleos actuales, con el fin de ir tejiendo la trama urbana que termine por conformar un único núcleo urbano. También constituye el soporte de trazados estructurantes viarios y de zonas verdes y equipamientos, que permitan dotar de estructura urbana integrada los actuales subnúcleos de El Ejido, Santo Domingo y Santa Mª del Águila, así como sus tentáculos urbanos consolidados.

De este modo la mayor parte del nuevo desarrollo urbanístico se configura básicamente de modo que el actual núcleo de El Ejido crece hacia levante y sur, el de Santo Domingo lo hace hacia poniente y levante, y el de Santa María del Águila lo hace hacia poniente. Asimismo se establecen áreas de crecimiento al noroeste de El Ejido en forma de corona o faja bordeando el perímetro actual, y a levante de Santa María del Águila con una zona de integración del subnúcleo principal actual con el barrio de Venta Carmona, al norte del bulvar.

#### **LOCALIZACIÓN DE USOS RESIDENCIALES**

Tienen el carácter de trama integradora del tejido urbano y vital de los tres subnúcleos actuales. De este modo con carácter general constituyen elementos de unión o vertebración de los suelos existentes actualmente desestructurados. Esta función básica se materializa entre Ejido Norte y Santa Mª del Águila al norte del bulvar, en la zona de Tres Aljibes, entre Ejido Sur y Santo Domingo, y entre Santa Mª del Águila y el barrio de Venta Carmona.

Además otras zonas de ampliación de suelos tienen configuraciones perimetrales o de borde, con objeto de rematar los bordes urbanos con infraestructuras viarias de ronda exterior o circunvalaciones, conectadas a las vías de penetración al núcleo desde la Autovía o las distintas carreteras que acceden al mismo. Ello se materializa en todo el perímetro de AUCME, a poniente, norte (apoyado parcialmente en la carretera de Santa Mª del Águila a Pampanico), oeste, y sur en paralelo interiormente a la Autovía.

#### **LOCALIZACIÓN DE USOS TERCIARIOS**

Se homogeneizan las áreas urbanas de implantación de suelos de usos terciarios, apoyándose en los preexistentes y posibilitando satisfacer la demanda de los mismos dentro del presente “Área Urbana Central del Municipio de El Ejido”. De este modo se localizan las áreas de ampliación de estos usos a poniente del núcleo en torno al nudo de La Costa, en torno al Cementerio y Parque Arqueológico, al sur del bulevar en la zona de Tres Aljibes y Rinconcillo, y al sureste de Santo Domingo junto al Centro de Intercambio de Mercancías.

#### TRATAMIENTO Y ORDENACIÓN DE LOS NUEVOS SUELOS

Se prediseñan todos los nuevos suelos tanto para usos residenciales como para usos terciarios, conteniendo un trazado regulador integral para todo el Área Urbana Central del Municipio de El Ejido, respondiendo el mismo a una propuesta de ordenación urbanística global que integra jerarquizada y coordinada cada pieza de desarrollo urbano futuro mediante Planes Parciales ó Estudios de Detalle en el marco urbanístico superior del Plan.

En coherencia con el planteamiento anterior se establecen el trazado y características generales del viario estructurante, así como las localizaciones genéricas de las zonas residenciales unifamiliares y plurifamiliares, las de usos terciarios, los equipamientos, y las zonas verdes y espacios libres.

Todos los trazados estructurantes así señalados tienen el carácter de vinculante, así como la localización de los espacios libres y los equipamientos grafiados, que tienen la consideración de determinaciones vinculantes para el planeamiento de desarrollo, en tanto que las restantes determinaciones contenidas en los planos de ordenación tienen el carácter de orientativas.

#### PROPUESTAS ESTRUCTURANTES

- **LIMITACIÓN DEL CRECIMIENTO AL SUR.**

En la zona sur de los subnúcleos de El Ejido y Santo Domingo se amplía el suelo hasta alcanzar el límite físico y funcional que constituye la Autovía, compatibilizándolo con la protección de espacios naturales de artales.

- **LIMITACIÓN DE CRECIMIENTO AL NORTE.**

Se recoge como límite norte la carretera de Pampanico, dejándola como vía de borde y circunvalación del núcleo urbano.

- **ENLACE DE LOS TRES SUBNÚCLEOS ACTUALES.**

- **ARTICULACIÓN DEL NÚCLEO CENTRAL Y LOS ASENTAMIENTOS LITORALES**

Se enlazan los tres subnúcleos en su zona central con dos grandes viales de 40 metros de anchura:

Por una parte con una unión longitudinal este-oeste para usos residenciales a través de una nueva vía paralela al bulevar por el norte, en la zona de Tres Aljibes, que une el parque de Santa María del Águila con la calle Murgis, constituyendo la espina dorsal de unión de los núcleos, que complementa la actual unión por el eje del bulevar por la CN 340 consolidada y básicamente por usos terciarios.

Y por otra parte con una vía perpendicular a las anteriores en dirección norte-sur, desde las proximidades al acceso de la autovía a Sto. Domingo y borde del Centro de Intercambio de Mercancías, hasta el nudo actual de acceso a El Ejido desde la carretera de Pampanico, en el paraje de las Tres Aljibes

#### ORDENACIÓN DEL VIARIO ESTRUCTURANTE

Se organiza el viario estructurante, partiendo de la autovía y carreteras preexistentes, en una red de rondas anilladas y malladas de un modo jerarquizado. Estas vías van a constituir en ciertos tramos de las mismas, por su proximidad o integración en el núcleo de AUCME, una parte de la red urbana.

La autovía dispone de tres nudos de acceso al núcleo central (Las Norias, Almerimar, La Costa), a los que habría que añadir un cuarto, el de la Redonda, que sirve de acceso por levante a Santa María del Águila. Estos cuatro puntos junto a los enlaces con la carretera de Santa María del Águila a Pampanico, de El Ejido a Berja y de IARA por el norte constituyen las comunicaciones de acceso y salidas de la red interurbana a la red urbana del núcleo de A.U.C.M.E..

Desde los cuatro nudos de acceso de la autovía (por el sur, este y oeste), más los accesos por el norte, desde la Carretera de Berja, Pampanico e IARA, se proyectan vías que penetran en el núcleo o lo circunvalan, una parte de ellas son de nueva apertura, enlazando y dando continuidad al viario preexistente de modo que en conjunto, la red estructurante planificada se jerarquice en una red principal, a base de boulevares que canalicen el tráfico rodado de carácter urbano más importante, y desde las que se derivan el viario estructurante secundario y el viario no estructurante de jerarquía inferior.

El tratamiento viario de los bordes del suelo clasificado por el PGOU como urbano o urbanizable se ha proyectado de manera que posibilite en un futuro a largo plazo, que la planificación urbanística que sustituya al presente PGOU, se realice de forma coordinada con la ordenación urbana comprendida en éste.

#### DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES LINEALES

Considerando el desarrollo principal para usos residenciales que tiene el A.U.C.M.E., se ha previsto la implantación de zonas verdes lineales a lo largo de los boulevares propuestos, complementadas con plazas de tamaño mediano, de modo que dichas zonas verdes dispuestas de modo repartido en la trama urbana ayuden a aumentar la calidad del paisaje urbano, restándole presencia a la uniformidad de la tipología predominante correspondiente a las hileras de viviendas adosadas.

De igual modo la disposición repartida de dichas cesiones posibilita una distribución relativamente uniforme y fácil de delimitaciones de sectores y polígonos para un tamaño óptimo de los mismos, desde el punto de vista de la gestión viable en el municipio.

#### CONFIGURACIÓN DE ÁREAS DE USOS TERCIARIOS

La localización de usos terciarios se centra en cuatro zonas, tres de ellas ya existentes que se homogeneizan y completan, en la zona de La Costa, en torno al Cementerio y Parque Arqueológico, al sur del bulevar en la zona de Tres Aljibes y Rinconcillo entre Santo Domingo y Santa María del Águila, y uno nuevo al sur de Santo Domingo apoyado en la implantación del Centro de Intercambio de Mercancías, todos ellos con accesos directos desde la autovía, o viarios estructurantes, y con dimensionado de viario suficiente para acoger tales usos.

#### CONFIGURACIÓN DE DOTACIONES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

La distribución general de los espacios libres cuenta con un espacio de rango superior con carácter de parque situado al sur del Pabellón polideportivo con una superficie de 59,86 Has. en una posición baricéntrica respecto al conjunto urbano. Con un carácter menor respecto al anterior se localizan los parques de Santa María del Águila al este y Ciavieja en el centro, en tanto que al oeste se ha optado por espacios verdes de tamaño medio repartidos uniformemente. Además se disponen los espacios libres de carácter local como espacios interiores de las manzanas de edificación respecto del viario estructurante, generalmente en formas lineales que permitan unos itinerarios peatonales ajenos al tráfico rodado que discurre principalmente por el viario estructurante.

Se considera que las grandes necesidades de equipamientos y espacios libres de carácter urbano se encuentran cubiertas o en fase de obtención. Así pues el nuevo planeamiento solo propone para los mismos la ampliación del Parque, así como culminar las gestiones de los ya calificados en las precedentes Normas Subsidiarias.

La obtención de la dotación de sistemas generales de espacios libres y de comunicaciones, al servicio de todo el municipio, se hará mediante aportación gratuita de los sectores de suelo urbanizable sectorizado.

La obtención de la dotación de los nuevos espacios libres y equipamientos de carácter local, se hará mediante cesiones gratuitas de los nuevos suelos de ampliación que el presente PGOU contiene.

Se incorporan al trazado del conjunto del A.U.C.M.E. la red de ramblas que lo atraviesan, canalizándolas a través de boulevares y zonas verdes, y dándoles salida al sistema general de cauces del término municipal.

#### INTRODUCCIÓN DE USOS RESIDENCIALES EN LA CN.340 ENTRE EL EJIDO-SANTO DOMINGO Y SANTA MARÍA DEL ÁGUILA

Se ha pretendido en el eje principal del A.U.C.M.E., que constituye el bulevar de la antigua CN 340 entre los subnúcleos de Ejido- Santo Domingo y Santa María del Águila, configurado hasta ahora con usos terciarios, calificar ciertos espacios disponibles con usos residenciales que compense la terciarización de ese tramo complementándole con un carácter más residencial.

Así se amplía el suelo residencial en el cruce de Merco, en torno a la nueva vía de 40 metros norte sur a levante de Santo Domingo, al que se dota de una configuración estructurada que refuerce en el futuro su importancia por su centralidad en el conjunto urbano del A.U.C.M.E., igualmente se amplía el suelo residencial en torno a las vías transversales norte sur de Venta Vieja-Rinconcillo y en la prolongación norte de la carretera de Las Norias (cruce de El Quijote) hasta donde llega el residencial del subnúcleo de Santa María del Águila.

#### TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

Se emplean las mismas tipologías de edificación puestas en práctica con las Normas Subsidiarias precedentes, atendiendo a la demanda mayoritaria de tipologías unifamiliares adosadas. No obstante ello se induce en el prediseño u ordenación propuesta para las áreas de ampliación la localización de tipologías plurifamiliares en lugares relevantes como cruces de boulevares, grandes plazas, junto a zonas verdes etc., que permitan usos comerciales en bajos y doten de vida comercial determinadas zonas del conjunto urbano.

#### 5.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y PROPUESTAS ESTRUCTURANTES DE LA REDONDA

El núcleo de La Redonda se configura de modo general como núcleo terciario e industrial, con carácter de polígono industrial.

En su ordenación y delimitación de suelos urbano y urbanizable se han considerado los siguientes criterios generales de ordenación.

#### **MANTENIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADOS EN PLANEAMIENTO ANTERIOR**

La configuración urbana general de La Redonda se mantiene respecto a lo contemplado para el mismo en Planeamiento anterior. Tan solo se recoge por un lado la incidencia que ha supuesto el trazado de la Autovía, que lo divide en dos partes, si bien estas dos partes se comunican bajo ella, y por otro lado se recogen unas áreas de nuevo suelo para mantener el grado de oferta de suelo adecuado.

#### **DEMANDA DE SUELO, ORIENTACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO Y LOCALIZACIÓN DE USOS TERCIARIOS**

El desarrollo urbanístico producido en el núcleo de La Redonda durante el plazo de vigencia del planeamiento anterior, tanto en las áreas de suelo urbano, como de suelo urbanizable, permiten por sí mismos una capacidad de oferta de techos edificables de usos terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos.

Considerando la situación urbanística del municipio y las tendencias observadas en la demanda de suelo de la comarca, íntimamente ligadas al desarrollo agroeconómico, el Plan comporta una capacidad de oferta de techos edificables de usos terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos, a desarrollar tanto en las áreas de suelo urbano no consolidado, como en las de suelo urbanizable de sectorizado.

Para esta ampliación de suelo se determina su localización en el Plan, ocupando espacios al norte de la Autovía a levante y poniente de la delimitación actual, y al sur de la autovía en la zona sureste. Estas suponen áreas de ampliación natural del núcleo, cuyo crecimiento actual a norte y sur se encuentra limitado por las carreteras de IARA y Roquetas.

Las áreas de SUNC se localizan para usos terciarios en forma de pequeñas bolsas que colmatan espacios entre suelos consolidados por la edificación, o constituyen ampliaciones de suelo colindantes con el consolidado, en dos pequeñas unidades, con perímetros ceñidos a propiedades existentes. Se encuentran al sur de la autovía.

Para las áreas de SUS, que sustentan la gran parte del desarrollo de ampliación de suelo del Plan se determina su localización en coherencia con el punto anterior, ocupando al norte de la Autovía los bordes de levante y poniente, y al sur de la Autovía el borde sureste. Manteniendo los límites naturales de borde norte y sur constituidos por la carretera del IARA y la de Roquetas respectivamente.

#### **TRATAMIENTO Y ORDENACIÓN DE LOS NUEVOS SUELOS**

Se prediseñan los nuevos suelos para usos terciarios, conteniendo un trazado regulador integral para todo el núcleo de La Redonda respondiendo el mismo a una propuesta de ordenación urbanística global que integra jerarquizada y coordinadamente cada pieza de desarrollo urbano futuro mediante Planes Parciales ó Estudios de Detalle en el marco urbanístico superior del Plan.

En coherencia con el planteamiento anterior se establecen el trazado y características generales del viario estructurante, así como los usos propuestos.

Todos los trazados estructurantes así señalados tienen el carácter de vinculante, así como la localización de los espacios libres y los equipamientos grafiados, que tienen la consideración de determinaciones vinculantes para el planeamiento de desarrollo, en tanto que las restantes determinaciones contenidas en los planos de ordenación tienen el carácter de orientativas.

#### **ORDENACIÓN DEL VIARIO ESTRUCTURANTE**

Se organiza el viario estructurante a partir del eje de las carreteras que constituyen el viario fundamental, así como las calles ya existentes constituyendo las áreas de ampliación desarrollos naturales a partir del viario estructurado existente.

Dentro del viario ordenado se incluyen espacios para el encauzamiento de cursos de agua superficiales.

#### **TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN**

En todo el núcleo de La Redonda la ordenanza de aplicación es de Actividades Económicas, con intensidad 1 al norte de la Autovía, de intensidad 2 al sur de la misma.

#### **6.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y PROPUESTAS ESTRUCTURANTES DE LAS NORIAS**

El núcleo de Las Norias se configura de modo general como núcleo urbano residencial, con carácter de núcleo independiente.

En su ordenación y delimitación de suelos urbano y urbanizable se han considerado los siguientes criterios generales de ordenación:

#### **ALTERNATIVA A LA ORDENACIÓN LINEAL A LO LARGO DE LA CTRA. DE LA MOJONERA**

La tradicional configuración urbana del núcleo de Las Norias dispuesto linealmente a lo largo de la Carretera de La Mojonera configurado por los barrios de San Juan-San Gabriel, San Ignacio y Pueblo Nuevo-Barrio Roperero, alcanza una considerable longitud de desarrollo lineal y fragmentada, por lo que el Plan proyecta cohesionar tales fragmentos y tejer una trama urbana interior, limitando su crecimiento lineal y orientando el crecimiento futuro transversalmente a la carretera, y preferentemente al sur de la misma.

Por ello se plantea un desarrollo principalmente al sur de la carretera que contrarreste dicha linealidad, hasta alcanzar un límite constituido por una vía perimetral o ronda sur que complemente el único viario principal de cruce que han venido constituyendo las carreteras de La Mojonera y Puesto Rubio, y posibilite una circunvalación del núcleo.

#### **DEMANDA DE SUELO Y ORIENTACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO, EN USOS RESIDENCIALES Y TERCIARIOS**

El desarrollo urbanístico producido en el núcleo de Las Norias durante el plazo de vigencia de las Normas Subsidiarias, tanto en las áreas de suelo urbano como de suelo urbanizable, permiten por sí mismos una capacidad de oferta de techos edificables de usos residenciales y terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos.

De igual modo el suelo urbano consolidado que se mantiene mayoritariamente respecto del considerado en el planeamiento precedente supone una capacidad potencial de techos edificables de usos residenciales y terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos.

Considerando la situación urbanística del municipio y las tendencias observadas en la demanda de suelo de la comarca, íntimamente ligadas al desarrollo agroeconómico, el Plan comporta una capacidad de oferta de techos edificables de usos residenciales y terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos, a desarrollar tanto en las áreas de suelo urbano de SUNC, como en las de suelo urbanizable de SUS.

La situación de proximidad e interrelación entre los actuales barrios del núcleo de Las Norias cuya tendencia a su fusión se ha ido consolidado con el desarrollo urbanístico, enlazados por el eje de la carretera de La Mojonera, se acentúa en el presente Plan incorporando una amplia zona al sur de la misma, que será soporte de una estructura urbana no dependiente de forma directa de dicha carretera.

Las áreas de SUNC se localizan para usos residenciales en forma de pequeñas bolsas que constituyen ampliaciones de suelo colindantes con el consolidado, en pequeñas unidades, con perímetros ceñidos a propiedades existentes, con objeto de facilitar su gestión urbanística, o bien colmatan espacios entre suelos consolidados por la edificación. En general se encuentran distribuidas por todo el núcleo, de modo inmediato al suelo urbano consolidado como una primera corona de ampliación de suelo, no estando en general agrupadas entre sí. Las de terciario son el soporte de todo el desarrollo de este uso para el núcleo, se localizan en dos bolsas situadas en los extremos de noroeste (carretera de Puesto Rubio) y este (carretera de la Mojonera), así como en todo el borde norte de la travesía de la carretera de la Mojonera.

Para las áreas de SUS, que complementan el desarrollo de ampliación de suelo del PGOU, se determina su localización en coherencia con el punto anterior, de manera que la mayor parte del nuevo desarrollo urbanístico residencial se configura básicamente al sur y este del suelo consolidado actual, ocupando el espacio existente entre los tres barrios originales de Las Norias, con el fin de ir tejiendo la trama urbana que termine por conformar un único núcleo urbano más allá de su actual configuración en forma de eslabones de cadena ensartados en la carretera de La Mojonera, con objeto de que el núcleo de Las Norias llegue a contar en el futuro con una estructura urbana interior independiente de la configuración actual vinculada directamente a la carretera como nexo urbano, al tiempo que ésta no incremente su carácter actual de travesía por el centro del núcleo.

Se homogeneizan las áreas de crecimiento de usos terciarios apoyándose en los preexistentes y en la tendencia a segregarse al norte de la carretera o en sus márgenes, en el borde norte de la carretera de La Mojonera en forma de faja bordeando la misma con profundidad moderada desde ésta, y en los extremos noroeste y este del núcleo.

#### **TRATAMIENTO Y ORDENACIÓN DE LOS NUEVOS SUELOS**

Se prediseñan todos los nuevos suelos tanto para usos residenciales como para usos terciarios, conteniendo un trazado regulador integral para todo el núcleo de Las Norias, respondiendo el mismo a una propuesta de ordenación urbanística global que integra jerarquizada y coordinadamente cada pieza de desarrollo urbano futuro mediante o Planes Parciales ó Estudios de Detalle en el marco urbanístico superior del Plan.

En coherencia con el planteamiento anterior se establecen el trazado y características generales del viario estructurante, así como las localizaciones genéricas de las zonas residenciales unifamiliares y plurifamiliares, las de usos terciarios, los equipamientos, y las zonas verdes y espacios libres.

Todos los trazados estructurantes así señalados tienen el carácter de vinculante, así como la localización de los espacios libres y los equipamientos grafados, que tienen la consideración de determinaciones vinculantes para el planeamiento de desarrollo, en tanto que las restantes determinaciones contenidas en los planos de ordenación tienen el carácter de orientativas.

### PROPUESTAS ESTRUCTURANTES

#### Limitación del crecimiento al este y oeste

En la zona este y oeste de Las Norias el Plan restringe su desarrollo lineal extendido a lo largo de las carreteras, a lo consolidado o planificado en la NNSS, o atendido en sugerencias al Avance del Planeamiento vigente, de modo que los nuevos crecimientos no tengan lugar linealmente en torno a la carretera.

#### Limitación del crecimiento al norte

De igual modo se establece una limitación del crecimiento al norte en la zona de la carretera de Puesto Rubio por la misma razón anterior, en tanto que a lo largo del borde norte de la carretera de la Mojonera se limita exclusivamente a una franja de usos terciarios, por tratarse de una zona colindante con riesgo de ser inundable.

#### Enlace de los tres barrios originales

Se enlazan los tres barrios originales (San Juan-San Gabriel, San Ignacio, Pueblo Nuevo-Barrio Roper) básicamente en la zona que permite el trazado viario estructurante que sea alternativo al viario interurbano que constituyen las carreteras, introduciendo bulevares en la zona sur, para coser las tramas urbanas ya iniciadas y estructurar el crecimiento futuro que ha de localizarse en esta zona.

Se complementan los viarios en dirección este oeste al sur de la carretera de La Mojonera, con conexiones al norte y oeste con los trazados viarios de los barrios de levante y Pueblo Nuevo. Ello permite su interconexión alternativa al margen del único viario actual de la carretera de La Mojonera-Puesto Rubio.

### ORDENACIÓN DEL VIARIO ESTRUCTURANTE

Se organiza el viario estructurante partiendo de las carreteras preexistentes, en una red de vías malladas de un modo jerarquizado. De un lado estas vías constituyen por su proximidad una parte de la red urbana. Existen cuatro nudos de acceso al núcleo, al norte por la carretera de Puesto Rubio, al este y al oeste por la carretera de La Mojonera y al sur por la carretera de San Agustín.

Desde los cuatro nudos de acceso se proyectan vías que penetran en el núcleo o lo circunvalan, con parte de ellas que son de nueva apertura enlazando y dando continuidad con el viario preexistente, de modo que en conjunto la red estructurante planificada se jerarquice en una red principal a base de bulevares que canalicen el tráfico rodado de carácter urbano más importante, y desde las que se derivan el viario estructurante secundario y el viario no estructurante de jerarquía inferior.

El tratamiento viario de los bordes del suelo clasificado por el PGOU como urbano o urbanizable se ha proyectado de manera que posibilite en un futuro a largo plazo, que la planificación urbanística que sustituya al presente PGOU, se realice de forma coordinada con la ordenación urbana comprendida en éste.

### DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES LINEALES

Considerando el desarrollo principal para usos residenciales que tiene el núcleo de Las Norias, se ha considerado el empleo general de zonas verdes lineales a lo largo de los bulevares propuestos, complementadas con plazas de tamaño mediano, de modo que dichas zonas verdes dispuestas de modo repartido en la trama urbana ayuden a aumentar la calidad del paisaje urbano restándole presencia a la uniformidad de la tipología predominante correspondiente a las hileras de viviendas adosadas.

De igual modo la disposición repartida de dichas cesiones posibilita una distribución relativamente uniforme y fácil de delimitaciones de sectores y polígonos para un tamaño óptimo de los mismos, desde el punto de vista de la gestión viable en el municipio.

### CONFIGURACIÓN DE DOTACIONES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

La distribución general de los espacios libres cuenta con un espacio de rango superior con carácter de parque para el conjunto del núcleo situado al sur de la carretera denominado el Parque de la Ramblilla, que contemplará el encauzamiento de la misma, con otras dotaciones de equipamientos en una posición baricéntrica respecto al conjunto urbano. En el resto se ha optado por espacios verdes de tamaño medio-pequeño repartidos uniformemente. Además se disponen los espacios libres de carácter local como espacios interiores de las manzanas de edificación respecto del viario estructurante.

Como se ha citado el cruce de la Ramblilla por el núcleo se hace a través de un encauzamiento por el espacio libre que permita su curso sin riesgos, y dándole salida al sistema general de cauces del término municipal.

### TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

Se emplean las mismas tipologías de edificación puestas en práctica con las NNSS precedentes, atendiendo a la demanda mayoritaria de tipologías unifamiliares adosadas, compatibles con otras tipologías. No obstante ello se induce en el prediseño u ordenación propuesta para las áreas de ampliación la localización de tipologías plurifamiliares en lugares relevantes como cruces de bulevares, plazas, junto a zonas verdes etc., que permitan usos comerciales en bajos y doten de vida comercial determinadas zonas del conjunto urbano.

En particular se aplica una ordenanza específica para Pueblo Nuevo que permita preservar los invariantes tipológicos y estéticos que identifican dicho conjunto urbano-rural de edificación.

### 7.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y PROPUESTAS ESTRUCTURANTES DE SAN AGUSTÍN

El núcleo de San Agustín se configura de modo general como núcleo urbano residencial, con carácter de núcleo independiente.

En su ordenación y delimitación de suelos urbano y urbanizable se han considerado los siguientes criterios generales de ordenación:

#### HOMOGENIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN BASADA EN LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL

Se mantiene un área definida de edificación unifamiliar de carácter rural (colonización) de baja densidad con amplios patios y zonas verdes previas a las viviendas, entre las carreteras de Las Norias y las Salinas, como estructura urbana característica e identificatoria del núcleo, cuya ampliación ha de seguir las pautas arquitectónicas definidas por éstas.

Las nuevas edificaciones que no van a reunir similares características de baja densidad se emplazan en las zonas norte y este del núcleo separadas de la anterior por las carreteras de Las Norias y Roquetas.

#### DEMANDA DE SUELO Y ORIENTACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO, EN USOS RESIDENCIALES Y Terciarios

El desarrollo urbanístico producido en el núcleo de San Agustín en las áreas de suelo urbano permiten por sí mismos una capacidad de oferta de techos edificables de usos residenciales y terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos.

De igual modo el suelo urbano consolidado que se mantiene mayoritariamente respecto del considerado en el planeamiento precedente supone una capacidad potencial de techos edificables de usos residenciales y terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos.

Considerando la situación urbanística del municipio y las tendencias observadas en la demanda de suelo de la comarca, íntimamente ligadas al desarrollo agroeconómico, el PGOU comporta una capacidad de oferta de techos edificables de usos residenciales y terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos, a desarrollar tanto en las áreas de suelo urbano de SUNC, como en las de suelo urbanizable de SUS. El periodo transcurrido desde la vigencia del Plan hasta la Innovación se ha producido un incremento de la demanda y de la actividad inmobiliaria que justifica la ampliación del suelo urbanizable hacia el Oeste con la ampliación de un Sector cuya descripción se expone en el epígrafe 7.8.

El Plan planifica para el núcleo de San Agustín un desarrollo en forma de corona respecto al núcleo consolidado, y cuya estructura urbana se apoya en la preexistente.

Las áreas de SUNC se localizan para usos residenciales en forma de pequeñas bolsas que constituyen ampliaciones de suelo colindantes con el consolidado, en pequeñas unidades, con perímetros ceñidos a propiedades existentes, con objeto de facilitar su gestión urbanística. En general se encuentran distribuidas por todo el núcleo, de modo inmediato al suelo urbano. Las de terciario son el soporte de todo el desarrollo de este uso para el núcleo y se localizan en dos bolsas situadas en los extremos de suroeste (carretera del Faro) y este (carretera de Roquetas).

Para las áreas de SUS, que complementan el desarrollo de ampliación de suelo se determina su localización ocupando amplias fajas de crecimiento al oeste con una configuración espacial que permita estructurar una trama urbana continua y complementaria con el consolidado. También constituye el soporte de trazados estructurantes viarios y de zonas verdes y equipamientos, que permitan dotar de estructura urbana integrada esta ampliación con el núcleo original de San Agustín.

#### TRATAMIENTO Y ORDENACIÓN DE LOS NUEVOS SUELOS

Se prediseñan todos los nuevos suelos tanto para usos residenciales como para usos terciarios, conteniendo un trazado regulador integral para todo el núcleo de San Agustín respondiendo el mismo a una visión global que integra jerarquizada y

coordinadamente cada pieza de desarrollo urbano futuro mediante Planes Especiales o Planes Parciales en el marco urbanístico superior del Plan.

En coherencia con el planteamiento anterior se establecen el trazado y características generales del viario estructurante, así como las localizaciones genéricas de las zonas residenciales unifamiliares y plurifamiliares, las de usos terciarios, los equipamientos, y las zonas verdes y espacios libres.

Todos los trazados estructurantes así señalados tienen el carácter de vinculante, así como la localización de los espacios libres y los equipamientos grafiados, que tienen la consideración de determinaciones vinculantes para el planeamiento de desarrollo, en tanto que las restantes determinaciones contenidas en los planos de ordenación tienen el carácter de orientativas.

#### **LIMITACIÓN DEL CRECIMIENTO A LOS LÍMITES ESTABLECIDOS POR LA EDIFICACIÓN**

En general el crecimiento urbano trata de colmar los espacios vacíos en la edificación actual sin establecer un área principal de crecimiento. Todo va encaminado a coser con trama urbana colmatando y completando los bordes urbanos que las tendencias de crecimiento inducen.

#### **ORDENACIÓN DEL VIARIO ESTRUCTURANTE**

Se organiza el viario estructurante partiendo de las carreteras preexistentes, en una red de vías malladas de un modo jerarquizado. De un lado estas vías constituyen en sus travesías una parte de la red urbana. Existen cinco nudos de acceso al núcleo, al norte por la carretera de La Mojonera, al este por la carretera de Roquetas, al oeste por las carreteras de Las Norias y Matagorda, y al sur por la carretera de las Salinas.

Desde los cinco nudos de acceso existen vías que penetran y circunvalan el núcleo, con parte de ellas que son de nueva apertura enlazando y dando continuidad con el viario preexistente, de modo que en conjunto la red estructurante planificada se jerarquice en una red con calles que canalicen el tráfico rodado más importante, y desde las que se deriva el viario secundario.

El tratamiento viario de los bordes del suelo clasificado por el PGOU como urbano o urbanizable se ha proyectado de manera que posibilite en un futuro a largo plazo, que la planificación urbanística que sustituya al presente PGOU, se realice de forma coordinada con la ordenación urbana comprendida en éste.

#### **CONFIGURACIÓN DE DOTACIONES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS**

La distribución general de los espacios libres cuenta con un espacio de rango superior con carácter de parque para el conjunto del núcleo situado con otras dotaciones de equipamientos, en una posición baricéntrica respecto al conjunto urbano. Además se disponen los espacios libres de carácter local como espacios interiores de las manzanas de edificación o lineales respecto del viario estructurante.

La obtención de la dotación de los nuevos equipamientos y espacios libres de carácter local, se hará mediante cesiones gratuitas de los nuevos suelos de ampliación que el presente PGOU contiene.

#### **TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN**

Se emplean las mismas tipologías de edificación puestas en práctica con las NNSS precedentes, atendiendo a la demanda mayoritaria de tipologías unifamiliares adosadas, compatibles con otras tipologías.

En particular se aplica una ordenanza específica para la zona o área entre la carretera de Las Norias y las Salinas que permita preservar los invariantes tipológicos y estéticos que identifican dicho conjunto urbano-rural de edificación.

#### **INNOVACIONES RESULTANTES DE LA REVISIÓN DEL P.G.O.U.**

En el núcleo de San Agustín, la innovación propone un aumento del suelo clasificado como urbanizable sectorizado. Este aumento de Suelo, viene determinado por una creciente demanda que supera las precisiones del Plan 2001 y por la formalización de un **Convenio Urbanístico**, que, previa su oportuna tramitación, ha sido suscrito por el Ayuntamiento con las Entidades Promotoras. Supone un aumento de 2.130 viviendas aproximadamente, destinadas a cubrir esta demanda emergente y creciente, producida en los últimos años y detectadas en la evolución del censo. Los crecimientos de Suelo Urbanizable, se emplazan a Norte y Este del núcleo actual y su delimitación ha sido objeto del citado CONVENIO URBANÍSTICO con la fijación del correspondiente CANON de urbanización. Asimilándole la clasificación de Suelo Urbanizable No Sectorizado al ámbito denominado SUNS-3-SA.

Se han determinado unas tipologías edificatorias que protejan y establezcan una transición, entre las viviendas de colonización y los nuevos desarrollos.

En Suelo Urbano No Consolidado SUNC, se han modificado las delimitaciones y Usos Pormenorizados, ajustándolos a la estructura parcelaria y a la obsolescencia de determinados usos dentro de la trama urbana. Estas consideraciones, han requerido la modificación de los coeficientes de Ponderación que la innovación establece “ex novo”.

Se altera, igualmente, el viario principal para adaptarlo a la nueva estructura urbana.

#### **8.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y PROPUESTAS ESTRUCTURANTES DE LA ENSENADA DE SAN MIGUEL.**

Las urbanizaciones costeras de la Ensenada de San Miguel se configuran de modo general como núcleo turístico y de 2ª residencia, con carácter de uso estacional en buena medida.

El núcleo de Guardias Viejas se configura de modo general como núcleo urbano residencial y de 2ª residencia turística, con carácter de núcleo integrado en todo el área turística de la Ensenada de San Miguel, quedando incorporado a la misma.

Junto al mismo se encuentran dos subnúcleos, uno de ellos la Urbanización Paraíso al Mar de carácter turístico residencial de baja densidad, y el de La Unión de carácter residencial, como un apéndice de Guardias Viejas.

#### **INSERCIÓN DE CADA URBANIZACIÓN DENTRO DE LA ORDENACIÓN GENERAL INTEGRADA DE LA ENSENADA DE SAN MIGUEL**

En coherencia con lo previsto en planeamiento anterior se concretan unos rasgos generales de integración de cada sector de gestión urbanística en un trazado general integrador de toda la edificación de la Ensenada de San Miguel. Ello mediante la continuidad del viario estructurante tanto por la costa como por el interior, y la unificación del tratamiento de la franja de borde costero mediante la introducción de un paseo marítimo.

#### **ORDENAMIENTO Y TRATAMIENTO CONJUNTO DE LA ENSENADA DE SAN MIGUEL DESDE ALMERIMAR POR LEVANTE HASTA PARAISO AL MAR POR PONIENTE**

Se da tratamiento conjunto a los suelos urbanos y urbanizables comprendiendo desde levante la Urbanización Almerimar en continuidad urbana por poniente hasta el núcleo de Guardias Viejas, y desde éste comunicado mediante viario, con los suelos de la Urbanización Paraíso al Mar y los nuevos suelos que la innovación incorpora.

#### **DEMANDA DE SUELO Y ORIENTACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO, EN USOS RESIDENCIALES Y TURÍSTICOS**

El desarrollo urbanístico producido en la Ensenada de San Miguel en las áreas de suelo urbano, permiten por sí mismos una capacidad de oferta de techos edificables de usos residenciales y terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos.

Considerando la situación urbanística del municipio y las tendencias observadas en la demanda de suelo de la comarca, que en el caso de la Ensenada de San Miguel se encuentran ligadas al desarrollo turístico, el Plan comporta una capacidad de oferta de techos edificables de usos residenciales-turísticos y terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos, a desarrollar en el suelo urbanizable.

Los suelos Urbanizables de la Ensenada de San Miguel, conforme a los objetivos del Ayuntamiento, han sido incrementados en la innovación alterando sensiblemente los dimensionados antes descritos y su descripción y justificación específica se desarrolla en el apartado 8.9. y en el ANEXO de esta Memoria.

En las áreas de uso global turístico el Plan prevé un destino de al menos un 20 % de sus techos edificables para uso pormenorizado hotelero.

En Guardias Viejas el crecimiento urbano se limita por poniente, estableciendo la posibilidad de crecimiento del núcleo a levante y en parte al norte, por encontrarse el sector de poniente invernado sin previsiones realistas de desarrollo, realizándose el mismo a levante con el fin de establecer una continuidad con las urbanizaciones turísticas de la Ensenada de San Miguel, que permita estructurar una trama urbana continua y complementaria con la consolidada. También constituye el soporte de trazados estructurantes viarios y de zonas verdes y equipamientos, que permitan dotar de estructura urbana integrada esta ampliación con el núcleo original de Guardias Viejas.

#### **TRATAMIENTO Y ORDENACIÓN DE LOS NUEVOS SUELOS**

Se prediseñan todos los nuevos suelos para usos residenciales y residencial-turístico, conteniendo un trazado regulador integral para el núcleo de Guardias Viejas respondiendo el mismo a una visión global que integra jerarquizada y coordinadamente cada pieza de desarrollo urbano futuro mediante Estudios de Detalle o Planes Parciales en el marco urbanístico superior del PGOU. En tanto que en los de uso residencial-turístico a suroeste de Paraíso al Mar y el del actual Camping Mar Azul contienen solo los ejes viarios básicos sin pormenorización interior.

En coherencia con el planteamiento anterior se establecen para los primeros el trazado y características generales del viario estructurante, así como las localizaciones genéricas de las zonas residenciales unifamiliares y plurifamiliares, las de usos terciarios, los equipamientos, y las zonas verdes y espacios libres.

Todos los trazados estructurantes así señalados tienen el carácter de vinculante, así como la localización de los espacios libres y los equipamientos grafiados, que tienen la consideración de determinaciones vinculantes para el planeamiento de desarrollo, en tanto que las restantes determinaciones contenidas en los planos de ordenación tienen el carácter de orientativas.

### ORDENACIÓN DEL VIARIO ESTRUCTURANTE

Se organiza el viario estructurante partiendo de las carreteras preexistentes, en una red de vías malladas de un modo jerarquizado. De un lado estas vías constituyen en sus travesías una parte de la red urbana. Existen tres nudos de acceso a toda la Ensenada de San Miguel, al noreste por la carretera de Almerimar desde la rotonda superior del Alcor, al noroeste el acceso de la carretera Matagorda-Guardias Viejas, y al oeste por la carretera de Balerna. El acceso a Guardias Viejas se reordena por completo, permitiendo la circunvalación del mismo. De igual modo se completa el viario de Paraíso al Mar. Se introduce un nuevo acceso desde la carretera de acceso a Almerimar a la parte norte de la Urbanización, que permite la comunicación completa de toda ella por la parte interior (zona Colegio SEK).

Desde los tres nudos de acceso existen vías que penetran y circunvalan el núcleo, con parte de ellas que son de nueva apertura enlazando y dando continuidad con el viario preexistente, de modo que en conjunto la red estructurante planificada se jerarquice en una red con calles que canalicen el tráfico rodado más importante, y desde las que se deriva el viario secundario.

El tratamiento viario de los bordes del suelo clasificado por el Plan como urbano o urbanizable se ha proyectado de manera que posibilite en un futuro a largo plazo, que la planificación urbanística que sustituya al presente Plan se realice de forma coordinada con la ordenación urbana comprendida en éste. El viario estructurante de los suelos clasificados en la Innovación se enlaza e integra con el descrito y se proyecta un nuevo acceso directo que enlaza con el Vial Intermedio.

### CONFIGURACIÓN DE DOTACIONES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

La distribución general de los espacios libres cuenta con un amplio espacio libre y de equipamientos en torno al Castillo de Guardias Viejas. Por otra parte se dispone un espacio libre en todo el frente marítimo de Guardias Viejas para prolongar el Paseo Marítimo a lo largo de toda la Ensenada de San Miguel. Además se disponen los espacios libres de carácter local como espacios interiores de las manzanas de edificación respecto del viario estructurante.

En Guardias Viejas se singulariza como espacio libre y representativo el manantial de aguas termales.

La aportación de los nuevos suelos clasificados se describe en el apartado 8.9

### TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

En los sectores propuestos por el Plan se ha establecido como uso global el residencial-turístico, salvo en los sectores de suelo residencial en el borde norte de Guardias Viejas, en que se emplean las mismas tipologías de edificación puestas en práctica por los planeamientos precedentes, atendiendo a la demanda mayoritaria de tipologías unifamiliares adosadas. No obstante, se induce en el prediseño u ordenación propuesta para las áreas de ampliación la localización de tipologías plurifamiliares en lugares relevantes como cruces de calles importantes, plazas, junto a zonas verdes etc, que permitan usos comerciales en bajos y doten de vida comercial determinadas zonas del conjunto urbano.

En las de áreas de usos turísticos, no se induce ordenanza alguna, dejando para el posterior planeamiento de desarrollo la elección de aquella más idónea a las condiciones de mercado del momento.

Los suelos urbanizables ordenados incorporan tipologías específicas.

### INCIDENCIA DE LA LEY DE COSTAS

En particular la ordenación urbanística contenida en los ámbitos de planeamiento U.P. en suelo urbano y de los Sectores en suelo urbanizable se ha tenido en cuenta el criterio que sigue: En una franja de 500 metros de fondo a partir de la línea de ribera del mar se evite la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de manera que a efectos de densidad de edificación en la U.P. SUST-1-SM la edificabilidad media que el PGOU establece es de 0,3500 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo, y en los Sectores SUS-1-SM, SUS-2-SM, SUS-3-SM, SUS-4-SM Y SUS-5-SM- actualmente en desarrollo y ejecución, asciende a 0,3490 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo, resultando ambos inferiores a la media del suelo urbanizable programado del término municipal que resulta ser 0,5691 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo.

### CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO EN LA INNOVACIÓN DEL P.G.O.U., INTEGRADO EN LA ENSENADA DE SAN MIGUEL

Esta actuación urbanística está junto a los Sectores de la Avenida de la Costa en el origen de la Revisión del Planeamiento vigente, y sus objetivos y justificación se detalla en la Documentación específica del Sector.

Se clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado dentro del ámbito de la Ensenada de San Miguel, el delimitado por el Alcor al Norte, al Oeste de la carretera de Matagorda a Guardias Viejas, al sur de los suelos urbanizables de Matagorda y El

Ejido Beach, y al Este por Almerimar, con una extensión de 553 Has .aproximadamente incluidos los sistemas generales adscritos.

Esta clasificación de suelo se ha formulado a iniciativa pública – municipal y sus características definitivas son:

.- La **clasificación como urbanizable de uso residencial-turístico** de un asentamiento que tenga un relevante carácter de singularidad y calidad dentro del litoral Mediterráneo.

Se ordena este ámbito del suelo a partir de la implantación de tres áreas de uso especializado que configuran varios sistemas de escala territorial

.- **El Canal Olímpico de Remo**, cuyas dimensiones 2500 m x 200 m. condiciona toda la ordenación, incorporando el agua al territorio urbanizado que no tiene contacto con la línea litoral y se acompaña con el tratamiento de sus bordes para uso recreativo y ocio, con la implantación de instalaciones deportivas.

.- **Los campos de Golf**, uno de nivel profesional y otro de nivel de prácticas, que den respuesta a la creciente demanda de esta actividad deportiva, que se emplazan en el extremo opuesto a las existentes en Almerimar.

.- Un sistema General de **Equipamientos Culturales**, situado en la zona alta del Alcor, haciendo de elemento integrador de los suelos turísticos de la Ensenada.

Los desarrollos residenciales se pormenorizan en tres categorías, acorde con su carácter y posición en el Territorio:

.-**Ordenación en Ladera**, situada en las pendientes próximas al pie del Alcor y de baja intensidad.

.-**Ordenación en Manzana**, situadas en la zona central del territorio y configurando unidades homogéneas con los espacios libres en el interior de las mismas.

.- **Ordenación en Edificación Abierta**, situada en los bordes Sur y Oeste del Sector configurando la fachada del mismo.

**Los Sistemas Generales**, además de los ya citados, se completan con el **Sistema del Alcor**, que desarrolla las determinaciones del POTPA, creando un espacio libre en la misma cornisa, generando por un lado una vía paisajística y configurando una nueva fachada de la zona de invernaderos.

**Los Sistemas Locales**, se distribuyen por todo el Sector de forma equilibrada, aún cuando su cómputo es sobre la totalidad, habida cuenta que se delimita un Sector único.

Por último, la edificabilidad total del sector, incluye un 30% destinado a Vivienda en **Régimen de Protección Oficial** y un 20% destinado a **Alojamiento Hotelero**, conforme determina el POTPA.

## 9.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y PROPUESTAS ESTRUCTURANTES DE MATAGORDA

El núcleo de Matagorda se configura de modo general como núcleo urbano residencial, con carácter de núcleo independiente.

En su ordenación y delimitación de suelos urbano y urbanizable se han considerado los siguientes criterios generales de ordenación:

### INTEGRACIÓN O COHESIÓN DE LOS DOS BARRIOS INTEGRANTES DEL NÚCLEO DE MATAGORDA

El desarrollo urbano del núcleo de Matagorda ha conformado dos barrios que precisan mayor integración o cohesión para configurar un único núcleo integrado. El Plan concentra espacios libres y de crecimiento residencial en la zona de unión de ambos, así como al norte a lo largo de la carretera de Almerimar atendiendo a la tendencia existente.

### DEMANDA DE SUELO Y ORIENTACIÓN DE CRECIMIENTO URBANO, EN USOS RESIDENCIALES

Y

#### TERCIARIOS

El desarrollo urbanístico producido en el núcleo de Matagorda permite por sí mismo una capacidad de oferta de techos edificables de usos residenciales y terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos.

De igual modo el suelo urbano consolidado que se mantiene mayoritariamente respecto del considerado en el planeamiento precedente de las Normas Subsidiarias supone una capacidad potencial de techos edificables de usos residenciales y/o terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos.

Considerando la situación urbanística del municipio y las tendencias observadas en la demanda de suelo de la comarca, íntimamente ligadas al desarrollo agroeconómico, el Plan comporta una capacidad de oferta de techos edificables de usos residenciales y terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos, a desarrollar en las áreas de suelo urbano no consolidado.

El PGOU planifica para el núcleo de Matagorda un desarrollo en forma de corona respecto al núcleo consolidado, y cuya estructura urbana se apoya en la preexistente.

Las áreas de suelo urbano no consolidado se localizan para usos residenciales en forma de pequeñas bolsas que constituyen ampliaciones de suelo colindantes con el consolidado, en pequeñas unidades, con perímetros ceñidos a propiedades

existentes, con objeto de facilitar su gestión urbanística. En general se encuentran distribuidas por todo el núcleo, de modo inmediato al suelo urbano. Las de uso terciario son el soporte de todo el desarrollo de este uso para el núcleo, se localizan en unas bolsas situadas en el extremo norte junto a la carretera de acceso.

#### **TRATAMIENTO Y ORDENACIÓN DE LOS NUEVOS SUELOS**

Se prediseñan todos los nuevos suelos tanto para usos residenciales como para usos terciarios, conteniendo un trazado regulador integral para todo el núcleo de Matagorda, respondiendo el mismo a una propuesta de ordenación urbanística global que integra jerarquizada y coordinadamente cada pieza de desarrollo urbano futuro mediante Planes Parciales ó Estudios de Detalle en el marco urbanístico superior del Plan.

En coherencia con el planteamiento anterior se establecen el trazado y características generales del viario estructurante, así como las localizaciones genéricas de las zonas residenciales unifamiliares y plurifamiliares, las de usos terciarios, los equipamientos, y las zonas verdes y espacios libres.

Todos los trazados estructurantes así señalados tienen el carácter de vinculante, así como la localización de los espacios libres y los equipamientos grafiados, que tienen la consideración de determinaciones vinculantes para el planeamiento de desarrollo, en tanto que las restantes determinaciones contenidas en los planos de ordenación tienen el carácter de orientativas.

#### **ORDENACIÓN DEL VIARIO ESTRUCTURANTE**

Se organiza el viario estructurante partiendo de las carreteras preexistentes, en una red de vías malladas de un modo jerarquizado. De un lado estas vías constituyen en sus travesías una parte de la red urbana. Existen cuatro nudos de acceso al núcleo, al norte por la carretera de acceso desde la Autovía (el fundamental), al este por la carretera de Almerimar, y al sur por la carretera de Guardias Viejas y por el camino de las Salinas. Hay proyectada una carretera de circunvalación que desvíe gran parte del tráfico que soporta el centro urbano, que enlazaría el acceso norte hacia la autovía con el acceso oeste hacia la Ensenada de San Miguel y Almerimar.

Desde los cuatro nudos de acceso se proyectan vías que penetran en el núcleo, con parte de ellas que son de nueva apertura enlazando y dando continuidad con el viario preexistente, de modo que en conjunto la red estructurante planificada se jerarquice en una red con calles que canalicen el tráfico rodado más importante, y desde las que se deriva el viario secundario.

#### **CONFIGURACIÓN DE DOTACIONES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS**

La distribución general de los espacios libres cuenta con un espacio de rango superior con carácter de parque para el conjunto del núcleo situado al centro del núcleo, en el borde del alcor, y otro en la zona de Rambla a poniente, con otras dotaciones de equipamientos en una posición baricéntrica respecto al conjunto urbano. Además se disponen los espacios libres de carácter local como espacios interiores de las manzanas de edificación respecto del viario estructurante.

Aparte de ello se propone conseguir la dotación de los nuevos equipamientos y espacios libres de carácter local mediante cesiones de los nuevos suelos de ampliación que el presente PGOU contiene. En parte de los mismos configurados linealmente, se plantea la reserva de espacios para el encauzamiento de la rambla de Almacetes.

#### **TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN**

Se emplean las mismas tipologías de edificación puestas en práctica con los planeamientos precedentes, atendiendo a la demanda mayoritaria de tipologías unifamiliares adosadas. No obstante ello se induce en el prediseño u ordenación propuesta para las áreas de ampliación la localización de tipologías plurifamiliares en lugares relevantes como cruces de bulevares, plazas, junto a zonas verdes etc., que permitan usos comerciales en bajos y doten de vida comercial determinadas zonas del conjunto urbano.

### **10.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y PROPUESTAS ESTRUCTURANTES DE BALERMA**

El núcleo de Balerna se configura de modo general como núcleo urbano residencial, y de 2ª residencia turística, con carácter de núcleo independiente.

En su ordenación y delimitación de suelos urbanos y urbanizables se han considerado los siguientes criterios generales de ordenación:

#### **DESARROLLO EQUILIBRADO DEL NÚCLEO RESPECTO DE LA OCUPACIÓN LINEAL A LO LARGO DEL FRENTE COSTERO**

El desarrollo urbano del núcleo de Balerna a lo largo de su frente costero ha alcanzado una longitud de desarrollo algo desequilibrado respecto al que ha alcanzado en el interior, por lo que conviene cohesionar los fragmentos de la franja interior o de segunda línea, y tejer un viario interior y de borde, limitando su crecimiento lineal y orientando el crecimiento futuro de modo compensado respecto al frente costero. Por ello se plantea un desarrollo principalmente en segunda línea interior hasta alcanzar un límite constituido por una vía perimetral en forma de Y desde el acceso principal de su carretera desde el norte.

### **DEMANDA DE SUELO Y ORIENTACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO, EN USOS RESIDENCIALES Y TERCARIOS**

El desarrollo urbanístico producido en el núcleo de Balerna permiten por sí mismos una capacidad de oferta de techos edificables de usos residenciales y terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos.

De igual modo el suelo urbano consolidado que se mantiene mayoritariamente respecto del considerado en el planeamiento precedente de las Normas Subsidiarias supone una capacidad potencial de techos edificables de usos residenciales y terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos.

Considerando la situación urbanística del municipio y las tendencias observadas en la demanda de suelo de la comarca, íntimamente ligadas al desarrollo agroeconómico, el Plan comporta una capacidad de oferta de techos edificables de usos residenciales y terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos, a desarrollar en las áreas de suelo urbano, como en las suelo urbanizable SUS.

El Plan General planifica para el núcleo de Balerna un desarrollo en forma de corona respecto al núcleo consolidado, y cuya estructura urbana se apoya en la preexistente.

Las áreas de suelo urbanizable no consolidado se localizan para usos residenciales en forma de pequeñas bolsas que constituyen ampliaciones de suelo colindantes con el consolidado, en pequeñas unidades, con perímetros ceñidos a propiedades existentes, con objeto de facilitar su gestión urbanística. En general se encuentran a levante del núcleo, de modo inmediato al suelo urbano. Algunas son de uso mixto residencial y terciario.

Para las áreas de SUS, que complementan el desarrollo de ampliación de suelo del Plan, se determina su localización en coherencia con el punto anterior, ocupando amplias fajas de crecimiento contiguo por el interior al suelo actual del núcleo, con una configuración espacial que permita estructurar una trama urbana continua y complementaria con el consolidado. También constituye el soporte de trazados estructurantes viarios y de zonas verdes y equipamientos, que permitan dotar de estructura urbana integrada alternativa al casco consolidado del núcleo de Balerna.

De este modo la mayor parte del nuevo desarrollo urbanístico se configura básicamente en forma de Y desde el acceso de la carretera y los extremos ocupados del frente costero, limitados al norte por las vías de borde que conforman una ronda norte del núcleo urbano, ocupando espacios en segunda línea del frente costero, con el fin de ir tejiendo la trama urbana que termine por equilibrar el núcleo urbano más allá de su actual configuración lineal a lo largo de la costa y la carretera de acceso desde la autovía.

En la zona este y oeste de Balerna se establece una limitación del suelo edificable a lo consolidado de modo que los nuevos crecimientos no tengan lugar progresivamente a lo largo del frente costero.

Se homogeneizan las áreas urbanas de implantación de suelos de usos terciarios, apoyándose en los preexistentes emplazándose al norte junto al acceso de la carretera de Balerna, y junto a las vías de la ronda norte y nudo de acceso.

#### **TRATAMIENTO Y ORDENACIÓN DE LOS NUEVOS SUELOS**

Se prediseñan todos los nuevos suelos tanto para usos residenciales como para usos terciarios, conteniendo un trazado regulador integral para todo el núcleo de Balerna, respondiendo el mismo a una propuesta de ordenación urbanística global que integra jerarquizada y coordinadamente cada pieza de desarrollo urbano futuro mediante Planes Parciales ó Estudios de detalle en el marco urbanístico superior del Plan.

En coherencia con el planteamiento anterior se establecen el trazado y características generales del viario estructurante, así como las localizaciones genéricas de las zonas residenciales unifamiliares y plurifamiliares, las de usos terciarios, los equipamientos, y las zonas verdes y espacios libres.

Todos los trazados estructurantes así señalados tienen el carácter de vinculante, así como la localización de los espacios libres y los equipamientos grafiados, que tienen la consideración de determinaciones vinculantes para el planeamiento de desarrollo, en tanto que las restantes determinaciones contenidas en los planos de ordenación tienen el carácter de orientativas.

#### **ORDENACIÓN DEL VIARIO ESTRUCTURANTE**

Se organiza el viario estructurante partiendo de las carreteras preexistentes, en una red de vías malladas de un modo jerarquizado. De un lado estas vías constituyen en sus travesías una parte de la red urbana. Existen cinco nudos de acceso al núcleo, al norte por la carretera de Balerna desde la Autovía (el fundamental) y el de la carretera de Matagorda junto a la rambla de Balerna, al este por la carretera de Guardias Viejas y al oeste por la carretera de Balanegra (por la costa) y por el camino de Berja (al interior).

Desde los cinco nudos de acceso se proyectan vías que penetran en el núcleo, con parte de ellas que son de nueva apertura enlazando y dando continuidad con el viario preexistente, de modo que en conjunto la red estructurante planificada se jerarquice en una red perimetral que comprende las conexiones de los nudos señalados, y una circunvalación de borde que canalicen las travesías rodadas, y una red principal interior con un eje bulevar este-oeste y norte-sur que canalicen el tráfico

rodado más importante, y desde las que se derivan el viario estructurante secundario y el viario no estructurante de jerarquía inferior.

### CONFIGURACIÓN DE DOTACIONES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

La distribución general de los espacios libres cuenta con un espacio de rango superior con carácter de parque para el conjunto del núcleo situado, con otras dotaciones de equipamientos, en una posición baricéntrica respecto al conjunto urbano. Junto a ello se disponen los espacios verdes de paseo marítimo en las áreas de crecimiento a levante y poniente del núcleo consolidado. En el resto se ha optado por espacios verdes de tamaño medio-pequeño repartidos uniformemente. Además se disponen los espacios libres de carácter local como espacios interiores de las manzanas de edificación respecto del viario estructurante.

Además el cruce de la Rambla por el núcleo se hace a través de un espacio libre que permita su curso sin riesgos con viario rodado a ambos lados.

Aparte de ello se propone conseguir la dotación de los nuevos equipamientos y espacios libres de carácter local mediante cesiones de los nuevos suelos de ampliación que el presente PGOU contiene.

### TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

Se emplean las mismas tipologías de edificación puestas en práctica con las NNSS precedentes, atendiendo a la demanda mayoritaria de tipologías unifamiliares adosadas, compatibles con otras tipologías. No obstante ello se induce en el prediseño u ordenación propuesta para las áreas de ampliación la localización de tipologías plurifamiliares en lugares relevantes como cruces de bulevares, plazas, junto a zonas verdes etc., que permitan usos comerciales en bajos y doten de vida comercial determinadas zonas del conjunto urbano.

### INCIDENCIA DE LA LEY DE COSTAS

En particular la ordenación urbanística contenida en los ámbitos de planeamiento de los Sectores en suelo urbanizable ha tenido en cuenta el criterio que sigue: En una franja de 500 metros de fondo a partir de la línea de ribera del mar se evite la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de manera que a efectos de densidad de edificación en los Sectores SUS-11-BA y SUS-12-BA la edificabilidad media que el PGOU establece para cada uno es de 0,5232 y 0,3992 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo respectivamente, resultando ambos inferiores a la media del suelo urbanizable programado del término municipal que resulta ser 0,5691 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo. La nueva delimitación de D.P..M.T. ha modificado las determinaciones de estos sectores cuya Ordenación se incorpora en los Planos correspondientes.

### 11.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y PROPUESTAS ESTRUCTURANTES DE PAMPANICO

El núcleo de Pampanico se configura de modo general como núcleo urbano residencial y en parte terciario, con carácter de núcleo dependiente del conjunto del Area Urbana Central del Municipio de El Ejido.

En su ordenación y delimitación de suelos urbanos y urbanizables se han considerado los siguientes criterios generales de ordenación.

### NUEVA ALTERNATIVA DE DESARROLLO ENTRE LOS DOS SUBNÚCLEOS DE PAMPANICO ALTO (Venta Pampanico) Y PAMPANICO BAJO (barrio carpinteros) UNIENDO AMBOS

La configuración urbana de Pampanico en dos subnúcleos o barrios Alto y Bajo, así como la concentración de viviendas con escasa integración social han supuesto una atonía en su desarrollo urbano, generándose no obstante actuaciones incontroladas de hecho a lo largo la carretera de Berja.

Conforme a los criterios establecidos por la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento, se plantea un modelo de desarrollo urbano lineal articulado a lo largo de la carretera que uniendo los dos subnúcleos satisfagan las tendencias que de hecho se han manifestado, con el criterio general de implantar usos residenciales a poniente de la carretera de Berja y usos terciarios a levante de la misma.

### DEMANDA DE SUELO, ORIENTACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO, EN USOS RESIDENCIALES Y TERCARIOS

El desarrollo urbanístico producido en el núcleo de Pampanico durante el plazo de vigencia de las Normas Subsidiarias, en las áreas de suelo urbano permiten por sí mismos una capacidad de oferta de techos edificables de usos residenciales y terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos.

De igual modo el suelo urbano consolidado que se mantiene mayoritariamente respecto del considerado en el planeamiento precedente supone una capacidad potencial de techos edificables de usos residenciales y terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos.

Considerando la situación urbanística del municipio y las tendencias observadas en la demanda de suelo de la comarca, íntimamente ligadas al desarrollo agroeconómico, el PGOU comporta una capacidad de oferta de techos edificables de usos residenciales y terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos, a desarrollar en las áreas de suelo urbano no consolidado, como en las suelo urbanizable SUS.

Las áreas de Suelo Urbano No Consolidado se localizan para usos residenciales en forma de pequeñas bolsas que constituyen ampliaciones de suelo colindantes con el consolidado, en pequeñas unidades, con perímetros ceñidos a propiedades existentes, con objeto de facilitar su gestión urbanística. En general se encuentran a levante del núcleo, de modo inmediato al suelo urbano de los barrios norte y sur.

Para las áreas de SUS, que complementan el desarrollo de ampliación de suelo del Plan General, se determina su localización, en coherencia con el punto anterior, ocupando amplias fajas de crecimiento básicamente a ambos lados de la carretera de Berja, con una configuración espacial que permita estructurar una trama urbana continua y complementaria con el consolidado. También constituye el soporte de trazados estructurantes viarios y de zonas verdes y equipamientos, que permitan dotar de estructura urbana integrada alternativa a los barrios originales de Pampanico.

Existe una demanda de suelo entre ambos subnúcleos para usos residenciales unifamiliares y terciarios a lo largo del eje de la carretera, que pueden complementar por su proximidad demandas propias del A.U.C.M.E. Se plantea una franja de crecimiento urbano basado en estos dos usos, pero con densidades bajas y limitada ocupación de parcelas, de modo que el modelo que se plantea no constituya un continuo urbano compacto, sino de baja densidad.

En forma equidistante entre ambos subnúcleos, y centralmente en dicha franja se dispone un espacio representativo y de relación para el conjunto, constituido por una plaza y un equipamiento público.

### TRATAMIENTO Y ORDENACIÓN DE LOS NUEVOS SUELOS

Se prediseñan todos los nuevos suelos tanto para usos residenciales como para usos terciarios, conteniendo un trazado regulador integral para todo el núcleo de Pampanico respondiendo el mismo a una visión global que integra coordinadamente cada pieza de desarrollo urbano futuro mediante Planes Especiales o Planes Parciales en el marco urbanístico superior del Plan.

En coherencia con el planteamiento anterior se establecen el trazado y características generales del viario estructurante, así como las localizaciones genéricas de las zonas residenciales unifamiliares (con sus grados de densidad), las de usos terciarios, los equipamientos, y las zonas verdes y espacios libres.

Todos los trazados estructurantes así señalados tienen el carácter de vinculante, así como la localización de los espacios libres y los equipamientos grafiados, que tienen la consideración de determinaciones vinculantes para el planeamiento de desarrollo, en tanto que las restantes determinaciones contenidas en los planos de ordenación tienen el carácter de orientativas.

### ORDENACIÓN DEL VIARIO ESTRUCTURANTE

Se organiza el viario estructurante a partir del eje de la carretera que constituye el viario fundamental. Considerando su carácter de carretera en travesía urbana, se ha prediseñado manteniendo los carriles centrales con el menor número de cruces posibles, y complementándola con vías de servicio a ambos lados, que puedan satisfacer las necesidades de comunicación local por las mismas, reservando las vías centrales a las comunicaciones interurbanas o de travesía.

A partir de este eje se enlazan vías secundarias malladas trazadas a partir de los caminos preexistentes y dimensionadas de un modo acorde al tipo de edificación al que sirven. Así en las zonas de media densidad son calles, en tanto que en las de baja densidad se disponen bulevares que permitan un viario con fuerte presencia de arbolado.

### CONFIGURACIÓN DE DOTACIONES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

La distribución general de los espacios libres se disponen de forma lineal apoyadas en el viario. También se ha localizado un área de espacio libre y de equipamiento en una posición baricéntrica respecto a los dos barrios originales del conjunto urbano, así como una zona de equipamiento para uso deportivo en la zona norte. Además se disponen los espacios libres de carácter local como espacios interiores de las manzanas de edificación respecto del viario estructurante.

Aparte de ello se propone conseguir la dotación de los nuevos equipamientos y espacios libres de carácter local mediante cesiones de los nuevos suelos de ampliación que el presente PGOU contiene.

### TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

Se emplean las mismas tipologías de edificación puestas en práctica con las NNSS precedentes, atendiendo a la demanda mayoritaria de tipologías unifamiliares adosadas y de baja densidad en los nuevos suelos urbanizables.

## **12.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y PROPUESTAS ESTRUCTURANTES DE LOS NÚCLEOS URBANOS DE ORIGEN RURAL**

Como tales se consideran los núcleos rurales que han adquirido una entidad superior a la agrupación rural, y que tiende a incrementar su configuración y colmatación con rasgos urbanos lo que requiere otorgarles un mínimo de ordenación urbanística.

Con esta consideración se han contemplado los núcleos de Canalillo, San Silvestre, Tarambana, y Pozo de Tía Manolita.

### **ORIENTACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO**

En los núcleos de Canalillo, San Silvestre y Pozo de Tía Manolita el mismo se orienta a colmatar los espacios no ocupados actualmente por la edificación entre los límites que definen las edificaciones de borde de los núcleos actuales.

En el núcleo de Tarambana se parte de este criterio unido al de restringir la edificación en zonas próximas a la rambla que lo cruza actualmente y que presentan riesgos de inundación por avenidas. Es por ello que se concentra la edificación de desarrollo en torno a la carretera de Tarambana-Dalias dejando sin clasificar de urbano los terrenos inundables o afectos a servidumbre de la rambla.

### **TRATAMIENTO Y ORDENACIÓN DE LOS NUEVOS SUELOS**

Se diseñan las áreas urbanas de desarrollo, conteniendo un trazado de alineaciones para todo el núcleo, la tipología de edificación aplicable general de residencial unifamiliar, y los espacios libres.

#### **VIARIO**

Se dimensiona todo el viario a partir del existente, y considerando el trazado de nuevas calles en zonas de ampliación de suelo sin edificaciones preexistentes.

#### **DEMANDA DE SUELO EN USOS RESIDENCIALES**

##### **CANALILLO**

El suelo urbano consolidado ASUC, supone una capacidad potencial de techos edificables de usos residenciales, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos.

##### **TARAMBANA**

El suelo urbano consolidado ASUC, supone una capacidad potencial de techos edificables de usos residenciales, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos.

Considerando la situación urbanística del municipio y las tendencias observadas en la demanda de suelo de la comarca, íntimamente ligadas al desarrollo agroeconómico, el PGOU comporta una capacidad de oferta de techos edificables de usos residenciales como terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos, a desarrollar en las áreas de suelo urbano de ANCOR-SUNC.

##### **SAN SILVESTRE**

El suelo urbano consolidado supone una capacidad potencial de techos edificables de usos residenciales, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos.

Considerando la situación urbanística del municipio y las tendencias observadas en la demanda de suelo de la comarca, íntimamente ligadas al desarrollo agroeconómico, el Plan comporta una capacidad de oferta de techos edificables de usos residenciales como terciarios, además de las cesiones de zonas verdes y equipamientos, a desarrollar en las áreas de suelo urbano no consolidado.

## **13.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y PROPUESTAS ESTRUCTURANTES DEL SECTOR ORDENADO DE AVENIDA DE LA COSTA**

## **DESARROLLO DEL ÁMBITO DE LA AVENIDA DE LA COSTA**

El viario que enlaza Almerimar con el núcleo urbano de El Ejido, ha tenido un incremento de las relaciones entre los núcleos más poblados y de mayor actividad municipal.

Simultáneamente, aprovechando dichas sinergias y la facilidad de accesos, se ha instalado una serie de actividades y equipamientos a lo largo de sus bordes, que ha llevado en primer lugar a su desdoblamiento por el Ayuntamiento y a plantear su clasificación como suelo destinado a Actividades económicas que pueda albergar de forma ordenada, la creciente demanda que se produzca.

### **DEMANDA DE SUELO**

La citada demanda se produce actualmente con gran intensidad, para actividades industriales y de comercialización vinculadas a la producción agrícola. Su ámbito de implantación hasta el momento son los suelos no Urbanizables, no Protegidos en el P.G.O.U. La oferta de suelo que se produce en este ámbito, tiene como objeto dar respuesta a dichas demandas en un horizonte a medio y largo plazo, estructurándolo como una pieza importante de la ciudad y en su carácter y condiciones.

### **TRATAMIENTO Y ORDENACIÓN DE LOS NUEVOS SUELOS. VIARIO ESTRUCTURANTE**

Se clasifica una banda de suelo de 300 metros de ancho a ambos lados de la vía existente que se configura en dos manzanas cada banda. Las vías Norte-Sur se unen entre si mediante vías ortogonales a ellas situadas aproximadamente en las actuales rotondas.

Tanto la intensidad de edificación como los usos pormenorizados, tienen una secuencia progresiva desde el vial principal –con carácter de fachada urbana- hasta el límite con el suelo de invernaderos.

Se integran en la Ordenación los suelos actualmente construidos y con actividades; evitando al máximo cualquier pasividad sobre ellos. No obstante la aplicación de disposiciones legales, sitúa alguna como fuera de ordenación.

Se ha organizado, por último, el enlace con el vial intermedio del P.O.T.P.A. y se ha reservado la plataforma del metro ligero.

### **DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS**

Se han definido 11 Sectores en el ámbito, delimitándose en cada uno los suelos destinados a dotaciones y espacios libres de Sistemas locales, situados en proximidad y junto al viario público para facilitar su acceso.

En el Área de Reparto se han incluido tres Sistemas Generales para su obtención:

- El vial intermedio del P.O.T.P.A. y su zona de influencia que se clasifica como Sistema General de Espacios Libres
- El Parque de las Artes junto a la A.7. como Sistema General de Espacios Libres para la Protección y Regeneración de esta especie endémica.
- La ampliación de los suelos destinados a Equipamientos de carácter Comarcal.

### **TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN**

Son las características de los suelos de actividades económicas. Se definen:

- Parcelación, dando lugar a parcelas de gran tamaño para cubrir la demanda existente.
- Edificabilidad con intensidades decrecientes desde la Avenida al borde de invernaderos.
- Usos, con una gradación restrictiva de los usos permitidos en la fachada de la Avenida, que se amplían progresivamente hasta el borde de invernaderos.

## **14.- INFRAESTRUCTURAS URBANAS .-PLANEAMIENTO VIGENTE-**

Se han previsto esquemas de la redes de abastecimiento y de saneamiento, por considerar necesario la redefinición de las estructuras básicas de estos servicios que deben ser tenidos en cuenta con el aumento de suelos clasificados como Residenciales, Turísticos y Actividades Económicas.

La red de abastecimiento se ha previsto en anillos de tres niveles de importancia.

- Red general con diámetros interiores iguales o mayores de 200 mm.
- Anillos primarios con diámetros interiores inferiores a 200 mm. y mayores de 100 mm.
- Anillos secundarios y red de distribución con diámetros interiores iguales o menores de 100 mm.

Para la red de saneamiento se han previsto los esquemas de los colectores generales de recogida y las impulsiones y elementos complementarios necesarios para conducir las aguas residuales hasta las Estaciones Depuradoras de Residuales.

Se recogen a continuación las propuestas respecto de las infraestructuras y servicios urbanos, considerando como estrategia fundamental en todas ellas la incorporación de una gestión sostenible en los sectores ambientales clave, como son el ciclo integral del agua, las energías y los residuos urbanos.

#### LA AMPLIACIÓN DE LA RED DE ABASTECIMIENTO

El objetivo fundamental del Plan General respecto al abastecimiento de agua es mejorar la eficacia de los recursos disponibles en la actualidad, garantizando el suministro a todos los núcleos del municipio, así como a los nuevos desarrollos urbanísticos.

La propuesta del Plan General para la ampliación de la red principal de abastecimiento de agua para suministro a los nuevos crecimientos urbanos, se realiza en coordinación con los estudios de planificación realizados por la Concejalía de Obras Públicas y ELSUR, y de acuerdo con las necesidades de nueva infraestructura tanto de rango urbano como de carácter municipal.

Es necesario aumentar la capacidad de regulación tanto para la demanda actual como para la prevista. Para ello las actuaciones necesarias son:

1. Ampliación en 3.000 m<sup>3</sup> de los depósitos La Redonda, Pampanico y Pozo Alto con lo que se consigue mejorar la regulación en la zona Norte del municipio y garantizar el suministro a los núcleos de esta zona.
2. Ampliación en 4.000 m<sup>3</sup> de los depósitos de Balerna y San Agustín que garanticen el suministro para el aumento de la demanda derivada de los nuevos suelos urbanizables.
3. Nuevo depósito de 10.000 m<sup>3</sup> al Norte de Matagorda en la zona de Las Hoyuelas de manera que su emplazamiento este a la misma cota que el depósito de Ejido Beach. Con este depósito se aumenta la capacidad de regulación de la zona Sur y se garantiza el suministro de los nuevos desarrollos de la Ensenada de San Miguel.
4. Nuevo depósito de 6.000 m<sup>3</sup> que sustituye al actual depósito "Almerimar", y cuyo emplazamiento se situará en la esquina Sureste del cruce de la carretera del Alcor con la Avda. de la Costa.

También se necesita una ampliación de la red de conducciones de agua potable que se resume en las siguientes actuaciones (Los diámetros son orientativos):

1. Aumentar el diámetro a 350 mm. de la conducción que va desde Pampanico hasta El Ejido por la carretera ALP-400
2. Nueva conducción de 400 mm. desde el punto mas bajo de la conducción anterior hasta Balerna siguiendo la dirección de la Autovía.
3. Nueva conducción con un diámetro de 400 mm desde Pampanico hasta Matagorda por la carretera ALP-104 y continuando por la carretera de El Alcor hasta encontrarse con la conducción que viene por el camino de Los Majales.
4. Cierre del Anillo Sur con una conducción de diámetro 400 mm. que partiendo del depósito de Santa María del Águila irá en dirección al cruce de la Autovía con la carretera a las Norias, siguiendo por el lado Sur de la Autovía hasta encontrarse con la conducción que va por el camino de Los Majales.
5. Conexión con tubería de 400 mm del nuevo depósito de 10.000 m<sup>3</sup> con el depósito de Ejido Beach y con la nueva conducción que discurre por la carretera ALP-104.

Todas las actuaciones descritas anteriormente son independientes del origen del agua. En el caso de que el Ayuntamiento opte por obtener agua desalada (Escenario 2) las infraestructuras necesarias serían las siguientes:

Construcción de una desalinizadora para una producción de 10 Hm<sup>3</sup>/año, que estaría ubicada cerca de Balerna junto a la Rambla del Loco.

Conducción de diámetro 500 mm desde la desaladora hasta la nueva conducción que recorre la carretera ALP-104 a la altura de la conexión con el nuevo depósito de 10.000 m<sup>3</sup>.

Emisario de diámetro 500mm que conducirá la salmuera desde la desalinizadora hasta un punto interior en el mar, siguiendo el trazado de la Rambla del Loco o cualquier otro que en su momento estimen oportuno los organismos competentes.

#### LA RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

La principal actuación necesaria es la ampliación de la depuradora de la Cañada de Ugíjar, que actualmente tiene una capacidad de unos 12.500 m<sup>3</sup>/día y está totalmente saturada. Para el año horizonte del Plan General (2020) la previsión del volumen de aguas residuales que habrá que depurar es de 35.890 m<sup>3</sup>/día, de los cuales 4.000 se depuran en la EDAR de Balerna y el resto (31.890 m<sup>3</sup>/día) irán a la EDAR de la Cañada de Ugíjar. Con todo esto, habrá que triplicar la capacidad que tiene actualmente la EDAR. Los suelos de ampliación se proponen junto a las instalaciones existentes.

Uno de los principales fines que persigue el Plan General es la total reutilización de las aguas residuales, para lo cual es necesario ampliar la capacidad del tratamiento terciario de la EDAR que actualmente es de 9.000 m<sup>3</sup>/día hasta los 32.000 m<sup>3</sup>/día, de forma que se puedan aprovechar las aguas tratadas para el riego.

Como medida de seguridad es necesario un emisario que sustituya al actual y que pueda evacuar todo el volumen de la depuradora en caso de emergencia para lo cual se ha de construir una conducción de diámetro 500 mm, cuyo trazado terrestre irá desde la EDAR hasta su salida al mar a la altura de Guardias Viejas.

Para el nuevo desarrollo de la Ensenada de San Miguel se prevé la construcción de una estación de bombeo y de un nuevo colector de 400 mm. que conduzca todas las Áreas de Reparto (A.R.) de la zona hasta la EDAR aprovechando el nuevo acceso subterráneo a la Ensenada y continuando por el camino de Los Majales.

Para el desarrollo de la Avenida de la Costa también se hace necesaria la construcción de una estación de bombeo y de un nuevo colector de diámetro 400 mm. que lleve las aguas desde el punto más bajo de la Avenida de la Costa hasta la EDAR de la Cañada de Ugíjar.

Las aguas residuales depuradas son aprovechables para el riego de los campos de golf y de las zonas ajardinadas. Para ello la solución propuesta es reutilizar el viejo depósito "Almerimar" reformándolo y ampliándolo desde los 6.000 m<sup>3</sup> actuales hasta 8.000 m<sup>3</sup>. Se conectará con la depuradora mediante una conducción de 300 mm. A este depósito se conectarán las distintas redes de riego que se ejecuten.

El sobrante de aguas residuales depuradas no utilizadas en el riego de campos de golf y zonas verdes, será puesto a disposición de los regantes para su regulación y distribución por parte de las comunidades de regantes.

#### RED SEPARATIVA DE EVACUACIÓN DE PLUVIALES

Para los nuevos desarrollos urbanizables, el Plan General propone la ejecución de una red separativa para la evacuación de aguas pluviales.

En el caso de la Ensenada de San Miguel se prevé la adecuación de dos cauces que permitan conducir las aguas de lluvia al mar. Uno de ellos arranca de Matagorda y sigue dirección sur hasta el mar, y el otro es paralelo al camping de Almerimar y discurre por su lado oeste. La anchura del primero variará entre 8 y 10 m y tendrá un calado medio de 1,5 m; para el segundo, la anchura será de 5 m. y el calado medio de 1 m. A estos cauces verterá la red de colectores que se dispongan en la zona.

Para el desarrollo de la Avenida de la Costa la red de colectores conducirá las aguas hasta un gran colector de 2 m de diámetro, que arrancando del punto más bajo de la zona irá en dirección a una antigua cantera de gran capacidad colindante con la EDAR de la Cañada de Ugíjar donde verterá sus aguas.

#### AMPLIACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Actualmente la situación de la infraestructura de energía eléctrica dentro del municipio es de saturación. Por tanto se necesitan nuevas instalaciones para poder abastecer a los nuevos desarrollos.

Las actuaciones a desarrollar se clasifican en los siguientes apartados:

- Soterrar las líneas aéreas de alta tensión dentro del suelo urbano consolidado y en los nuevos desarrollos urbanísticos
- La ampliación de la red de subestaciones eléctricas de alta tensión para suministro a los desarrollos urbanizables
- Concentrar las líneas de alta tensión en pasillos aéreos, para evitar la dispersión de los trazados.
- Nueva línea de alta tensión de 66 Kv procedente de la subestación de Berja en dirección paralela a la actual línea hasta una nueva subestación cerca del desarrollo de la Avda. de la Costa. De aquí seguirá en dirección oeste hasta el camino de Los Majales y por éste hasta el cruce con la carretera de El Alcor donde se ubicaría una segunda subestación. Por ultimo, en dirección este se dirigiría hasta la actual subestación de Las Cumbres.
- Construcción de dos nuevas subestaciones de transformación de alta a media Tensión. Una ubicada a la altura de la EDAR de la Cañada de Ugíjar y lo mas cerca posible del nuevo desarrollo de la Avda. de la Costa para abastecer a esta zona, y la otra emplazada cerca del cruce de la carretera de El Alcor con el camino de Los Majales para abastecer a los desarrollos de la Ensenada de S. Miguel.

- Soterramiento de las líneas de alta tensión a su paso por suelos urbanizables, concretamente en su cruce con los nuevos suelos de la Avda. de la Costa.

#### LA RED DE GAS NATURAL

El uso del gas natural para uso doméstico e industrial/comercial, se propone por el Plan General como fuente de energía con mejores prestaciones ambientales, que representa la modernización energética del municipio, una mayor calidad de suministro, así como una mayor comodidad para el usuario.

El Ayuntamiento en la actualidad dispone de un proyecto de ejecución de la red de gasificación del núcleo de El Ejido por parte de Gas Natural Andalucía, con una arteria principal en media presión que parte de la planta gasificadora que se está construyendo cerca del polígono industrial La Redonda, llega a El Ejido y de aquí hasta Almerimar por la Avda. de la Costa, con lo que quedan asegurados futuros suministros a los nuevos desarrollos urbanísticos. Sus redes podrán conectarse a esta conducción principal.

#### LA AMPLIACIÓN DE LA RED PRINCIPAL DE TELECOMUNICACIONES

La ampliación de la red se realiza mediante la prolongación de la red principal existente hacia los nuevos desarrollos urbanos, utilizando los viales principales que estructuran la ordenación general en cada una de las diferentes áreas de crecimiento.

#### LOS RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS EN LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES

El Plan General propone desarrollar soluciones de infraestructura para implantar la recogida neumática de residuos urbanos en los sectores residenciales con un volumen de viviendas importante. Este caso es de aplicación en el desarrollo de la Ensenada de S. Miguel. El Proyecto de Urbanización incluirá la infraestructura de canalizaciones para la recogida neumática de residuos sólidos urbanos hasta la Central de Recogida. Asimismo, el planeamiento de desarrollo incluirá la cesión obligatoria de las parcelas necesarias para la instalación de las Centrales de Recogida de Residuos con una superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup>, cuyo uso asignado será de Infraestructura de Servicios Urbanos. En el caso del nuevo desarrollo comercial/industrial de la Avda. de la Costa la recogida de residuos se hará de forma convencional.

#### 15.- CUANTIFICACIÓN DE LOS CAUDALES DE ABASTECIMIENTO NECESARIOS Y JUSTIFICACIÓN DE LAS FUENTES DE ABASTECIMIENTO DISPONIBLE-PLANEAMIENTO VIGENTE.-

Para dimensionar el caudal de abastecimiento necesario para el año horizonte del Plan consideramos la estimación más optimista de crecimiento del estudio de población, como población fija, y además una población flotante, cuya demanda también es necesario satisfacer, calculada a partir de la capacidad de población de los suelos residenciales-turísticos.

Consideramos también la distribución espacial de la población, ya que las captaciones y los depósitos reguladores, están situados en dos zonas diferenciadas que denominamos Zona Norte y Zona Sur

ZONA	Núcleo	Población fija hab.	Población flotante hab.	TOTAL
Norte	PAMPANICO	1.774	---	1.774
	EL EJIDO	40.279	---	40.279
	S. M <sup>a</sup> AGUILA	10.070	---	10.070
	LAS NORIAS	7.455	---	7.455
	SAN AGUSTIN	3.496	---	3.496
	TARAMBANA	1.287	---	1.287
<b>SUMA NORTE</b>		<b>64.361</b>	<b>0</b>	<b>64.361</b>
Sur	BALERMA	4.476	---	4.476
	GUARDIAS VIEJAS	570	---	570
	MATAGORDA	2.908	---	2.908
	ENSENADA S.	3.045	59.651	62.696
<b>SUMA SUR</b>		<b>10.999</b>	<b>59.651</b>	<b>70.650</b>

#### 15.1.- ESTIMACIÓN DE CAUDALES DE ABASTECIMIENTO

La estimación de los caudales de abastecimiento necesarios para el abastecimiento de la población, se obtiene a partir de un consumo de 300 lts/hab.día, según la distribución del cuadro siguiente:

Zona	Población fija hab.	Consumo fijo m3/día	Población flotante hab.	Consumo flotante m3/día	Consumo Total m3/día
NORTE	64.360	19.307,87	---	---	19.307,87
SUR	10.988	3.299,53	59.651	17.895,35	21.194,88
<b>SUMA ZONA</b>	<b>75.348</b>	<b>22.607,40</b>	<b>59.651</b>	<b>17.895,35</b>	<b>40.502,75</b>

#### 15.2.- CAUDALES DE ABASTECIMIENTO DISPONIBLES

Actualmente el Ayuntamiento de El Ejido dispone de varios sondeos que aportan los caudales siguientes:

Situación	Denominación	Caudal lts.	Participación Municipal %	Caudal diario disponible lts.
PAMPANICO	AYUDANTE	110,00	100,00	110,00
	CARPINTEROS	80,00	100,00	80,00
	NUEVO	40,00	100,00	40,00
<b>SUMA PAMPANICO</b>		<b>230,00</b>		<b>230,00</b>
BALERMA	CUESTA ALACRANES	50,00	100,00	50,00
<b>SUMA BALERMA</b>		<b>50,00</b>		<b>50,00</b>
ONAYAR	ALJIBE DE LA PERDIZ (Pozo 0-2)	29,80	100,00	29,80
	ALJIBE DE LA PERDIZ (Pozo 0-3)	12,00	100,00	12,00
	ONAYAR – 1 (Pozo 0-4)	55,00	100,00	55,00
	ONAYAR – 2 (Pozo 0-5)	31,83	100,00	31,83
	ONAYAR – 3 (Pozo 0-7)	80,87	100,00	80,87
	MAJALES	67,00	100,00	67,00
	CMDAD. VEGA DEL MARTIRIO	76,00	13,61	10,34
CABRILES	60,00	5,97	3,58	
<b>SUMA ONAYAR</b>		<b>412,50</b>		<b>290,43</b>
<b>SUMA TOTAL</b>		<b>692,50</b>		<b>570,43</b>

De acuerdo con la estimación de caudales contenida en el apartado 16.1, para el consumo fijo ( 22.607,40 m<sup>3</sup>/día ), sería necesario un funcionamiento diario de 11 horas de todos los sondeos disponibles y si incrementamos el consumo con el correspondiente a la totalidad de la población flotante posible ( 40.502,75 m<sup>3</sup>/día ), el régimen de funcionamiento de los sondeos se elevaría a 19,72 horas diarias lo que supone un funcionamiento excesivo. Consideramos que el abastecimiento correspondiente a la población fija está suficientemente garantizado, no así el de la posible población flotante. Para atender esta última demanda, en caso de que finalmente se produzca, podría plantearse como abastecimiento alternativo la desalación y potabilización del agua procedente del acuífero superior, que resulta actualmente excedentario, y que está produciendo un aumento constante de nivel en el humedal de la Balsa del Sapo, que puede repercutir de forma negativa en la flora y fauna que actualmente se desarrolla en esta zona que ha sido objeto de protección, y en los cultivos agrícolas próximos.

#### 15.3.- CAPACIDAD DE DEPÓSITOS DE REGULACIÓN

La capacidad de regulación de los depósitos de abastecimiento, debe ser acorde con las necesidades de la población a la que sirven. Para determinar la capacidad de regulación necesaria establecemos como parámetro de dimensionamiento el consumo diario distribuido en dos zonas; la zona Norte comprende los depósitos de regulación que abastecen las redes de El Ejido, Pampanico, Santa María del Águila, La Redonda, Las Norias y San Agustín, y la zona Sur comprende los depósitos que abastecen las redes de Balerma, Guardias Viejas, Matagorda y Ensenada de San Miguel.

Si relacionamos la capacidad de los depósitos existentes en cada una de las dos zonas, con la capacidad necesaria para la población en el año horizonte ( fija+flotante ), obtenemos el diferencial de capacidad que si es negativo precisará la construcción de nuevos depósitos. El cuadro contiene los datos de capacidades de regulación existentes y necesarios.

Aunque la capacidad de regulación acumulada existente es superior a la necesaria en el año horizonte, la capacidad de regulación de la zona Norte presenta un déficit de 11.908 m<sup>3</sup> que deberá ser compensada mediante la construcción de nuevos depósitos.

#### **16.- CUANTIFICACIÓN Y TIPIFICACIÓN DE LOS CAUDALES DE RESIDUALES Y JUSTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS DE DEPURACIÓN Y VERTIDO EXISTENTE-PLANEAMIENTO VIGENTE-**

La cuantificación de los caudales de residuales, se realiza partiendo de la hipótesis de que la producción de residuales por habitante es de 200 lts/día.

Por otra parte, el diseño del sistema de depuración ha sido realizado en el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales, teniendo en cuenta la población fija, por lo que las aguas residuales procedentes de la población flotante que se genera en las urbanizaciones turísticas de la costa, deberán ser depuradas en las propias urbanizaciones.

La capacidad de tratamiento de las depuradoras construidas o en ejecución dentro del referido Plan Nacional son las siguientes:

EDAR de El Ejido:	12.459 m <sup>3</sup> /día
EDAR de Balerma:	4.069 m <sup>3</sup> /día
<b>T O T A L</b>	<b>16.528 m<sup>3</sup>/día</b>

La población fija en el año horizonte del Plan General, según se ha justificado en el apartado 18.1, es de 75.358 habitantes que producen un caudal diario de 15.072 m<sup>3</sup>/día, inferior a la capacidad de tratamiento de las EDAR disponibles.

Las aguas residuales son de naturaleza urbana y han sido caracterizadas en los proyectos de las EDAR incluidas en el Plan Nacional de Saneamiento, siendo los datos más significativos los siguientes:

Dotaciones en lts/hab.día:	200
Carga DBO <sub>5</sub> , en gr/hab.día:	70
Carga S.A. en gr/hab.día:	75
NTK, en gr/hab.día:	12

Los sistemas de depuración previstos son los siguientes:

##### **EDAR de El Ejido:**

Se han establecido tres líneas de tratamiento, Línea de agua, Línea de fangos y Línea de agua tratamiento Terciario y reutilización.

**Línea de agua:** El sistema de depuración es de fangos activos con aireación prolongada y zona anóxica previa con recirculación y se compone de las siguientes fases:

Pretratamiento: Diseñado para un caudal máximo doble del caudal punta  $Q_{max} = 2 Q_p = 1.108 \text{ m}^3/\text{h}$ , incluye desbaste de sólidos gruesos y muy gruesos, desbaste de sólidos medios y finos, y desarenado-desengrase.

Tratamiento biológico: Diseñado para un caudal máximo de 554 m<sup>3</sup>/h en el que se incluye el reactor biológico, decantador secundario, recirculación de fangos y licor mixto.

**Línea de fangos:** Comprende las operaciones de espesamiento de fangos, acondicionamiento químico, deshidratación y almacenamiento.

**Tratamiento terciario:** Comprende las operaciones de pretratamiento, tamizado, microfiltración, ósmosis inversa y esterilización por ozono. La capacidad del tratamiento terciario es de 9.000 m<sup>3</sup>/día y el destino del agua es su reutilización en riego.

<i>Clase de suelo</i>	<i>Superficie de reserva para usos docentes m<sup>2</sup></i>
Urbano-ANCOR	10.086
Urbanizable-SUS	346.232
<b>SUMATOTAL</b>	<b>356.318</b>

##### **EDAR de BALERMA:**

En esta EDAR no se ha previsto tratamiento terciario por lo que solo hay dos líneas de tratamiento, la de aguas y la de fangos.

**Línea de agua:** El tratamiento es mediante fangos activos por aireación prolongada con nitrificación-desnitrificación y se compone de las siguientes fases:

Pretratamiento: Diseñado para un caudal máximo de 354 m<sup>3</sup>/h, incluye un pozo de gruesos y predesbaste y desbaste por rejillas de finos y gruesos.

Tratamiento biológico: Diseñado para un caudal máximo de 177 m<sup>3</sup>/h en el que se incluye el reactor biológico con nitrificación, un decantador secundario y recirculación de fangos.

**Línea de fangos:** Comprende las operaciones de digestión aerobia, espesador de gravedad, almacenamiento de fangos espesados, acondicionamiento químico, deshidratación mediante filtro banda y acumulación de fangos deshidratados.

Aunque la mayor parte de los caudales depurados serán reutilizados en riego, el vertido de las aguas residuales está garantizado mediante dos emisarios submarinos existentes, uno en Guardias Viejas al que vierten las aguas procedentes de la EDAR de El Ejido y otro en Balerma por el que pueden evacuar las aguas de la EDAR de Balerma.

#### **17.- JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES EN MATERIA EDUCATIVA, ASISTENCIAL, SOCIAL Y DEPORTIVA-PLANEAMIENTO VIGENTE-**

A efectos de dimensionar las reservas de Sistemas Generales en materia educativa, asistencial, social y deportiva, consideramos la demanda que generarán los suelos destinados a absorber el crecimiento de población, excluidos los turísticos, propuestos por el PGOU, es decir las unidades de planeamiento en suelo urbano (ANCOR-SUNC), y el suelo urbanizable sectorizado (SUS). De acuerdo con los datos contenidos en el apartado 18 de la Memoria de Ordenación, la población que generarán estos suelos es la siguiente:

##### **RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES DOCENTES Necesidad de reserva de suelo para sistemas generales con destino a usos docentes.**

El estudio de población contenido en el apartado 3 de la Memoria Informativa contiene varias hipótesis de crecimiento de población. De la pirámide de población correspondiente al año 2.010 en la hipótesis de crecimiento Media-Alta, obtenemos los datos de porcentajes de población en edad escolar que distribuimos por niveles de escolaridad, incluyendo Bachillerato y Formación Profesional, cuyas reservas de suelo constituyen los sistemas generales para uso docente.

En el cuadro siguiente se resumen los resultados obtenidos por la aplicación de estos criterios.

- Superficie de reserva por ud. de Primaria..... 590 m<sup>2</sup>.
- Superficie de reserva por ud. ESO..... 685 m<sup>2</sup>.
- Superficie de reserva por ud. Bachillerato y F.P.... 685 m<sup>2</sup>.

Nivel de escolaridad	Edad Años	Porcentaje %	Población Escolares	Unidades nº	Sup. Reserva m2
PREESCOLAR	4-6	3,26	2.226	89	31.150
PRIMARIA	7-12	6,73	4.594	184	108.560
ESO	13-16	4,71	3.216	129	88.365
BACHILLERATO-FP.1	17-18	2,46	1.680	67	45.895
FP.2	19-20	2,53	1.725	69	47.265
<b>SUMA TOTAL</b>		<b>19,69</b>	<b>13.441</b>	<b>538</b>	<b>321.235</b>

#### Previsión de reservas de suelo para dotaciones escolares en los suelos urbanos y urbanizables propuestos por el PLAN

La superficie de reserva de suelo para usos docentes de las unidades de planeamiento de suelo urbano NO CONSOLIDADO y los sectores del suelo urbanizable (SUS), propuesto por el PLAN, es la siguiente:

#### Justificación de la previsión de suelo para sistemas generales docentes.

Las reservas necesarias de suelo para usos docentes, incluidos los sistemas generales correspondientes al nivel de escolaridad Bachillerato-FP.1 y FP.2 son de 321.235 m<sup>2</sup>, según lo indicado en la Tabla

En el cálculo de esta superficie se ha considerado que toda la población de edad comprendida entre 19 y 20 años completa el 2º ciclo de FP, lo que sabemos que no es así ya que una parte de esta población cursa estudios superiores fuera del municipio y otra parte no completa el 2º ciclo de FP. Tampoco es cierto que toda la población de edad comprendida entre 17 y 18 años continúe los estudios, completando el Bachillerato si tiene previsto acceder a los estudios superiores, o iniciando FP. Esto quiere decir que la superficie de reserva de suelo consideradas están ligeramente sobredimensionadas, precisamente en los niveles de escolaridad correspondiente a sistemas generales (Bachillerato, FP.1 y FP.2). No obstante el Plan General ha previsto unas reservas de suelo para uso docente en los y SUS de 356.318 m<sup>2</sup>, que permite cubrir sobradamente todas las necesidades, incluidas los sistemas generales. Esto quiere decir que una parte de las dotaciones de reserva para uso docente previstas en los Suelos Urbanos no Consolidados y SUS, concretamente 93.160 m<sup>2</sup>, se emplearán en los niveles de Bachillerato, FP.1 y FP.2, que corresponden a sistemas generales

Queda además una reserva de suelo para usos docentes de 24.081 m<sup>2</sup>, generada por los sectores turísticos de la Ensenada de San Miguel, que no ha sido tenida en cuenta en las cantidades indicadas en el cuadro del apartado 8, y que pueda ser utilizada en el supuesto de que surja alguna iniciativa específica ligada a este sector, como aularios para cursos de verano y otras análogas.

#### RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES DE OTRAS DOTACIONES

Los sistemas generales de equipamientos excluidos los educativos, previsto por el PGOU han sido enumerados en el apartado 3.3. que contiene la estructura general del territorio municipal y que agrupados por usos son los siguientes:

- Uso Asistencial: Hospital Comarcal y Cementerios.
- Deportivo: Campo Municipal de Deportes de Sto. Domingo y Pabellón Municipal de Deportes de El Ejido.
- Administrativo: Casa Consistorial y Sede Judicial.
- Servicios Públicos: Parque de Bomberos y Centro de Servicios al Transporte.

Las reservas de suelo necesarias para estos sistemas generales ya han sido obtenidas, excepto las correspondientes a la ampliación del Cementerio, por lo que no han sido tenidas en cuenta en el cómputo de reservas de suelo de sistemas generales.

En lo que se refiere a las reservas de suelo necesarias para la ampliación del Cementerio, se ha considerado preferible no indicar "a priori" un emplazamiento para dicha reserva, y remitir esta decisión al momento concreto en el que se vaya a materializar, utilizando el trámite adecuado, teniendo en cuenta que su emplazamiento será sobre suelo que el PGOU ha clasificado como no urbanizable.

### 18.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES RESULTADO DE LA REVISIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO DE LA INNOVACIÓN DEL P.G.O.U.

#### 18.1- CICLO INTEGRAL DEL AGUA PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS INCLUIDOS EN LA REVISIÓN

##### • ABASTECIMIENTO

Actualmente, el abastecimiento de la población de El Ejido se realiza mediante un conjunto de pozos de los que es titular el Ayuntamiento y que captan aguas de la Unidad Hidrogeológica del Acuífero Inferior.

Los consumos producidos por los nuevos desarrollos corresponden a una doble naturaleza: abastecimiento de la población y riego de las zonas verdes. Su estimación se ha realizado aplicando una dotación de 350 l/hab/día. El consumo industrial del eje de la carretera se ha calculado a partir de una dotación media de 200 l por cada 100 m<sup>2</sup>. Los resultados obtenidos para los diferentes sectores se reflejan en el siguiente cuadro:

NUEVOS DESARROLLOS					
SECTOR POBLACIÓN	Viviendas	Equipamientos y áreas	Dotación		Total Consumo
	nº habitantes	m <sup>2</sup>	l/hab/día	l/hab/m <sup>2</sup>	hm <sup>3</sup> /año
San Miguel	39.166	318.000	350	2	5,24
San Agustín	7.500		350		0,96
Alcor	1.800		350		0,23
Vial Costa		1.246.823		2	0,91
Total	48.466	1.564.823			<b>7,33</b>

A la demanda para abastecimiento de la población hay que añadir los consumos generados por el campo de golf, así como por el riego de las superficies verdes de los Sistemas Generales.

Las dotaciones de un campo de golf pueden ser muy variables en función de su diseño, las especies de hierba que se implanten y de la zona donde se ubique. La alta insolación y la elevada evaporación-transpiración de la provincia de Almería obliga a considerar dotaciones importantes en torno a los 10.000 m<sup>3</sup>/ha/año, lo que equivale a un consumo hídrico anual medio de 960.000 m<sup>3</sup>/año, para un campo de 36 hoyos y 96 ha.

Las dotaciones para el riego de los jardines y zonas verdes de los Sistemas Generales se han calculado considerando las dotaciones estándar que preconiza la bibliografía adaptadas a la realidad del proyecto urbanístico. Así, si bien se plantean especies de jardinería autóctonas o naturalizadas, adaptadas a las condicionantes climáticas del sureste peninsular, su distribución intensiva obliga a utilizar dotaciones importantes de riego para garantizar su supervivencia. Las superficies ajardinadas dentro de los distintos usos se han calculado aplicando unos porcentajes de ocupación dentro de la parcela, en función de la naturaleza del uso (hotelero, terciario, deportes, etc.).

Los resultados obtenidos se sintetizan en el siguiente cuadro:

DEMANDA DE RIEGO ZONAS VERDES NUEVOS DESARROLLOS						
SECTOR/USO	Superficie (ha)	%regado	total regado (ha)	Dotación (m <sup>3</sup> /ha)	Total (hm <sup>3</sup> /año)	Total (m <sup>3</sup> /día)
<b>SAN MIGUEL</b>						
Golf	96	100	96	10.000	0,96	2.630
Zonas verdes	76	100	76	10.000	0,76	2.082
Hoteles	14	15	2	12.000	0,03	69
Sistemas locales	36	15	5	8.000	0,04	118
Equipamiento cultural y ocio	6	15	1	8.000	0,01	20
Terciario	2	10	0	8.000	0	4
Centro de deportes	11	10	1	10.000	0,01	30
<b>TOTALES</b>	<b>241</b>		<b>182</b>		<b>1,81</b>	<b>4.954</b>

Lo que significa una demanda total anual de 1,81 hm<sup>3</sup> para el riego de zonas verdes de los nuevos desarrollos.

A continuación se estima el consumo total en el territorio del municipio, una vez incorporados los consumos de los nuevos desarrollos previstos, en el horizonte del año 2020:

Ello significa que en el año 2020, la demanda de abastecimiento urbano, cifrada en la actualidad en 9,01 hm<sup>3</sup> anuales se verá incrementada en 212%, alcanzando los 19,17 hm<sup>3</sup>/año.

Los resultados obtenidos se sintetizan en el cuadro siguiente:

DEMANDA DE ABASTECIMIENTO URBANO MUNICIPIO DE EL EJIDO						
Horizontes		habitantes	m <sup>2</sup>	Dotación		Total
				l/hab/día	l/hab/m <sup>2</sup>	hm <sup>3</sup> /año
<b>2005</b>	Población fija	69.078		350		8,82
	Población estacionaria	6.000		350		0,19
	<b>Total</b>	<b>75.078</b>				<b>9,01</b>
<b>2020</b>	Población fija	132.800		350		16,97
	Población estacionaria	38.310		350		1,21
	Demanda industrial/comercial		1.585.437		2	1
	<b>Total</b>	<b>171.110</b>				<b>19,17</b>

En el caso de la demanda de agua para riego de zonas verdes las demandas globales del municipio serán las que se describen en el cuadro:

DEMANDA DE RIEGO ZONAS VERDES.			
Horizonte	Dotación	Superficie	Total
	m <sup>3</sup> /ha/año	ha	hm <sup>3</sup> /año
<b>2005</b>	10.000	100	1
<b>2020</b>	10.000	282	2,82

Es decir, la demanda de riego para zonas verdes se verá incrementada en un 282% respecto a la demanda actual.

#### DEPURACIÓN DE CAUDALES RESIDUALES

La cuantificación de los caudales de aguas residuales generadas se ha realizado partiendo de la hipótesis de que la producción de aguas residuales por habitante supone el 66% (2/3) de la dotación de abastecimiento. En el caso del abastecimiento para uso industrial este porcentaje se eleva al 100%. Los caudales obtenidos se reflejan en la siguiente tabla:

CAUDALES RESIDUALES URBANOS DE LOS NUEVOS DESARROLLOS							
SECTOR POBLACIÓN	Viviendas	Equipamientos y áreas comerciales	Dotación		Total		
			nº habitantes	m <sup>2</sup>	l/hab/día	l/día/m <sup>2</sup>	hm <sup>3</sup> /año
San Miguel	39.166	318.000		233	2	3,56	9.762
San Agustín	7.500			233		0,64	1.748
Alcor	1.800			233		0,15	419
Vial Costa		1.246.823			2	0,91	2.494
<b>Total</b>	<b>48.466</b>	<b>1.564.823</b>				<b>5,26</b>	<b>14.422</b>

Ello significa que los caudales residuales se verán incrementados en 5,26 hm<sup>3</sup> anuales con la ejecución de los nuevos desarrollos. Este caudal representa una producción diaria de 14.422 m<sup>3</sup>/día.

Para el conjunto del municipio los datos de los caudales residuales producidos en la situación actual y en el horizonte del año 2020 son los siguientes:

CAUDALES RESIDUALES. MUNICIPIO DE EL EJIDO						
Horizontes	Población			Dotación		Total
	Tipo de consumo	Habitantes	m <sup>2</sup>	l/hab/día	l/hab/m <sup>2</sup>	hm <sup>3</sup> /año
2005	Población fija	69.078		233		5,87
	Población estacionaria	6.000		233		0,13
	Total	75.078				<b>6</b>
2020	Población fija	132.800		233		11,29
	Población estacionaria	38.310		233		0,8
	Industrial/comercial		1.585.437		2	1
	Total	171.110				<b>13,1</b>

Al igual que los consumos de agua, la producción de aguas residuales en el año 2020 se incrementa en un 212% en relación con la situación actual.

Actualmente el saneamiento del municipio de El Ejido está provisto por la EDAR de El Ejido cuya capacidad de tratamiento es de 12.459 m<sup>3</sup>/día, y la EDAR de Balerna con una capacidad de 4.069 m<sup>3</sup>/día.

La EDAR de El Ejido, a la que sería conectado el saneamiento del nuevo desarrollo urbanístico, dispone de una línea de tratamiento terciario con una capacidad de tratamiento de 9.000 m<sup>3</sup>/día, lo que significa una producción de 3,3 hm<sup>3</sup> anuales. Esta instalación no es capaz de tratar este nuevo caudal residual producido, por lo que será necesario duplicar la instalación con una línea equivalente que permita el tratamiento de los nuevos caudales.

#### 18.1.C.- BALANCE DEL CICLO DEL AGUA.

A la vista de la información precedente, se hace evidente la necesidad de incrementar los recursos hídricos para satisfacer la demanda del municipio, una vez ejecutados los nuevos desarrollos.

En la actualidad esta demanda se ve satisfecha en un 100% por recursos procedentes del Acuífero Inferior del Campo de Dalías, si bien se encuentran ya ejecutadas las obras de complementación del terciario de la EDAR de El Ejido que permitirán la puesta a disposición de un caudal de 3,3 hm<sup>3</sup> anuales de aguas residuales depuradas para uso de riego.

La satisfacción de la demanda en la situación actual es pues la que se expone en el siguiente cuadro:

GESTIÓN DE LA DEMANDA. SITUACIÓN ACTUAL. 2005					
OFERTA		DEMANDA (hm <sup>3</sup> /año)			BALANCE
Origen del recurso	hm <sup>3</sup>	Abastecimiento	Riego zonas verdes	Total	hm <sup>3</sup>
Acuífero	10,01	9,01	1	10,01	-10,01
Reutilización residuales				0	0
Totales		9,01		9,01	<b>-10,01</b>

Ello significa, en la situación actual, la detracción de un volumen anual de 10 hm<sup>3</sup> del Acuífero Inferior del Campo de Dalías para abastecimiento y riego de las zonas verdes.

Con el fin de gestionar de forma sostenible la demanda de agua que conlleva para el municipio los nuevos desarrollos, es necesario establecer nuevas hipótesis sobre el Ciclo del Agua que lo permitan. Se describen a continuación los escenarios previstos en función del origen de los recursos, y sus consecuencias para el balance global del sistema del acuífero del Campo de Dalías.

#### ESCENARIO 1: SUSTITUCIÓN DE INVERNADEROS + REUTILIZACIÓN DE LOS CAUDALES RESIDUALES DE LA EDAR DE EL EJIDO

La demanda de abastecimiento de los nuevos desarrollos urbanísticos, cifrada en 7,33 hm<sup>3</sup> anuales en el año 2020, se satisface con la sustitución de los invernaderos sobre los que va proyectado el desarrollo urbanístico de la Ensenada de San Miguel. Sobre una superficie desmantelada de 850 ha, y estimando una dotación de riego para los invernaderos de 7.500 m<sup>3</sup>/ha, quedan disponibles 6,4 hm<sup>3</sup> anuales para satisfacer esta nueva demanda, manteniéndose un déficit de 1 hm<sup>3</sup> anual. Este déficit se cubre con el cambio de uso de las aguas de riego de zonas verdes, cuyo origen subterráneo, pasa a ser el de los efluentes depurados, mediante la compra o cambio de uso de agua por parte del Ayuntamiento de derechos a titulares de concesiones del acuífero. De esta forma la sostenibilidad de los nuevos desarrollos queda garantizada.

Se realizan las obras de adaptación del sistema terciario de depuración de manera que el 100% de los efluentes producidos puedan ser incorporados en el sistema, para riego de zonas verdes e invernaderos (13,10 hm<sup>3</sup> anuales).

El balance para el global del municipio, en este escenario es el siguiente:

GESTIÓN DE LA DEMANDA. ESCENARIO 1. HORIZONTE 2020. Sustitución de invernaderos + Reutilización del 100% de los caudales residuales					
INCREMENTO DE LA OFERTA		DEMANDA (hm <sup>3</sup> /año)			BALANCE
Origen del recurso	hm <sup>3</sup>	Abastecimiento	Riego zonas verdes	Total	hm <sup>3</sup>
Acuífero: sustitución de invernaderos	6,4	19,17		9,17	-12,77
Reutilización residuales	13,1		2,82	2,82	10,28
Totales	19,5	19,17	2,82	21,99	<b>-2,49</b>

En esta hipótesis, en el horizonte 2.020, los recursos disponibles se incrementan, además de en los 6,4 hm<sup>3</sup> correspondientes a la sustitución de invernaderos, en 13,10 hm<sup>3</sup> procedentes de la depuración terciaria de los caudales residuales urbanos. Esto se traduce en una disminución notable de las extracciones del acuífero que pasan de -10,11 hm<sup>3</sup>/año, de la situación actual, a -2,49 hm<sup>3</sup>. En la práctica, esta mejora del balance del sistema se puede conseguir mediante la progresiva sustitución de los usos del acuífero, reduciéndose los bombeos para riego de invernaderos, al satisfacerse estas demandas con aguas residuales depuradas.

#### ESCENARIO 2 : APORTACIÓN DE AGUA DESALADA.

Las hipótesis de partida son las siguientes:

Además de los criterios de partida del escenario 1, se incorporan 10 hm<sup>3</sup> anuales procedentes de la desalación de agua de mar que son utilizados para el abastecimiento de los nuevos desarrollos.

El balance en este escenario es el siguiente:

GESTIÓN DE LA DEMANDA. ESCENARIO 2. HORIZONTE 2020. Sustitución de invernaderos + Reutilización del 100% de los caudales residuales + Desalación					
INCREMENTO DE LA OFERTA		DEMANDA (hm <sup>3</sup> /año)			BALANCE
Origen del recurso	hm <sup>3</sup>	Abastecimiento	Riego zonas verdes	Total	hm <sup>3</sup>
Acuífero: sustitución de invernaderos	6,4	9,17		9,17	-2,77
Reutilización residuales	13,1		2,82	2,82	10,28
Desalación	10	10		10	
Totales	29,5	19,17	2,82	21,99	<b>7,51</b>

En esta hipótesis, en el horizonte 2.020, los recursos disponibles se incrementan, además de en los 6,4 hm<sup>3</sup> correspondientes a la sustitución de invernaderos y los 13,10 hm<sup>3</sup> procedentes de la depuración terciaria de los caudales residuales urbanos, en 10 hm<sup>3</sup> procedentes de una desaladora de agua de mar. En estas condiciones, el balance es positivo para el sistema, que obtiene un superávit global de 7,51 hm<sup>3</sup>. Ello significa que las demandas de abastecimiento y riego de zonas verdes no requieren incrementar los bombeos del acuífero y que además se pueden reducir las extracciones para riego, al satisfacerse esta demanda con aguas residuales.

#### **18.2.- RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES Y OTRAS DOTACIONES.**

Los suelos clasificados en la Revisión del PGOU aportan al Municipio las dotaciones locales y los sistemas generales cuya dimensión figura en el siguiente cuadro. Su asignación pormenorizada queda determinada en la correspondientes FICHAS.

	SUELO TOTAL	S.S.G.G. ADSCRITOS / INCLUIDOS	SUPERFICIE TECHO	SUPERFICIE DOTACIONES	Nº DE VIVIENDAS
RESIDENCIAL SAN AGUSTÍN	235.411	33.106	108.000	35.994	1.080
RESIDENCIAL TURÍSTICO ENSENADA SAN MIGUEL	5.980.444	2.971.814	1.512.991	912.128	11.452
ACTIVIDADES ECONÓMICAS AVENIDA DE LA COSTA	2.628.942	449.473	1.020.713	391.213	-
TOTAL	8.844.797	3.454.393	2.641.704	1.339.335	12.532

Superficie destinada entre otros usos a:

Ampliación del Hospital Comarcal.

- Parque de los Artos
- Parque del vial intermedio
- Parque lineal del Alcor
- Equipamiento cultural en la Ensenada de San Miguel
- Canal de remo y parque deportivo en La Ensenada de San Miguel.

**ANEXO: CUADROS RESUMEN DE SUELO Y VIVIENDA**

**INTRODUCCIÓN**

El PGOU adapta el Plan vigente a las determinaciones de la LOUA. Los usos, densidades y edificabilidades globales son determinaciones estructurales que el planeamiento anterior no establecía con los requerimientos de la LOUA. La edificabilidad se deduce a través de los mecanismos del Aprovechamiento Tipo, alcanzando distintos máximos en función de los usos y la densidad de viviendas sin carácter vinculante se estima utilizando unos módulos -180m<sup>2</sup> para vivienda unifamiliar y 140m<sup>2</sup> para vivienda colectiva- alejados de la realidad inmobiliaria.

El PGOU determina la edificabilidad máxima y la máxima densidad de viviendas para cada ámbito de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado ó sectorizado conforme a los siguientes criterios.

1.- Los suelos definidos como en TRANSICIÓN por haber iniciado su desarrollo con anterioridad a la Aprobación Inicial de la Innovación mantienen las determinaciones del Planeamiento vigente anterior, aunque estas superen en algún caso las limitaciones establecidas en el Art. 17 de la LOUA. Algunos de estos suelos han obtenido la Aprobación Definitiva en el transcurso de la tramitación de la Innovación, siendo incluidos en la Documentación Grafica como Suelos Ordenados ( OE ) sin perjuicio de inclusión en este apartado.

2.- Los suelos clasificados en el Planeamiento vigente anterior que no hubiesen iniciado su desarrollo con anterioridad a la Aprobación Inicial de la Innovación mantienen sus determinaciones, fijando expresamente en cada caso edificabilidad, n° de viviendas y reserva de VPO,- señalando como modulo 100m<sup>2</sup> por vivienda- salvo que excediesen las limitaciones establecidas en el Art. 17 de la LOUA, en cuyo caso se ajustan a ellas.

3.- El PGOU a través de la Revisión Parcial clasifica "ex novo" suelo urbanizable ordenado y sectorizado para el que determinan usos, densidades y edificabilidades globales.

**CUADRO DE SUELO, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES.**

A continuación se relacionan los ámbitos de suelo objeto de desarrollo del PGOU con expresión de superficie, edificabilidad, densidad de viviendas y estado de tramitación en su caso. Ordenado por núcleos, conforme a lo expuesto en la introducción.

**1.1.- RELACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN. ( SUT )**

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>EJIDO NORTE</b>						
SUT-3-EN	RESID.	829	2,14	1.774	18	Delim. (AI 30_10_03)
SUT-4-EN	RESID.	7.599	1,23	9.355	94	Delim. (AD 23_06_05)
SUT-4-2-EN	RESID.	3.937	2,57	10.120	101	Delim (AD 01_07_04) P.U. (AD 17_03_05)
SUT-5-EN	RESID.	8.695	1,97	17.086	171	Delim. (AD 06_05_04) P.U. (AD 20_07_06)
SUT-6-EN	RESID.	7.650	1,53	11.696	117	Delim. (AD 17_06_04) P.U. (AD 20_07_06)
SUT-7-EN	RESID.	10.614	0,84	8.953	90	Delim. (AI 13_05_04) (AD 19_01_06)
SUT-8-EN	RESID.	13.485	1,53	20.666	207	Delim. (AD 21_04_05) P.U. (AD 23_11_06)
SUT-9-EN	RESID.	4.432	1,65	7.297	73	Delim. (AD 23_06_05)
SUT-12-EN	RESID.	2.112	0,80	1.684	17	Delim. (AD 26_08_04)
SUT-13-EN	RESID.	10.018	1,58	15.839	158	Delim. (AD 07_08_03) P.U. (AD 15_01_04)
SUT-14-EN	RESID.	10.829	1,21	13.066	131	PERI(AD 2_11_04) Mod.PGOU nº6(AD 23_12_13)
SUT-15-EN	RESID.	6.011	1,49	8.984	90	Delim. (AD 18_09_03) P.U. (AD 11_12_03)
SUT-16-EN	RESID.	12.193	1,83	22.287	223	P.E.R.I(AD 24_07_06) Mod.P.E.R.I (AD 11_05_09)
SUT-18-EN	RESID.	12.550	0,80	10.070	101	P.E.R.I (AD 22_07_05)
		<b>110.954</b>		<b>158.877</b>	<b>1.589</b>	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>EJIDO SUR</b>						
SUT-2-ES	RESID.	25.383	1,02	25.995	260	Delim. (AD 31_10_07)
SUT-3-ES	RESID.	10.315	1,26	12.963	130	P.E.R.I (AD 05_12_05)
SUT-4-ES	RESID.	14.126	1,31	18.556	186	E. Detalle (AD 02_05_06)
SUT-6-ES	RESID.	19.866	1,28	25.375	254	Delim. (AD 07_07_05) P.U (AD 10_08_06)
SUT-7-ES	RESID.	32.557	0,84	18.043	180	Delim. (AI 13_05_04)
	A.E.			9.391	-	
SUT-8-ES	RESID.	21.335	0,69	7.134	71	Delim. (AI 29_04_04) P.U (AD 30_08_06)
	A.E.			7.630	-	
SUT-13-ES	AE	9.686	0,57	5.517	-	Delim. (AD 27_05_04)
		<b>133.268</b>		<b>130.604</b>	<b>1.081</b>	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>SANTODOMINGO</b>						
SUT-9-SD	RESID.	13.775	1,35	18.655	187	Delim. (AD 17_03_05) E. Detalle (AD 20_11_06)
SUT-10-SD	RESID.	8.681	1,68	14.597	146	Delim. (AI 09_03_05) (AD 11_10_06)
SUT-11-SD	RESID.	7.078	1,26	8.933	89	Delim. (AD 17_03_05)
SUT-12-SD	RESID.	6.170	0,81	4.995	50	Delim. (AD 19_05_05)
SUT-15-SD	A.E.	32.512	0,65	21.019	-	Delim. (AD 19_05_05)
SUT-16-SD	RESID.	22.932	1,03	23.682	237	P.E.R.I (AD 12_04_07)
SUT-17-SD	RESID.	22.355	0,71	15.949	159	P.E.R.I (AD 05_06_06)
SUT-19-SD	RESID.	28.790	0,76	21.848	218	Delim. (AD 07_08_03) P.U (AD 11_12_03)
		<b>142.293</b>		<b>129.678</b>	<b>1087</b>	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>SANTA MARIA DEL AGUILA</b>						
SUT-2-S	RESID.	10.566	1,05	11.080	111	Delim. (AD 06_05_04)
SUT-4-S	RESID.	12.409	1,61	19.980	200	P.E.R.I (AD 13_11_09)
SUT-9-S	RESID.	18.880	0,98	18.475	185	Delim (AD 23_06_05)
		<b>41.855</b>		<b>49.535</b>	<b>495</b>	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>TRESALJIBES</b>						
SUT-1-TA	A.E.	16.978	0,56	9.484	-	Delim. (AD 07_08_03) P.U (AD 16_10_03)
SUT-3-TA	A.E.	2.234	0,63	1.415	-	Delim. (AD 16_06_05)
SUT-4-TA	A.E.	3.855	0,55	2.111	-	Delim. (AD 18_05_06) P.R (AD 17_04_07)
		<b>23.067</b>		<b>13.010</b>	<b>0,00</b>	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>BALERMA</b>						
SUT-2-BA	RESID.	8.294	1,15	9.567	96	P.E.R.I (AD 23_02_06)
		<b>8.294</b>		<b>9.567</b>	<b>96</b>	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>LAS NORIAS</b>						
SUT-1-1-ND	A.E.	30.668	0,51	15.564	-	Delim. (AD 29_01_04) P.U. (AD 10_03_05)
SUT-23-ND	RESID.	6.025	0,76	4.598	46	P.E.R.I (AD 05_12_05)
SUT-24-ND	A.E.	19.066	0,49	9.272	-	Delim. (AD 29_06_06) P.U. (AD 08_02_07)
		<b>55.759</b>		<b>29.434</b>	<b>46</b>	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>GUARDIAS VIEJAS</b>						
SUT-1-GV	RESID.	13.833	0,96	13.329	133	Delim. (AI 07_08_03) (AD 03_05_04)
		<b>13.833</b>		<b>13.329</b>	<b>133</b>	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF.EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>MATAGORDA</b>						
SUT-1-MA	RESID.	61.060	0,99	60.739	607	Delim. (AD 29_01_04)
SUT-2-MA	RESID.	8.890	0,78	6.905	69	P.E.R.I (AD 22_07_05)
SUT-3-MA	RESID.	10.448	1,18	12.375	124	Delim. (AD 29_01_04)
SUT-4-MA	RESID.	11.656	1,01	11.815	118	Delim. (AD 29_01_04)
SUT-5-MA	RESID.	15.648	1,34	20.971	210	Delim. (AD 29_01_04)
SUT-7-MA	RESID.	2.980	1,19	3.540	35	Delim. (AD 29_01_04)
SUT-9-MA	RESID.	5.639	1,15	6.461	65	Delim. (AD 29_01_04)
SUT-10-MA	RESID.	3.757	1,30	4.888	49	Delim. (AD 29_01_04)
SUT-12-MA	RESID.	15.355	0,59	3.386	34	Delim (AD 29_01_04)
	A.E.			5.650	-	
SUT-13-MA	RESID.	16.726	1,16	19.377	194	Delim. (AD 29_01_04)
SUT-14-MA	RESID.	15.926	1,22	19.463	195	Delim. (AD 29_01_04)
SUT-18-MA	RESID.	12.395	0,98	12.087	121	Delim. (AD 29_01_04)
		<b>180.480</b>		<b>187.657</b>	<b>1820</b>	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF.EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>SAN MIGUEL</b>						
SUT-1-SM	RESID. TUR.	225.854	0,37	84.040	840	P.E.R.I (AI 12_01_06)
		<b>225.854</b>		<b>84.040</b>	<b>840</b>	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF.EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>SAN AGUSTIN</b>						
SUT-3-SA	RESID.	28.008	0,75	21.075	211	Delim. (AD 24_02_05)
SUT-4-SA	RESID.	12.880	0,72	9.230	92	Delim. (AD 24_02_05)
SUT-13-SA	RESID.	41.001	1,02	41.856	419	Delim. (AI 15_11_04) (AD 24_02_05)
		<b>81.889</b>		<b>72.161</b>	<b>722</b>	

1.2.- RELACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN. ( SUST )

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF.EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>EJIDO NORTE</b>						
SUST-5-EN	RESID.	22.955	0,90	20.729	207	P.P. (AD 24_07_07)
SUST-9-EN	RESID.	82.268	0,68	56.063	561	P.P. (AD 17_01_07)
SUST-11-EN	RESID.	58.013	0,76	44.002	440	P.P. (AD 20_11_06)
SUST-12-EN	RESID.	49.316	0,78	38.554	386	P.P. (AD 05_06_06)
SUST-13-EN	RESID.	39.968	0,64	25.477	255	P.P. (AD 05_06_06)
SUST-15-EN	RESID.	44.734	0,70	31.202	312	P.P. (AD 05_06_06)
SUST-16-EN	RESID.	25.712	0,91	23.433	234	P.P. (AD 05_06_06)
SUST-17-EN	RESID.	48.101	0,84	40.285	403	P.P. (AD 23_02_06)
SUST-18-EN	RESID.	44.311	0,63	28.085	281	P.P. (AD 24_07_06)
SUST-20-EN	RESID.	79.017	0,50	25.998	260	P.P. (AD 12_04_07)
	A.E.			13.838	-	
		<b>494.395</b>		<b>347.666</b>	<b>3.338</b>	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF.EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>EJIDO SUR</b>						
SUST-64-ES	RESID.	59.496	0,66	39.527	395	P.P. (AD 05_06_06)
SUST-67-ES	RESID.	44.789	0,57	25.360	254	P.P. (AD 17_01_05)
SUST-74-ES	RESID.	148.382	0,65	95.799	958	P.P. (AD 22_07_05)
		<b>252.667</b>		<b>160.686</b>	<b>1.607</b>	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF.EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>SANTO DOMINGO</b>						
SUST-62-SD	A.E.	79.252	0,43	34.294	-	P.P. (AD 05_11_07)
		<b>79.252</b>		<b>34.294</b>	<b>0</b>	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF.EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>SANTA MARÍA DEL ÁGUILA</b>						
SUST-27-S	RESID.	84.183	0,62	42.814	428	P.P. (AP 26_10_06)
	A.E.			9.611	-	
SUST-36-S	RESID.	90.610	0,77	70.150	702	P.P. (AI 21_07_05)
SUST-41-S	RESID.	71.605	0,68	48.814	488	P.P. (AD 23_04_04)
		<b>246.398</b>		<b>171.389</b>	<b>1.618</b>	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF.EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>TRESALJIBES</b>						
SUST-22-TA	RESID.	163.061	0,56	47.756	478	P.P. (AD 27_07_09)
	A.E.			42.975	-	
SUST-25-TA	RESID.	88.705	0,62	55.252	553	P.P. (AD 02_06_08)
SUST-28-TA	A.E.	34.842	0,46	15.925	-	P.P. (AD 16_12_08)
SUST-30-TA	A.E.	25.934	0,41	10.703	-	P.P. (AD 27_03_06)
SUST-31-TA	A.E.	48.628	0,39	19.006	-	P.P. (AD 02_05_07)
SUST-52-TA	RESID.	48.512	0,58	18.417	184	P.P. (AI 14_07_05)
	A.E.			9.746	-	
		<b>409.682</b>		<b>219.780</b>	<b>1.214</b>	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF.EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>BALERMA</b>						
SUST-4-BA	RESID.	47.107	0,58	23.255	233	P.P. (AD 24_07_06)
	A.E.			4.240	-	
SUST-S4-BA	RESID.	22.814	0,40	9.108	91	Modif.PGOU(AD 29_6_06)
SUST-5-BA	RESID.	50.227	0,56	27.896	279	P.P. (AI 21_07_05)
SUST-7-BA	RESID.	31.206	0,69	21.459	215	P.P. (AD 24_07_06)
		<b>151.354</b>		<b>85.958</b>	<b>817</b>	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF.EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>LA REDONDA</b>						
SUST-1-I-LR	A.E.	34.446	0,44	15.256	-	P.P. (AD 17_01_07)
SUST-6-LR	A.E.	180.038	0,44	79.737	-	P.P. (AD 19_10_06)
		<b>214.484</b>		<b>94.993</b>	<b>0</b>	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF.EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>GUARDIAS VIEJAS</b>						
SUST-S1-GV	RESID.	70.864	0,42	29.733	297	
		<b>70.864</b>		<b>29.733</b>	<b>297</b>	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF.EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>ENSENADA DE SAN MIGUEL</b>						
SUST-1-SM	TURIST.	83.148	0,35	29.102	291	P.P. (AD 02_10_06)
SUST-2-SM	TURIST.	74.378	0,35	26.032	260	P.P. (AD 29_07_08)
SUST-3-SM	TURIST.	340.151	0,35	119.053	1.191	P.P. (AD 17_01_07)
SUST-4-SM	TURIST.	54.024	0,35	18.908	189	P.P. (AD 05_06_06)
SUST-5-SM	TURIST.	14.933	0,28	4.195	42	P.P. (AD 29_07_08)
		<b>566.634</b>		<b>197.290</b>	<b>1.973</b>	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF.EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>SAN AGUSTIN</b>						
SUST-2-SA	RESID.	30.018	0,48	14.496	145	P.P. (AD 17_09_03)
		<b>30.018</b>		<b>14.496</b>	<b>145</b>	

## 2.1.- RELACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ( SUNC )

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>EJIDO NORTE</b>						
SUNC-2-EN	RESID.	5.989	1,00	5.989	60	Delim. (AD 20_07_06) PR(AD 10_07_08)
		5.989		5.989	60	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>EJIDO SUR</b>						
SUNC-5-ES	RESID.	4.583	1,00	4.583	46	Delim. (AI 31_01_06)
SUNC-9-ES	A.E.	18.099	0,48	8.602	-	E. Detalle (AD 20_11_06)
SUNC-10-ES	RESID.	2.357	0,93	2.196	22	-
SUNC-11-ES	RESID.	3.816	1,00	3.816	39	Delim. (AI 07_07_05)
SUNC-12-ES	A.E.	16.470	0,55	9.110	-	-
SUNC-14-ES	A.E.	15.718	0,60	9.394	-	Delim. (AD 20_11_08)
SUNC-15-ES	A.E.	6.135	0,60	3.696	-	Delim. (AD 02_02_06)
SUNC-16-ES	A.E.	6.543	0,52	3.380	-	PR (AD 10_07_08)
		73.721		44.777	106	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>SANTO DOMINGO</b>						
SUNC-13-SD	RESID.	5.811	0,73	4.213	42	-
SUNC-14-SD	A.E.	12.324	0,55	6.736	-	PU (AD 25_06_15)
SUNC-18-SD	RESID.	21.256	0,84	17.793	178	Delim. (AD 26_12_06) PR(AD 10_07_08)
SUNC-1-AS-SD	A.E.	106.195	0,54	57.494	-	-
SUNC-A1-AS-SD	RESID.	46.632	0,96	44.567	446	-
		192.218		130.803	666	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>SANTA MARIA DEL AGUILA</b>						
SUNC-1-S	RESID.	31.229	0,77	24.058	241	P.E.R.I (AD 12_01_06)
SUNC-3-S	RESID.	9.155	0,84	7.674	77	Delim. (AD 09_08_07)
SUNC-5-S	A.E.	36.171	0,56	20.363	-	-
SUNC-6-S	A.E.	17.515	0,65	11.306	-	-
SUNC-7-S	A.E.	14.912	0,63	9.365	-	Delim. (AD 17_01_08)
SUNC-8-S	A.E.	6.977	0,56	3.927	-	Delim. (AD 22_01_09)
		115.959		76.693	317	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>TRES ALJIBES</b>						
SUNC-2-TA	RESID.	3.122	1,00	3.122	31	PR (AD 18_09_08)
		3.122		3.122	31	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>BALERMA</b>						
SUNC-1-BA	RESID.	11.420	0,69	5.556	56	-
	A.E.			2.305	-	-
SUNC-1-CAM-BA	RESID.	14.438	0,54	7.802	78	-
SUNC-3-BA	RESID.	13.679	0,66	8.566	86	Delim. (AD 24_04_08)
	A.E.			446	-	-
SUNC-4-BA	RESID.	8.364	0,62	5.193	52	Delim. (AD 24_04_08)
SUNC-5-BA	RESID.	11.496	0,73	8.440	84	Delim. (AD 24_04_08)
		59.397		38.308	356	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>GUARDIAS VIEJAS</b>						
SUNC-1-BL-GV	RESID.	22.374	0,43	9.607	96	-
		22.374		9.607	96	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>LA REDONDA</b>						
SUNC-1-LR	A.E.	13.276	0,56	7.485	-	E. Detalle (AD 30_07_15)
SUNC-2-LR	A.E.	11.248	0,45	5.085	-	-
SUNC-P-2I-LR	A.E.	32.390	0,45	14.597	-	-
		56.914		27.167	0	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>LAS NORIAS</b>						
SUNC-1-2-ND	A.E.	8.526	0,44	3.763	-	-
SUNC-2-ND	RESID.	6.297	0,62	1.425	14	-
	A.E.			2.463	-	-
SUNC-3-ND	RESID.	10.213	0,63	3.038	30	-
	A.E.			3.430	-	-
SUNC-4-ND	RESID.	19.273	0,84	16.103	161	-
SUNC-5-ND	RESID.	16.660	0,99	16.473	165	-
SUNC-6-ND	A.E.	33.536	0,47	15.717	-	PU (AD 30_12_08)
SUNC-7-ND	RESID.	18.242	0,87	15.813	158	-
SUNC-8-ND	RESID.	13.315	1,00	13.315	133	Delim. (AD 21_12_06) PU (AD 27_03_08)
SUNC-9-ND	RESID.	14.571	1,00	14.571	146	-
SUNC-10-ND	RESID.	16.894	1,00	16.894	169	-
SUNC-11-ND	RESID.	11.205	0,84	9.367	94	-
SUNC-12-ND	RESID.	7.278	0,56	1.606	16	-
	A.E.			2.451	-	-
SUNC-13-ND	RESID.	13.187	1,00	13.185	132	P.E.R.I (AD 24_03_11)
SUNC-14-ND	RESID.	13.901	1,00	13.901	139	Delim. (AD 26_04_07)
SUNC-15-ND	RESID.	14.508	0,79	11.478	115	Delim. (AD 12_07_07)
SUNC-16-ND	RESID.	6.774	0,78	5.309	53	Delim. (AD 12_07_07)
SUNC-17-ND	RESID.	4.657	0,82	3.809	38	Delim. (AD 12_07_07)
SUNC-18-ND	A.E.	18.320	0,59	10.870	-	-
SUNC-19-ND	A.E.	16.398	0,56	9.164	-	-
SUNC-20-ND	RESID.	10.299	0,87	8.944	89	-
SUNC-21-ND	RESID.	5.196	0,88	4.560	46	-
SUNC-22-ND	RESID.	12.788	0,54	3.288	33	-
	A.E.			3.626	-	-
SUNC-25-ND	A.E.	16.832	0,50	8.476	-	-
SUNC-26-ND	RESID.	17.304	0,52	2.519	25	-
	A.E.			6.401	-	-
SUNC-27-ND	RESID.	21.732	0,57	3.948	39	-
	A.E.			8.369	-	-
SUNC-28-ND	A.E.	29.895	0,45	13.551	-	-
SUNC-29-ND	A.E.	33.689	0,46	15.474	-	-
SUNC-30-ND	A.E.	15.302	0,47	7.159	-	-
SUNC-31-ND	A.E.	1.928	0,61	1.176	-	-
SUNC-32-ND	RESID.	64.190	0,93	59.608	596	-
SUNC-33-ND	RESID.	15.118	0,84	12.724	127	PU (AI 23_11_06)
		508.028		363.968	2.519	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>MATAGORDA</b>						
SUNC-6-MA	RESID.	4.368	1,00	4.368	44	Delim. (AD 26_08_10)
SUNC-8-MA	RESID.	10.616	1,00	10.616	106	Delim. (AD 15_05_08)
SUNC-11-MA	A.E.	24.254	0,47	11.443	-	-
SUNC-15-MA	RESID.	2.067	1,00	2.067	21	-
SUNC-16-MA	RESID.	1.791	0,98	1.750	18	Delim. (AD 11_11_10)
SUNC-17-MA	RESID.	2.168	1,00	2.168	22	-
		45.264		32.412	210	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>PAMPANICO</b>						
SUNC-1-P	A.E.	21.479	0,73	15.643	-	-
SUNC-2-P	RESID.	2.468	1,00	2.468	25	-
SUNC-3-P	A.E.	3.799	0,74	2.821	-	-
SUNC-4-P	RESID.	5.503	1,00	5.503	55	-
SUNC-5-P	RESID.	10.499	0,61	6.396	64	-
SUNC-6-P	RESID.	3.248	0,70	2.273	23	Delim. (AI 10_04_08)
SUNC-7-P	RESID.	4.182	1,00	4.182	42	-
SUNC-8-P	RESID.	12.272	0,67	8.178	82	-
SUNC-9-P	RESID.	6.702	0,91	6.128	61	-
		70.152		53.592	351	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>SAN AGUSTIN</b>						
SUNC-1-SA	RESID.	25.563	0,54	13.750	138	-
SUNC-2-SA	A.E.	32.819	0,50	16.350	-	-
SUNC-7-SA	RESID.	26.641	1,00	26.641	266	PR (AD 01_09_16)
SUNC-8-SA	RESID.	29.760	1,00	29.760	298	-
SUNC-9-SA	RESID.	23.978	0,94	22.455	225	Delim. (AD 31_08_06)
SUNC-10-SA	RESID.	21.063	0,85	17.801	178	Delim. (AD 16_02_06) ED (AD 24_09_07)
SUNC-11-SA	RESID.	10.449	1,00	10.449	104	Delim. (AD 22_09_05) PU (AD 09_08_07)
SUNC-12-SA	RESID.	7.475	0,85	6.360	64	P.E.R.I (AD 02_05_06)
		177.748		143.566	1.272	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>TARAMBANA</b>						
SUNC-1-T	RESID.	2.217	1,00	2.217	22	-
SUNC-2-T	RESID.	6.347	1,00	6.347	63	-
SUNC-3-T	RESID.	6.779	1,00	6.779	68	Delim. (AD 17_01_08)
SUNC-4-T	RESID.	6.082	0,94	5.707	57	-
SUNC-5-T	RESID.	4.091	1,00	4.091	41	-
		25.516		25.141	251	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>SAN SILVESTRE</b>						
SUNC-1-SS	RESID.	6.859	0,46	3.175	32	-
		6.859		3.175	32	

## 2.2.- RELACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. (SUS)

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>EJIDO NORTE</b>						
SUS-1-EN	A.E.	52.471	0,44	22.961	-	PP (AI 27_10_09)
SUS-2-EN	RESID.	76.927	0,57	39.632	396	-
	A.E.			4.062	-	-
SUS-3-EN	RESID.	53.332	0,75	40.090	401	-
SUS-4-EN	RESID.	56.752	0,73	41.154	411	Delim. (AD 22_05_08)
SUS-6-EN	RESID.	29.404	0,70	20.711	207	-
SUS-7-EN	RESID.	54.144	0,63	34.317	343	P.P. (AD 10_11_09)
SUS-8-EN	RESID.	45.442	0,76	34.433	344	P.P. (AI 15_05_08)
SUS-10-EN	RESID.	70.199	0,72	50.302	503	Delim. (AD 11_05_06)
SUS-14-EN	RESID.	62.200	0,78	48.771	488	P.P. (AD 27_02_14)
SUS-19-EN	RESID.	68.114	0,64	31.638	316	Delim. (AD 19_02_09)
	A.E.			11.812	-	-
		568.985		379.883	3.410	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>EJIDO SUR</b>						
SUS-65-ES	RESID.	48.119	0,65	31.064	311	P.P. (AD 27_09_13)
SUS-66-ES	RESID.	34.284	0,68	23.191	232	Delim. (AD 06_11_08)
SUS-68-ES	A.E.	42.842	0,44	18.791	-	P.P. (AD 29_09_15)
SUS-69-ES	A.E.	26.776	0,41	10.975	-	P.P. (AP 05_09_13)
SUS-70-ES	RESID.	49.672	0,48	8.180	82	P.P. (AD 09_02_10)
	A.E.			15.701	-	-
SUS-71-ES	A.E.	22.420	0,42	9.349	-	-
		224.113		117.251	624	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>SANTODOMINGO</b>						
SUS-53-SD	RESID.	25.475	0,74	18.775	188	Delim. (presentada)
SUS-54-SD	RESID.	30.251	0,82	24.825	248	Delim. (AD 01_03_07)
SUS-55-SD	RESID.	42.998	0,67	28.612	286	P.P. (AD 06_10_14)
SUS-56-SD	RESID.	51.537	0,64	32.928	329	-
SUS-58-SD	RESID.	69.604	0,58	40.402	404	Delim. (presentada)
SUS-60-SD	RESID.	40.545	0,56	22.861	229	Delim. (AI 25_10_06)
SUS-61-SD	A.E.	49.205	0,48	23.763	-	-
SUS-63-SD	RESID.	49.765	0,57	23.885	239	-
	UNIF. AISLADA			4.376	44	-
SUS-72-SD	A.E.	39.059	0,48	18.711	-	P.P. (AD 02_06_08)
SUS-73-SD	RESID.	45.070	0,50	21.703	217	-
	UNIF. AISLADA			940	9	-
		443.509		261.781	2.193	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>SANTA MARIA DEL AGUILA</b>						
SUS-32-S	RESID.	51.085	0,69	35.367	354	-
SUS-33-S	RESID.	33.575	0,69	23.149	231	-
SUS-34-S	RESID.	115.397	0,68	78.775	788	-
SUS-35-S	RESID.	103.355	0,71	73.496	735	Delim. (presentada)
SUS-37-S	RESID.	75.405	0,58	43.844	438	P.P. (AP 21_02_08)
SUS-38-39-40-S	RESID.	221.718	0,67	148.558	1.486	P.P. (presentado)
SUS-42-S	RESID.	47.033	0,58	27.090	271	-
SUS-43-S	RESID.	26.597	0,46	12.163	122	Delim. (AD 10_07_08)
SUS-44-S	RESID.	65.580	0,63	41.153	412	Delim. (AD 14_05_09)
SUS-45-S	A.E.	72.317	0,41	29.422	-	-
SUS-46-S	A.E.	76.672	0,42	32.137	-	-
SUS-47-S	A.E.	57.666	0,47	27.225	-	P.P. (AI 26_07_07)
SUS-48-S	A.E.	49.975	0,45	22.563	-	-
SUS-75-S	RESID.	44.305	0,51	22.406	224	-
		1.040.680		617.348	5.060	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>TRESALJIBES</b>						
SUS-21-TA	RESID.	104.572	0,66	69.052	691	P.P. (AI 27_08_09))
SUS-23-TA	RESID.	79.297	0,62	49.364	494	Delim. (AD 08_03_07)
SUS-24-TA	RESID.	61.864	0,68	42.078	421	Delim. (AD 21_09_06) P.P. (presentado)
SUS-26-TA	RESID.	82.633	0,66	54.812	548	Delim. (AD 15_01_09)
SUS-29-TA	A.E.	22.800	0,47	10.736	-	E. D. (AD 31_05_04)
SUS-50-TA	A.E.	47.522	0,46	22.016	-	-
SUS-51-TA	A.E.	37.726	0,41	15.593	-	-
		436.414		263.651	2.153	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>BALERMA</b>						
SUS-1-BA	RESID.	35.982	0,68	24.466	245	P.P. (AD 02_06_08)
SUS-2-BA	RESID.	28.369	0,75	21.280	213	P.P. (AD 10_11_09)
SUS-3-BA	A.E.	19.338	0,41	7.990	-	-
SUS-6-BA	RESID.	40.372	0,45	9.925	99	P.P. (AD 09_12_09)
	A.E.			8.045		
SUS-8-BA	RESID.	38.702	0,56	15.477	155	
	A.E.			6.236		
SUS-9-BA	RESID.	38.718	0,55	15.225	152	Delim. (AD 26_07_07)
	A.E.			5.994		
SUS-10-BA	RESID.	31.313	0,64	19.958	200	Delim. (AD 16_02_06)
SUS-11-BA	RESID.	25.093	0,63	15.700	157	Delim. (AD 22_09_05)
SUS-12-BA	RESID.	47.362	0,48	22.935	229	Delim. (AD 10_11_05)
		305.249		173.231	1.450	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>GUARDIAS VIEJAS</b>						
SUS-1-GV	RESID.	27.245	0,60	16.366	164	Delim. (AD 20_10_05)
SUS-2-GV	RESID.	28.529	0,69	19.548	195	Delim. (AD 06_04_06)
		55.774		35.914	359	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>LA REDONDA</b>						
SUS-1-LR	A.E.	74.896	0,47	34.855	-	P.P. (AD 11_05_09)
SUS-2-LR	A.E.	38.890	0,45	17.496	-	-
SUS-3-LR	A.E.	111.025	0,47	52.520	-	-
SUS-4-LR	A.E.	35.373	0,54	19.071	-	-
SUS-5-LR	A.E.	50.757	0,46	23.289	-	-
		310.941		147.231	0	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>LAS NORIAS</b>						
SUS-1-ND	RESID.	71.732	0,64	46.256	463	-
SUS-2-ND	RESID.	52.251	0,64	33.382	334	-
SUS-3-ND	RESID.	35.899	0,62	22.102	221	-
SUS-4-ND	RESID.	110.671	0,67	73.767	738	Delim. (presentada)
SUS-5-ND	RESID.	63.977	0,65	41.339	413	Delim. (presentada)
SUS-6-ND	RESID.	89.872	0,65	58.554	586	P.P. (AD 14_04_09)
SUS-7-ND	RESID.	47.305	0,73	34.443	344	P.P. (AD 09_12_09)
		471.707		309.843	3.098	

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	ESTADO DE PLANEAMIENTO
<b>PAMPANICO</b>						
SUS-1-P	RESID.	34.880	0,40	2.055	21	
	A.E.			12.024		
SUS-2-P	A.E.	42.408	0,43	18.399	-	-
SUS-3-P	A.E.	37.559	0,41	15.305	-	-
SUS-4-P	A.E.	31.335	0,41	12.996	-	P.P. (AD 09_12_09)
SUS-5-P	UNIF. AISLADA	18.850	0,34	6.482	65	Delim. (presentada)
SUS-6-P	UNIF. AISLADA	31.010	0,38	11.641	116	-
SUS-7-P	UNIF. AISLADA	38.070	0,33	12.625	126	-
SUS-8-P	UNIF. AISLADA	16.955	0,30	5.069	51	-
SUS-9-P	UNIF. AISLADA	11.728	0,31	3.587	36	-
SUS-10-P	RESID.	17.740	0,41	7.295	73	-
		280.535		107.478	488	

### 3.1- RELACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE INCORPORADO EN LA REVISIÓN

#### 3.1.- RELACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. ( SUS )

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS
<b>SAN AGUSTÍN</b>					
SUS-1-SA	RESID.	187.348	0,58	108.000	1.080
		187.348		108.000	1.080

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS
<b>ENSENADA DE SAN MIGUEL</b>					
SUS-1-ESM	RESID-TURÍST	3.008.629	0,50	1.512.991	11.452
		3.008.629		1.512.991	11.452

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	E. PLANEAMIENTO
<b>AVENIDA DE LA COSTA</b>						
SUS-1-AC	A.E.	147.402	0,54	79.612		Delim.(AI 14_05_10)
SUS-2-AC	A.E.	306.107	0,44	134.903		-
SUS-3-AC	A.E.	201.427	0,46	93.344		Delim.(AD 26_08_10)
SUS-4-AC	A.E.	155.390	0,44	67.652		Delim.(AD 21_10_10)
SUS-5-AC	A.E.	208.624	0,46	96.432		Delim.(AD 21_10_10)
SUS-6-AC	A.E.	142.152	0,51	72.085		Delim.(AI 20_05_10)
SUS-7-AC	A.E.	189.816	0,44	83.640		-
SUS-8-AC	A.E.	229.014	0,51	117.119		Delim.(AD 26_08_10)
SUS-9-AC	A.E.	141.331	0,41	58.378		-
SUS-10-AC	A.E.	238.289	0,47	111.423		Delim.(AD 11_11_10)
SUS-11-AC	A.E.	219.917	0,48	106.125		-
		2.179.469		1.020.713	0	

#### 3.2.- RELACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. ( SUNS )

DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS
<b>SAN AGUSTIN</b>					
SUNS-3-SA	RESID.	157.549	-	-	-
		157.549		-	-

### CUADROS RESUMEN.

#### SUELO URBANO

SUELO URBANO	S. URBANO TOTAL	SUC	SUNC/SUT
AUCME	5.974.168,70	5.131.723,70	842.445,00
BALERMA	654.696,87	587.005,87	67.691,00
CANALILLO	20.739,61	20.739,61	0,00
LASNORIAS	1.327.001,76	763.214,76	563.787,00
PAMPANICO	233.532,79	163.380,79	70.152,00
LA REDONDA	880.101,03	823.187,03	56.914,00
ENSENADA DE SAN MIGUEL	5.695.078,66	5.207.273,66	487.805,00
SAN AGUSTIN	8.985.549,57	8.725.912,57	259.637,00
TARAMBANA	57.845,65	32.329,65	25.516,00
SANSILVESTRE	42.514,49	35.655,49	6.859,00
	23.871.229,13	21.490.423,13	2.380.806,00

## SUELOS CLASIFICADOS POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	USO	SUP.SUELO	SUP. TECHO	Nº VIV	
URBANO	S.U.N.C.	Resid	683.436	626.682	6.267	
		Act. Econ.	570.750	331.638	-	
		Mixto	109.075	-	-	
	S.U.T.	Resid	607.447	706.799	7.068	
		Act. Econ.	114.999	87.053	-	
		Mixto	69.247	-	-	
		Res. Turis.	225.854	84.040	840	
	<b>TOTAL URBANO</b>			<b>2.380.808</b>	<b>1.836.212</b>	<b>14.175</b>
	URBANIZABLE	S.U.S.	Resid	2.720.177	1.883.547	18.835
Act. Econ.			1.039.032	530.037	-	
Mixto			378.698	-	-	
S.U.S.T.		Resid	1.124.094	903.664	9.037	
		Act. Econ.	403.140	255.331	-	
		Mixto	421.880	-	-	
		Res. Turis.	566.634	197.290	1973	
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>			<b>6.653.655</b>	<b>3.769.869</b>	<b>29.845</b>	
<b>TOTALES</b>			<b>9.034.463</b>	<b>5.606.081</b>	<b>44.020</b>	

## Uso Global Residencial

.superficie de techo edificable.....4.120.692 m2  
. N° de viviendas.....41.207

## Uso Global Residencial- Turístico

.superficie de techo edificable.....281.330 m2  
. N° de viviendas.....2.813

## Uso Global Actividades Economicas

.superficie de techo edificable.....1.204.059m2

## SUELOS CLASIFICADOS POR LA REVISIÓN

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	USO	SUP.SUELO	SUP. TECHO	Nº VIV
URBANIZABLE	S.U.S	Resid	187.348	108.000	1.080
	S.U.S.	Resid-Turis	3.005.152	1.512.991	15.130
		Act. Econ	2.179.469	1.020.713	-
<b>TOTALES</b>			<b>5.371.969</b>	<b>2.641.704</b>	<b>16.210</b>
URBANIZABLE	S.U.N.S.	Resid	157.549	-	-

## Uso Global Residencial

.superficie de techo edificable.....108.000 m2  
. N° de viviendas.....1.080

## Uso Global Residencial-Turístico

.superficie de techo edificable.....1.512.991 m2  
. N° de viviendas.....15.130

## Uso Global Actividades Economicas

.superficie de techo edificable.....1.020.713 m2

## RELACIÓN OFERTA DEMANDA DE VIVIENDA DE USO RESIDENCIAL

**CAPACIDAD DE VIVIENDAS DEL PLAN VIGENTE**

## Suelos en Transición.

Residencial.....16.105  
Residencial Turístico.....2.813

## Suelos Pendientes de desarrollo.

Residencial.....25.102

**CAPACIDAD DE VIVIENDAS DE LA REVISIÓN**

## Suelos pendientes de desarrollo.

Residencial.....1.080  
Residencial Turístico..... 15.130

**POBLACIÓN PREVISTA EN EL P.G.O.U.**

Según los datos contenidos en la Memoria de Información apdo.7.1.5.3 de proyecciones de crecimiento en los cuatro escenarios contemplados.

AÑO	POBLACIÓN			
	HIPÓTESIS A	HIPÓTESIS B	HIPÓTESIS C	HIPÓTESIS D
2005	69.078	69.078	69.078	69.078
2010	89.718	84.042	80.078	78.154
2015	109.153	99.814	90.600	86.286
2020	132.800	118.545	10.028	92.592

**PREVISIÓN DE LAS DEMANDAS**

El incremento poblacional previsto en el periodo 2.005-2.020, límite temporal para la puesta en servicio de la total oferta inmobiliaria resultado del desarrollo del Plan es de 63.722 hab.

El índice de ocupación por vivienda se sitúa en 2,7 Hab/vivi.

La demanda para el citado periodo es de 23.620 viviendas que supone un 53,59% de la capacidad máxima del Plan que son adecuados para el funcionamiento del mercado inmobiliario.

**ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

**ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO****PREAMBULO**

De conformidad con lo establecido en el Art.10.3. de la L.O.U.A., los Instrumentos de Planeamiento en función del alcance y naturaleza de sus determinaciones en materia de programación y gestión, contendrán un Estudio Económico Financiero con evaluación analítica de las implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores y la lógica secuencial para su desarrollo y ejecución.

Corresponde en primer lugar, poner de manifiesto de nuevo que la Innovación del P.G.O.U. que se formula y tramita, es una Revisión parcial (Art.37. L.O.U.A. 7/2002) cuyo objeto exclusivo es la clasificación de Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, de ámbitos concretos y delimitados de Suelo No Urbanizable del presente P.G.O.U.

El Artículo 36.2.b. de la L.O.U.A., determina en relación con la Documentación de las Innovaciones que sean adecuados e idóneos para el desarrollo de las determinaciones afectadas, integrando "documentos refundidos, parciales o íntegros". Siendo el caso que el Estudio Económico-Financiero del vigente P.G.O.U. no se modifica, ni tampoco existen en este momento, indicios que justifiquen su Revisión, en cuanto a sus contenidos relativos a las determinaciones del mismo. Se encuentra valorado en Pts constantes, actualizables por aplicación del IPC. Sus cuantías totales se han traducido a €s.

Se mantiene la distribución de inversiones y recursos por cuatrienios, por cuanto es una referencia temporal válida, sin perjuicio de su anulación como contenido de programación conforme a la LOUA.

En consecuencia, procede en cualquier caso, realizar la evaluación y la viabilidad económica financiera de las determinaciones objeto de la presente Revisión que se incluyen como ANEXO de Estudio Económico Financiero (E.E.F.) del vigente Plan.

**INDICE****1.- INTRODUCCIÓN**

- 1.1.- Consideraciones generales y legislación aplicable.
- 1.2.- Contenido del Estudio Económico-Financiero

**2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO**

- 2.1.- Determinaciones del Plan a valorar
- 2.2.- Actuaciones en Suelo No Urbanizable
- Actuaciones en Sistemas Generales
  - Viario y Transporte
    - Espacios Libres
  - Equipamientos
    - Abastecimiento de Agua
  - Saneamiento
    - Actuaciones en Suelo Urbano
    - Actuaciones en Suelo Urbanizable
    - Estado conjunto de gastos/ingresos por actuaciones urbanísticas

**3.- ANÁLISIS PRESUPUESTARIO**

- 3.1.- Consideraciones previas
- 3.2.- Evolución presupuestaria histórica.
  - Evolución presupuestaria periodo 1.997 – 2001
  - Ingresos periodo 1.997 – 2001
  - Gastos periodo 1.997 – 2001
- 3.3.- Extrapolación de tendencias. Proyección presupuestaria

**4.- CAPACIDAD DE LA DEUDA****ANEXO: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y PROGRAMACIÓN DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO****1.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO**

- 1.1.-Determinaciones a valorar
- 1.2.-Actuaciones en Suelo No Urbanizable
- 1.3.- Actuaciones en Sistemas Generales
  - Viario y Transporte
  - Espacios Libres
  - Equipamientos
  - Abastecimiento de Agua
  - Saneamiento
  - Suministro de Energía
  - Otras
- 2.-Actuaciones en Suelo Urbano
- 3.-Actuaciones en Suelo Urbanizable

**2.- RECURSOS ECONÓMICOS Y AGENTES INVERSORES****3.- DETERMINACIONES EN MATERIA DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U.**

**ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO P.G.O.U. vigente****1.- INTRODUCCIÓN****CONSIDERACIONES GENERALES Y LEGISLACIÓN APLICABLE**

El Estudio Económico Financiero del PGOU, documento esencial y necesario, cuya elaboración resulta de cumplimiento imperativo a los efectos de formular la previsión de las estimaciones y consecuencias económicas del desarrollo futuro del plan que se aprueba, ha de estudiar la viabilidad económica y posibilidad real de efectuar las previsiones efectuadas en el PGOU, siendo la falta de viabilidad económica del PGOU una causa de anulación del mismo según se encuentra pacíficamente reconocido por la jurisprudencia.

En atención a que el PGOU determina las líneas básicas urbanísticas del territorio que ordena, y que se van concretando en los sucesivos instrumentos de planeamiento que lo desarrollarán (Planes Parciales, Especiales, actuaciones aisladas etc.), el Estudio Económico Financiero del PGOU no deja de ser un documento con un grado de concreción menor que el que necesariamente deben tener los estudios económicos de los referidos planes de desarrollo, limitándose por tanto, a la previsión de las fuentes de financiación y su análisis, sin que resulte necesario ni exigible que en éste queden fijadas ni absolutamente determinadas las cantidades de los gastos e ingresos derivados del cumplimiento del PGOU.

Así pues, tanto las concreciones como las proyecciones numéricas que constan en el presente Estudio Económico-Financiero deberán tener una consideración orientativa que ayude correctamente a la evaluación de la viabilidad del Plan General, sin condicionar su ejecución.

**CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

De conformidad con la legislación vigente, el estudio económico-financiero -documento integrante del PGOU, según se establece en el artículo 10 de la LOUA se refiere a

1.- **La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización** correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, en especial:

- Sistema general de comunicación y sus zonas de protección.
- Sistemas de espacios libres (parques públicos y zonas verdes).
- Sistemas de equipamiento comunitario y centros públicos.
- Sistemas generales de abastecimiento y saneamiento.

2.- **La evaluación económica de la implantación de los servicios** según su programación.

3.- La determinación del carácter público o privado de **las inversiones** a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, con especificación de las obras y servicios que se atribuyen al **sector público** (local, autonómico, estatal) y privado.

Según lo que establece el artículo 42 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico, ( R.D. 2159/1978, de 23 de Junio ), el estudio económico y financiero del Plan General habrá de tener el contenido siguiente:

1.- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19. 1, b) del referido Reglamento, y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los cuatrienios correspondientes al suelo urbanizable programado.

2.- La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

3.- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado con indicación, en el primer caso, de las Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

No obstante, para el adecuado encuadre de las evaluaciones económicas anteriormente referidas deberá realizarse el análisis de los datos históricos relativos a los presupuestos municipales, lo cual ha de permitir su adecuada extrapolación, proyección, valoración de su equilibrio, así como el análisis de la capacidad estimada de endeudamiento municipal.

**2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS PREVISIONES DEL PLAN****DETERMINACIONES DEL PLAN A VALORAR**

Seguidamente se pasa a desarrollar la evaluación económica de las diversas determinaciones del presente Plan, en base a las líneas de actuación marcadas en el Programa de Actuación Urbanística

Así pues cabe efectuar especial mención a la valoración de:

- Actuaciones en el suelo no urbanizable
- Actuaciones en sistemas generales
- Actuaciones en sistemas de equipamiento
- Actuaciones en suelo urbano
- Actuaciones en los suelos urbanizables

**ACTUACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

De las actuaciones en suelo no urbanizable que se hallan previstas en el PGOU se destacan como susceptibles de generar gastos por requerir inversiones las correcciones o desvíos de cauces de aguas pluviales. Estas actuaciones han sido contempladas en el Plan de Defensa contra Avenidas de la Comarca del Poniente promovido por el Ministerio de Medio Ambiente y en consecuencia no se valoran.

**ACTUACIONES EN SISTEMAS GENERALES****Sistema Viario**

En los cuadros que siguen se detalla tanto la valoración como la programación y financiación de dichos sistemas generales.

Por lo que se refiere al primero de los cuatrienios, de los datos obtenidos se deduce un coste estimado en sistemas viarios de 286.782.000 Pts y de 423.156.000 Pts en el segundo cuatrienio.(1.723.594,53€ y 2.543.218,78€ respectivamente)

**Primer Cuatrienio**

SISTEMA VIARIO		PRIMER CUATRIENIO			
NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SIST	Sup m2	Costm2	Coste
Aucme	Cinturón Norte Tramo 1	V			0
Aucme	Cinturón Norte Tramo 2	V	19.381	2.000	38.762.000
Aucme	Cinturón Norte Tramo 3	V	0	0	0
Aucme	Cinturón Norte Tramo 4	V	9.496		0
Aucme	Cinturón sur Tramo 1	V	4.837	2.000	9.674.000
Aucme	Cinturón sur Tramo 2	V	2.826	2.000	5.652.000
Aucme	Cinturón sur Tramo 3	V	6.553	2.000	13.106.000
Aucme	Cinturón sur Tramo 4	V	17.985	2.000	35.970.000
Aucme	Cinturón sur Tramo 5	V	1.052	2.000	2.104.000
Aucme	Cinturón Este Tramo 1	V	22.156	2.000	44.312.000
Aucme	Cinturón Este Tramo 2	V	0	0	0
Aucme	Eje Norte sur tramo 1	V	15.041	2.000	30.082.000
Aucme	Eje Norte sur tramo 2	V	11.698	2.000	23.396.000
Aucme	Eje Norte sur tramo 3	V	18.057	2.000	36.114.000
San Miguel	San Miguel-P.Bale.Tramo I	V	0	0	0
San Miguel	San Miguel-P.Bale.Tramo II	V	0	0	0
Las Norias	Nudo Puesto Rubio	V	10.080	2.000	20.160.000
Balerna	Circunvalación	V	13.725	2.000	27.450.000

## Segundo Cuatrienio

SISTEMA VIARIO		SEGUNDO CUATRIENIO			
NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SIST	Sup m2	Coste m2	Coste
Aucme	Cinturón Norte Tramo 1	V	15.997	2.000	31.994.000
Aucme	Cinturón Norte Tramo 2	V	35.325	2.000	70.650.000
Aucme	Cinturón Norte Tramo 3	V	0	0	0
Aucme	Cinturón Norte Tramo 4	V	3.909	2.000	7.818.000
Aucme	Cinturón sur Tramo 1	V	20.248	2.000	40.496.000
Aucme	Cinturón sur Tramo 2	V	13.850	2.000	27.700.000
Aucme	Cinturón sur Tramo 3	V	0	0	0
Aucme	Cinturón sur Tramo 4	V	25.490	2.000	50.980.000
Aucme	Cinturón sur Tramo 5	V	11.544	2.000	23.088.000
Aucme	Cinturón Este Tramo 1	V	5.696	2.000	11.392.000
Aucme	Cinturón Este Tramo 2	V	12.316	2.000	24.632.000
Aucme	Eje Norte sur tramo 1	V	0	0	0
Aucme	Eje Norte sur tramo 2	V	41.175	2.000	82.350.000
Aucme	Eje Norte sur tramo 3	V	0	0	0
San Miguel	San Miguel-P. Bale. Tramo I	V	17.880	2.000	35.760.000
San Miguel	San Miguel-P. Bale. Tramo II	V	8.148	2.000	16.296.000

En lo que se refiere a la financiación de las actuaciones del sistema general viario, la aportación deberá ser del municipio y de la Junta de Andalucía, en función de la diversa tipología y titularidad de las vías, sin perjuicio de la posibilidad de obtener subvenciones de la propia Junta de Andalucía y de otros organismos públicos para las obras de titularidad municipal, mediante su inclusión en alguno de los Planes o Programas de Cooperación a los servicios locales. No obstante en esta estimación sólo se ha considerado la aportación municipal.

El vial intermedio previsto por el POTPA con carácter comarcal, no se ha incluido en este estudio, ya que por sus características supramunicipales y porque debe acometerse su ejecución de manera simultánea en todos los municipios afectados, la programación de esta inversión no depende del municipio. En el momento en que se conozcan todos los datos de la inversión a realizar se establecerá, mediante convenio a suscribir con la Junta de Andalucía, junto con otros aspectos de la actuación, la parte de financiación que deba asumir el municipio.

**Sistema de espacios libres**

La inversión prevista para el primer cuatrienio es de 781.998.000 Pts y para el segundo de 274.233.000,00 Pts.(4.699.902,63€ y 1.648.173,52€ respectivamente )

**Primer cuatrienio**

ESPACIOS LIBRES		PRIMER CUATRIENIO			
NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SIST	Sup	Cost m2	Coste
Aucme	Parque Cañada Ugijar	EL	363.326	2.000	726.652.000
Aucme	Parque de Cortés	EL	0	0	0
Aucme	Parque Cruz Roja	EL	0	0	0
Aucme	Parque Rinconcillo	EL	0	0	0
Aucme	Parque Sto. Domingo	EL	0	0	0
Aucme	Parque de la Loma	EL	7.238	1.000	7.238.000
Aucme	Parque Arqueológico	EL	23.812	1.000	23.812.000
San Miguel	Parque laderas Castillo	EL	11.875	1.000	11.875.000
San Miguel	Paseo Marítimo G Viejas	EL	5.958	1.000	5.958.000
San Miguel	Balsa de Salazones	EL	2.596	1.000	2.596.000
La Redonda	Parque de la Carretera	EL	3.867	1.000	3.867.000

## Segundo cuatrienio

ESPACIOS LIBRES		SEGUNDO CUATRIENIO			
NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SIST	Sup	Coste m2	Coste
Aucme	Parque Cañada Ugijar	EL	135.664	1.000	135.664.000
Aucme	Parque de Cortés	EL	23.472	1.000	23.472.000
Aucme	Parque Cruz Roja	EL	11.822	1.000	11.822.000
Aucme	Parque Rinconcillo	EL	14.777	1.000	14.777.000
Aucme	Parque Sto. Domingo	EL	4.312	1.000	4.312.000
Aucme	Parque de la Loma	EL	14.572	1.000	14.572.000
Aucme	Parque Arqueológico	EL	0	0	0
San Miguel	Parque laderas Castillo	EL	55.830	1.000	55.830.000
San Miguel	Paseo Marítimo G Viejas	EL	13.784	1.000	13.784.000
San Miguel	Balsa de Salazones	EL	0	0	0
La Redonda	Parque de la Carretera	EL			0

La previsión del Programa de Actuación es la financiación con cargo al Ayuntamiento del Ejido. Debe tomarse en consideración la posibilidad de financiación de aquellos proyectos que, por su repercusión comunitaria y grado de madurez, puedan tener cabida en los programas de la Comunidad Europea (FEDER).

**2.3.3.- Actuaciones en sistemas de equipamientos generales**

Referentes a:

- Mercados.
- Servicios funerarios.
- Equipamientos deportivos.

No se ha previsto la construcción de nuevos mercados. Los servicios funerarios no los presta el Ayuntamiento excepto los Cementerios cuya ampliación se autofinancia con la venta de los enterramientos. Los equipamientos deportivos previstos como sistemas generales (Campo Municipal de Deportes de Santo Domingo y Pabellón Municipal de El Ejido), tienen resuelta la financiación de sus ampliaciones al margen del Plan General.

**2.3.4.- Actuaciones en el sistema general de abastecimiento**

Sólo se contempla la ampliación de la capacidad de regulación de los depósitos de la Zona Norte, tal y como se define en el apartado 15.1 de la Memoria de Ordenación, con depósitos capaces para 12.000 m<sup>3</sup>, cuyo coste estimado es de 180.000.000 Pts. Consideramos que esta inversión se debe realizar en el 1<sup>er</sup> Cuatrienio porque las obras estén disponibles en el 2<sup>o</sup> Cuatrienio cuando previsiblemente sean necesarias.

**2.3.5.- Actuaciones en el sistema general de saneamiento.**

Todas las actuaciones en el sistema general de saneamiento, consistentes en dos Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales y los correspondientes Colectores de Conexión, han sido asumidas por el Ministerio de Medio Ambiente dentro del programa denominado "Obras de Interés General del Campo de Dalías", por lo que el coste de estas actuaciones no se tiene en cuenta.

**ACTUACIONES EN SUELO URBANO**

Las actuaciones en suelo urbano son las que constan en las diversas fichas de las unidades de planeamiento, de las que resulta una superficie total aproximada de urbanización y cesiones de 290.000 m<sup>2</sup>.

La financiación de dichas actuaciones, en su mayoría, serán sufragadas por la iniciativa privada, ascendiendo el coste estimado de dicha intervención privada a la suma de 725.000.000 Pts,(4.357.337,75€) consideradas conjuntamente para los dos cuatrienios.

Por otra parte, en la financiación municipal de actuaciones en suelo urbano, además de los sistemas generales ya mencionados, la intervención de la Corporación incluye las programadas mediante el sistema de expropiación y las derivadas

de la posible imposición de contribuciones especiales para diversos proyectos como las peatonalizaciones y actuaciones puntuales.

#### ACTUACIONES EN LOS SUELOS URBANIZABLES

Las actuaciones en suelo urbanizable son las que constan en la diversa documentación integrante del P.G.O.U. de la que se observa lo siguiente:

##### Primer cuatrienio.

1.- Suelo Industrial	
Superficie urbanización viales	231.200 m <sup>2</sup>
Superficie cesión dotaciones	50.700 m <sup>2</sup>
Techo edificable	234.400 m <sup>2</sup>
2.- Suelo Residencial	
Superficie urbanización viales	1.172.734 m <sup>2</sup>
Superficie cesión dotaciones	456.876 m <sup>2</sup>
Techo edificable	1.337.357 m <sup>2</sup>
3.- Suelo Industrial/Terciario/vario	
Superficie urbanización viales	207.200 m <sup>2</sup>
Superficie cesión dotaciones	72.000 m <sup>2</sup>
Techo edificable	262.200 m <sup>2</sup>

##### Segundo cuatrienio.

1.- Suelo Industrial	
Superficie urbanización viales	339.500 m <sup>2</sup>
Superficie cesión dotaciones	82.869 m <sup>2</sup>
Techo edificable	314.461 m <sup>2</sup>
2.- Suelo Residencial	
Superficie urbanización viales	1.397.950 m <sup>2</sup>
Superficie cesión dotaciones	417.391 m <sup>2</sup>
Techo edificable	1.291.264 m <sup>2</sup>
3.- Suelo Industrial/Terciario/vario	
Superficie urbanización viales	238.090 m <sup>2</sup>
Superficie cesión dotaciones	54.408 m <sup>2</sup>
Techo edificable	238.045 m <sup>2</sup>

Por lo que se refiere a la financiación de dichas actuaciones, en su mayoría, éstas serán sufragadas también por la iniciativa privada, ascendiendo el coste estimado de dicha intervención privada para el primer cuatrienio (2.190.710 m<sup>2</sup> de cesiones y urbanización) a la suma de 4.381.420.000 Pts.(26.332.864,54 €) y respecto al segundo cuatrienio (2.530.208 m<sup>2</sup> de cesiones y urbanización) a la de 5.060.416.000 Pts.(30.413.712,69 €)

Cabe considerar que el Ayuntamiento tiene derecho a las plusvalías que genere la promoción del suelo a través de la percepción del porcentaje del aprovechamiento medio legalmente establecido, así como le corresponde el deber de satisfacer, en la misma proporción, los gastos de urbanización (10%).

Es por ello que de la programación del PGOU y tomando como referencia de las unidades de valor fruto de dicho aprovechamiento la cantidad promedio de 10.000 Pts/m<sup>2</sup> de techo y la de 2.000 Pts/m<sup>2</sup> de coste medio unitario de urbanización (cantidades que se consideran proporcionadas entre sí), resulta el siguiente estado de gastos e ingresos municipales para los cuatrienios programados.

##### Primer Cuatrienio.

<u>Aprovechamiento medio</u>	183.395,7 m <sup>2</sup> techo * 10.000 Pts/m <sup>2</sup> techo Pts =	1.833.957.000 Pts
<u>Gastos de urbanización</u>	(10% del total coste)	438.142.000 Pts
		<u>Saldo =</u> 1.395.815.000 Pts

##### Segundo Cuatrienio.

<u>Aprovechamiento medio</u>	184.377 m <sup>2</sup> techo * 10.000 Pts/m <sup>2</sup> techo Pts =	1.843.770.000 Pts
<u>Gastos de urbanización</u>	(10% del total coste)	506.041.600 Pts
		<u>Saldo =</u> 1.337.728.400 Pts

#### ESTADO CONJUNTO DE GASTOS/INGRESOS POR ACTUACIONES URBANÍSTICAS

De la valoración de las actuaciones anteriores, añadiendo el coste municipal de las otras actuaciones referidas (sistemas generales, actuaciones en suelo no urbanizable, etc.) se puede prever orientativamente el resultado o saldo detallado en el siguiente cuadro.

Gastos/Ingresos		
	Cuatrenio 1	Cuatrenio 2
Sistemas Generales		
Viales	266.782.000	423.156.000
Espacios libres	781.998.000	274.233.000
Abastecimiento	180.000.000	
Otros	0	0
Suelo Urbano	0	0
Suelo Urbanizable	0	0
<b>SALDO</b>	<b>1.248.780.000</b>	<b>697.389.000</b>

La inversión media anual para el primer cuatrienio resulta ser de 312.195.000 Pts.(1.876.329,74 €) y la correspondiente al segundo cuatrienio de 174.347.250 Pts.(1.047.848,07€) en ambos cuatrienios la inversión media anual resulta muy por debajo de las inversiones reales de los últimos presupuestos, según se indica en el punto 5 del Anejo de Evolución Presupuestaria por Partidas, por lo que puede ser absorbida con los recursos ordinarios.

Los recursos procedentes del aprovechamiento medio no han sido tenidos en cuenta en este análisis, por lo que podrán destinarse en su totalidad, si se estima conveniente, a políticas activas de suelo.

### 3.- ANÁLISIS PRESUPUESTARIO

#### CONSIDERACIONES PREVIAS

Si bien la confirmación de la hipótesis anterior del resultado positivo nos liberaría de proceder a un estudio detallado de la evolución presupuestaria y de la capacidad de endeudamiento del Ayuntamiento de El Ejido, a no ser para atender a los previsibles desfases entre la producción de ingresos y gastos, perfectamente naturales en un periodo de tiempo tan dilatado, se procede a continuación a realizar el análisis presupuestario.

Para llegar a un juicio de la situación económica-financiera del Ayuntamiento de El Ejido se ha tomado como referencia la evolución de los gastos y de los ingresos obtenida de los presupuestos ordinarios del periodo comprendido entre los años 1997--2001.

En principio, siguiendo los conceptos que figuran en la relación del Presupuesto Ordinario, se trataría de determinar una serie de variables explicativas que nos permitan extrapolar los presupuestos futuros, debiendo adoptarse, no obstante, como mecanismo de corrección de los errores que puedan producirse de la extrapolación de los presupuestos históricos, la adopción de un modelo de evolución diferente para cada una de las partidas que conformen el presupuesto.

#### EVOLUCIÓN PRESUPUESTARIA HISTÓRICA

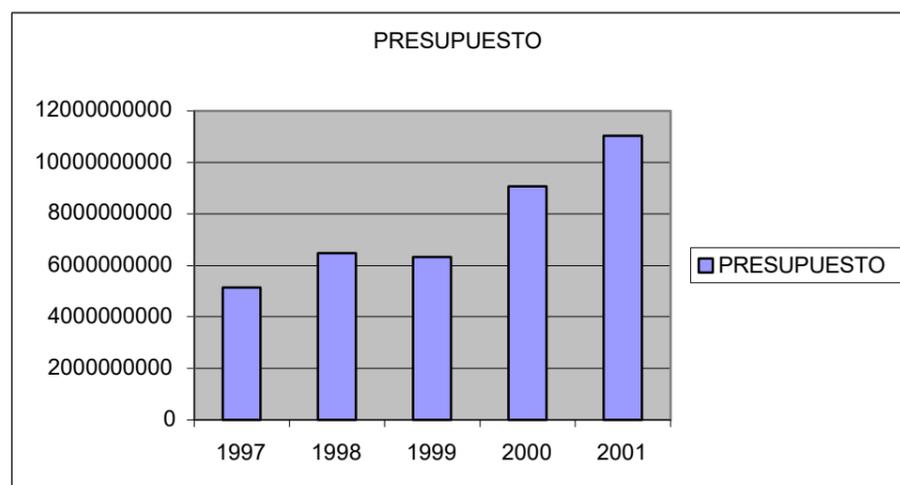
##### Evolución presupuestaria periodo 1.997/2.001.

Del análisis de los datos históricos del periodo estudiado se observa como en el que va desde 1997 hasta 2001, se ha producido un incremento en la evolución presupuestaria que se refleja en un coeficiente multiplicador del 1,22, equivalente al 22,27% de crecimiento medio, según se refleja en el cuadro que sigue.

Dicho porcentaje del 22,27%, con la finalidad de poder proyectar la posible evolución de los presupuestos futuros en pesetas constantes, debe ponderarse mediante la reducción correspondiente en aplicación de las variaciones experimentadas por el Índice de Precios al Consumo (IPC tabla publicada por el INE). Así pues, el índice corregido de crecimiento del presupuesto queda ajustado al **19,14% anual** (22,27% - 3,13% correspondiente a la media de variación del IPC en el periodo estudiado) según lo que seguidamente se expone.

##### Determinación de la evolución porcentual del Presupuesto.

AÑO	PRESUPUESTO	COEF	%
1997	5125387000		
1998	6470279000	1,262	26,24
1999	6322165000	0,977	-2,29
2000	9062000000	1,433	43,34
2001	11035753000	1,218	21,78

**Gráfico evolución presupuestaria periodo 1997-2001**

**Ponderación del porcentaje estimado de incremento presupuestario en base al IPC.**

**Tabla IPC publicada por el INE.**

	1997	1998	1999	2000
Enero	120,847	123,215	125,111	128,712
Febrero	120,765	122,927	125,185	128,894
Marzo	120,825	122,984	125,737	129,405
Abril	120,869	123,289	126,202	129,943
Mayo	121,045	123,45	126,198	130,159
Junio	121,041	123,53	126,225	130,553
Julio	121,263	123,986	126,772	131,346
Agosto	121,798	124,318	127,312	131,897
Septiembre	122,401	124,41	127,557	132,238
Octubre	122,356	124,421	127,509	132,576
Noviembre	122,599	124,309	127,714	132,906
Diciembre	122,925	124,653	128,29	133,366

El índice final del periodo anual completo considerado es 133,366 (Diciembre 2000) y el inicial 120,847 (Enero 1997). Entre éstos se observa una variación del 12,519% en el periodo de 4 años completos, lo que determina una media anual de incremento del 3,1298% (3,13%) cantidad que, como ya se ha indicado, debe deducirse del porcentaje de variación presupuestaria a los efectos de su adecuada valoración.

Siendo pues la variación porcentual del presupuesto del 22,27%, para la proyección de los presupuestos del periodo de vigencia del PGOU se corrige dicha cifra en un 3,13%, quedando definitivamente fijada en un 19,14% anual para el conjunto del presupuesto, con la salvedad de la especial evolución que, por la misma aplicación y desarrollo del Plan, pueda sufrir alguno de los capítulos presupuestarios, pudiendo alterar sustancialmente —como ya se verá— la presente proyección al 19,14%.

**Ingresos periodo 1.997/2001.**

	INGRESOS	1.997	1.998	1.999	2.000	2.001
1	Impuestos directos	1.500,00	1.635,00	1.900,00	2.055,00	2.355,00
2	Impuestos indirectos	175	190	225	300	350
3	Tasas y otros ingresos	765,09	808,5	800,89	946	1.160,95
4	Transferencias corrientes	873,3	910,2	1.025,00	1.238,00	1.384,00
5	Ingresos patrimoniales	302	202	207	237	237
6	Enajenación inversiones reales	1.072,00	579,58	180	667	667
7	Transferencias de Capital	20	389,5	59,28	3.184,00	4.263,80
8	Variac. activos financieros	18	18	18	18	18
9	Variac. pasivos financieros	400	1.737,50	1.907,00	417	600
	(*) en millones de pts.	5.125,39	6.470,28	6.322,17	9.062,00	11.035,75

Se adjuntan en los anexos los correspondientes cuadros referidos a cada capítulo presupuestario con indicación de los coeficientes aplicables y la variación expresada en porcentaje.

Del análisis de la evolución de los ingresos consideraremos que éstos son fundamentalmente de dos tipos: los ordinarios y los de carácter extraordinario.

La evolución de los ingresos presupuestarios **ordinarios** se determina tomando en consideración las siguientes variables:

a) Variables explicativas que son la base legal del ingreso correspondiente, por ejemplo: el número de habitantes con relación a las transferencias corrientes del Estado.

b) Variables explicativas que incidieran directa o indirectamente en la base legal del ingreso, por ejemplo: el número de puestos de trabajo como variable explicativa del I.A.E..

La evolución de estas variables durante el período considerado, 1997-2001, se ajusta a un incremento anual acumulativo. Esto permite extrapolar las diferentes partidas afectadas por estas variables en base a los presupuestos ordinarios estudiados.

Por lo que se refiere a ingresos de carácter **extraordinario**, se subdividen en:

- Ingresos procedentes de transferencias extraordinarias.
- Contribuciones especiales.
- Cesiones obligatorias de aprovechamiento en el Suelo Urbanizable.

Es evidente que, aplicando simplemente la extrapolación a la tabla general de ingresos y deducida de los presupuestos anteriores, en la proyección de los ingresos futuros se pueden producir errores considerables en los cálculos.

Es por ello que, para hacer la previsión de las partidas de ingresos futuros, parece más realista actuar siguiendo los conceptos que figuran en la relación del presupuesto ordinario, para tratar de determinar una serie de variables explicativas y correcciones que nos permitan proyectar los resultados de estos presupuestos analizados en el futuro.

**3.2.3. Gastos periodo 1.997/2.001**

Descripción de los mismos y proyección de su tendencia.

	GASTOS	1.997	1.998	1.999	2.000	2.001
1	Personal	1.224,41	1.231,42	1.296,66	1.357,85	1.597,50
2	Compra de bienes y servicios	1.566,40	1.561,15	1.721,15	2.227,45	2.653,25
3	Gastos financieros	355	370	428	467	455
4	Transferencias corrientes	236,53	223,13	238,96	247,7	262,5
6	Inversiones reales	1.392,04	2.576,58	2.117,40	4.268,00	5.531,50
7	Transferencias de capital	100	100	75	0	0
8	Variac activos financieros	18	48	18	18	18
9	Variac pasivos financieros	233	360	427	476	518
	(*) en millones de pesetas	5.125,39	6.470,28	6.322,17	9.062,00	11.035,75

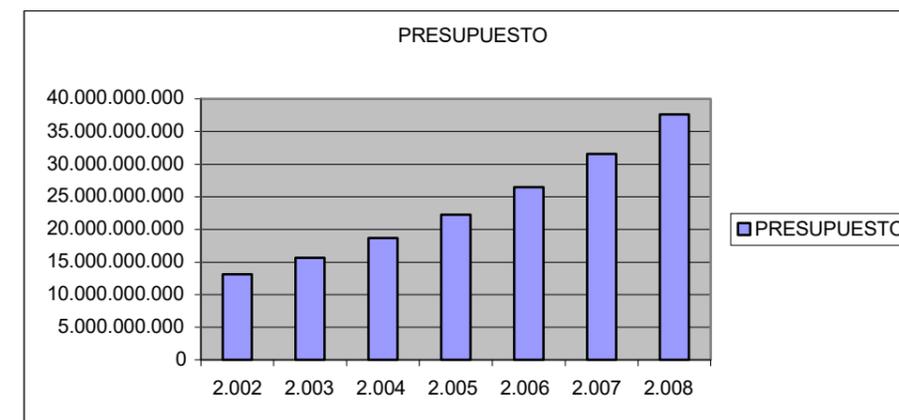
**EXTRAPOLACIÓN DE TENDENCIAS. PROYECCIÓN PRESUPUESTARIA**

a) Genérica.

Como ya se ha referido anteriormente, se parte de la base de una evolución presupuestaria a la alza con un crecimiento anual estimado orientativamente en un 19,14%, lo que supondría la siguiente evolución presupuestaria:

AÑO	PRESUPUESTO
2.002	13.147.996.124
2.003	15.664.522.582
2.004	18.662.712.205
2.005	22.234.755.321
2.006	26.490.487.489
2.007	31.560.766.794
2.008	37.601.497.559

Evolución que se muestra en el siguiente gráfico.



b) Comentarios respecto a la extrapolación de determinadas partidas

La aplicación del método de la extrapolación de tendencias en el cálculo de los presupuestos futuros determina, para cada capítulo presupuestario, los efectos o situaciones a las que quedarán sujetos y que se detallan en los anexos acompañados y en los que se determina, para cada capítulo, su tendencia con detalle en unidades de valor unificadas, de las actuaciones fijadas en el programa de actuación urbanística, la media de incremento y su desviación respecto a la variación estimada en general para el presupuesto.

En la aplicación de la extrapolación de tendencias de la evolución de los capítulos se parte de las siguientes hipótesis:

- 1.- Período histórico
- 2.- Índice de crecimiento en pesetas constantes
- 3.- Período extrapolado (2002-2008).
- 4.- Aplicación del índice obtenido a partir de los resultados del examen histórico de la evolución de los ingresos por el cálculo de la capacidad de deuda.

Por lo que se refiere a la inversión privada se da por supuesto que la iniciativa privada debe recuperar su inversión con cargo a los beneficios que se generen de las actuaciones urbanísticas.

**4.- CAPACIDAD DE LA DEUDA**

Para el supuesto de tener que acudir al endeudamiento de la Corporación Municipal para hacer frente a la ejecución del PGOU, debe tenerse en consideración dicha capacidad, así como señalar el actual marco legal.

El Capítulo VII del Título I de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en la nueva redacción introducida por la Ley 30/1998, de 30 de diciembre, contiene la regulación de las operaciones de crédito que, para la financiación de sus inversiones, así como para la sustitución total o parcial de operaciones preexistentes, podrán concertar las Entidades locales, así como los Organismos autónomos y las Sociedades mercantiles de capital íntegramente local, que hayan

constituido según lo previsto en el artículo 85.3, a) y b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen local; operaciones de crédito “en todas sus modalidades, tanto a corto como a largo plazo, así como operaciones financieras de cobertura y gestión del riesgo del tipo de interés y del tipo de cambio “, como reza el artículo 49, con el que se abre el mencionado Capítulo VII de la ley rectora de las Haciendas de los Entes locales.

Para la obtención del crédito podrá acudir (art.50), a:

- a) La emisión pública de la Deuda, de beneficios y condiciones equiparables a la Deuda emitida por el Estado
- b) **La contratación de préstamos o créditos, debiendo tener en cuenta:**
  1. Que podrán concertarse solamente con entidades financieras en los supuestos de crédito extraordinario que contemplan los artículos 158.5 y 174.2. de la propia Ley de Haciendas locales
  2. Que serán de aplicación las previsiones de la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, para la concertación de la operación de crédito, en los casos y de la forma que recoge el artículo 53 de la Ley de Haciendas locales,
  3. Que es preceptivo el informe previo de la Intervención, con análisis específico de la capacidad de la Entidad Local en relación con las obligaciones derivadas de la operación crediticia; y
  4. Que el órgano competente para dicha concertación, lo será, o el Presidente de la Entidad local (Alcalde, en el caso de un Ayuntamiento), según sean las operaciones a largo o a corto plazo y en función de que el importe acumulado de las mismas no supere el tanto por ciento, que expresamente se recoge, de los recursos corrientes liquidados en el ejercicio anterior, o, por el contrario, el Pleno, cuando se superen dichos límites.
- c) Cualquier otra apelación al crédito público o privado; y, finalmente
  - d) La conversión y sustitución total o parcial de operaciones preexistentes El artículo 54 de la Ley de Haciendas locales establece la regulación precisa del régimen de tramitación de las diferentes operaciones de crédito, con especial énfasis en el requisito, que se configura como preceptivo, de la autorización por el órgano competente de la Junta, y con la limitación de no poderse concertar nuevas operaciones de crédito a largo plazo, en el caso de encontrarse en situación contable de “ahorro neto negativo” tal y como se define en este mismo artículo.

**ANEXO: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y PROGRAMACIÓN DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO**

**1.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO**

**1. Determinaciones a valorar**

Como objetivo de la presente Revisión, se ha establecido por el Ayuntamiento, que todas las actuaciones necesarias para el completamiento y puesta en servicio de la urbanización y la edificación, se imputa en su totalidad a la iniciativa de promoción del Suelo.

Consecuentemente se valoran todas las acciones encaminadas a la transformación urbana de los suelos, asignando las actuaciones a las instancias competentes en cada caso, Administraciones o Iniciativas privadas.

Los costes a la Administración, derivados de la actuación, se repercuten diferenciadamente al aprovechamiento urbanístico lucrativo que resulte mediante un canon que el P.G.O.U. establece para costear dichas actuaciones y cuya cuantía y justificación figura en el apartado 3. del documento.

**2. Actuaciones en Suelo No Urbanizable**

La Revisión del P.G.O.U. no propone actuaciones en Suelo no Urbanizable, salvo las deducidas de la ejecución de los Sistemas Generales que se encuentran incluidas en el apartado correspondiente.

**3. Actuaciones en Sistemas Generales**

Comprende actuaciones incluidas dentro de los Sectores de Suelo Urbanizable o adscritos a ellos, así como aquellos que han de ser ampliados, modificados o creados para cumplir y dar servicio a las nuevas demandas del Suelo clasificado. Se relacionan y valoran a continuación, utilizándose módulos de ejecución actualizados a valor constante 2005. Son competencia de las Administraciones Municipales o Supramunicipales, sin perjuicio de la asignación a diferentes agentes inversores.

**I.- SISTEMA GENERAL VIARIO Y DE TRANSPORTE**

· **Avenida de la Costa**, que enlaza el Núcleo central con la Ensenada de San Miguel.

V.- 3.600.000,00 €

· **Carretera del Alcor**, discurre por el borde del mismo y se plantea su desdoblamiento como vía paisajística.

V.- 2.800.000,00 €

· **Túnel del Alcor y Vial de enlace**, que abre la conexión directa de la Ensenada de San Miguel con el vial intermedio planteado en el P.O.T.P.A.

V.- 5.000.000,00 €

· **Tramo Urbano de San Agustín**, que conecta este núcleo con la carretera del Alcor y Roquetas.

V.- 4.600.000,00 €

· **Sistema General Viario de la Ensenada de San Miguel**, enlaza el viario de Almerimar y Avenida de la Costa, con la carretera de Matagorda, el viario del Alcor y el de la línea litoral.

V.- 35.000.000,00 €

· **Circunvalación de Matagorda**, sin perjuicio de su correspondiente tramitación Administrativa, se incluye en el coste de la citada vía, la obtención de suelo y ejecución de la misma.

V.- 9.000.000,00 €

· **Transporte Metropolitano de Plataforma fija**, se proponen dos líneas: la primera une el Núcleo Central con Almerimar; la segunda el Núcleo de Matagorda a conectar con la primera.

La obtención de Suelo y la urbanización de la primera línea, se incluye en la urbanización de los Sectores por donde discurre. Los costes para su funcionamiento, serán en su momento financiados por la Sociedad o Institución que lo explote.

No se evalúan costes de la segunda línea que se excluye de programación, ni la obtención y ejecución de los tramos que discurren por suelo urbano que habrán de ser fijados en su correspondiente Proyecto Técnico y financiados mediante recursos ajenos a la actividad urbanizadora.

**II.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

· **Regeneración y Mejora del Parque de Artales**, situado al borde de la Autovía, próximo al Hospital Comarcal, forma parte de las propuestas Medioambientales del Plan

V.- 350.000,00 €

· **Acondicionamiento y Mejora de la vía Paisajística del Alcor**. Determinación contenida en el unida al desdoblamiento ya descrito, incluye la mejora y acondicionamiento de los espacios y la restauración de las zonas degradadas

V.- 1.200.000,00 €

· **Parque del Vial Intermedio**. Acondicionamiento como Parque urbano de las bandas laterales del vial intermedio en su intersección con la Avenida de la Costa.

V.- 200.000,00 €

· **Parque Deportivo y Canal de Remo en la Ensenada de San Miguel**. Es una de las actuaciones singulares y de caracterización del Proceso de Reclasificación de Suelo. Además de la construcción de un Canal de Remo e instalaciones Complementarias, de características Olímpicas, se incluye el acondicionamiento de las zonas de borde y ribera para su uso como zonas de ocio y playas artificiales.

V.- 25.000.000,00 €

**III.- SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO**

· **Equipamiento Cultural en el Alcor-Ensenada de San Miguel**, forma parte del Sistema General de Espacios Libres del Alcor, donde se prevé el emplazamiento de parcelas destinadas a equipamientos culturales condicionados a su compatibilidad con el citado Sistema, incluye la urbanización.

V.- 600.000,00 €

· **Equipamiento Deportivo en Canal de Remo-Ensenada de San Miguel**, incluye la Urbanización y Ordenación de las parcelas destinadas a equipamientos deportivos.

V.- 1.300.000,00 €

· **Equipamiento Comarcal en Avenida de la Costa (junto a Hospital General)**, incluye la Urbanización y Ordenación de las parcelas destinadas a equipamientos de carácter Comarcal, actualmente no determinados.

V.- 500.000,00 €

**IV.- ABASTECIMIENTO DE AGUA**

· **Captación y recursos**. Como se ha expuesto en MEMORIA, se plantean dos alternativas, basadas, la 1ª en la utilización del caudal de riego agrícola que resulta excedente; la 2ª mediante la construcción de una planta desalinizadora. En el 1º caso habría de valorarse el coste del canon de disposición, correspondiendo un pago periódico ajeno al Cap. De Inversiones. En el 2º, se valora la ejecución de la Planta, cuyo valor adoptamos en el Estudio.

V.- 15.000.000,00 €

· **Depósitos de Regulación y Almacenamiento**. Se incluyen las ampliaciones de 5 depósitos en PAMPANICO, POZO ALTO, LA REDONDA, BALERMA y SAN AGUSTÍN, y otro de nueva construcción en la Ensenada.

V.- 1.600.000,00 €

· **Red de Alta Presión**. Incluye las conducciones Municipales desde la captación a las ETAP y su posterior distribución a la Ensenada de San Miguel, Avenida de la Costa, Paraje de la Cumbre y San Agustín.

V.- 7.880.000,00 €

**V.- SANEAMIENTO**

· **Estación Depuradora de Aguas Residuales**. De nueva construcción junto a la E.D.A.R. existente, incluye estaciones de bombeo.

V.- 10.000.000,00 €

· **Nuevo emisario submarino**. De nueva construcción junto a la existente.

V.- 1.500.000,00 €

· **Sistema General de Riego de Zonas Verdes**. Red para la distribución y utilización de las aguas depuradas, a los sistemas de espacios libres.

V.- 675.000,00 €

**VI. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

· **Construcción de Subestaciones**. Se precisan la construcción de 2 subestaciones en Ensenada de San Miguel y Avenida de la Costa.

V.- 6.000.000,00 €

- **Construcción de línea de A.T.** Incluye la conexión a la Red de A.T. de las dos subestaciones.  
V.- 3.000.000,00 €

#### VII.- OTRAS REDES

Referidas a Abastecimiento de Energía por Cías., Telefonía, Red de Voz-Datos, etc., se encuentran incluidos como canalizaciones en los epígrafes anteriores, y a las Compañías Suministradoras se asigna la instalación de la red propiamente dicha.

#### VIII.- URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES

Son cargas asignadas a los propietarios de suelo, y son valoradas mediante módulos.

##### 4. Actuaciones en Suelo Urbano

No se incluye la presente Revisión del P.G.O.U. actuaciones en Suelo Urbano, diferentes de las ya valoradas en el P.G.O.U./2001.

##### 5. Actuaciones en Suelo Urbanizable

Las actuaciones en el Suelo Urbanizable, son las establecidas como deberes de los propietarios de suelo en el Art.51.1.c. de la L.O.U.A. 7/2002, y de forma detallada en relación con los Sectores clasificados, en la Revisión-Adaptación, se aplican los costes unitarios sobre el suelo del sector excluidos Sistemas Generales cuya financiación se asigna al canon de urbanización.

##### Sectores clasificados en San Agustín S.U.S.

S. SECTOR ----- 187.438,00 m<sup>2</sup>  
V. URBANIZACIÓN --- 9.371.900,00 €

##### Sectores Avenida de la Costa S.U.S.

S. SECTOR ----- 2.179.469,00 m<sup>2</sup>  
V. URBANIZACIÓN --- 43.778.993,00 €

##### Sector Ensenada de San Miguel

S. SECTOR ----- 3.008.629,52 m<sup>2</sup>  
V. URBANIZACIÓN --- 86.912.026,00 €

#### 2.- RECURSOS ECONÓMICOS Y AGENTES INVERSORES

Conforme a la evaluación contenida en el epígrafe anterior, el coste total de las actuaciones urbanísticas, incluidas en la Revisión del P.G.O.U. de El Ejido, asciende a 140.062.919,00 € (Ciento cuarenta millones sesenta y dos mil novecientos diecinueve)

Los recursos necesarios para la financiación de las inversiones evaluadas, proceden obviamente, de las plusvalías que el proceso urbanizador genera. Que conforme a los principios inspiradores de la Ley, deben revertir en beneficio de la sociedad.

A tal efecto se determina a continuación la imputación por el carácter de las inversiones a los distintos agentes considerados.

#### INICIATIVA PRIVADA

Se conceptúa como tal, tanto a promotores de suelo como a propietarios del mismo, que actúan en la Actividad Urbanizadora a través de los mecanismos establecidos en la Ley.

Contienen la totalidad prácticamente de los costes de urbanización, en su caso por ejecución directa, o por abono del **CANON DE URBANIZACIÓN** a la Administración Actuante-Ayuntamiento de El Ejido para el pago de los Sistemas Generales adscritos ó necesarios para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Art 51 de la Loua

En el caso de la Ensenada de San Miguel, se ha formalizado una Sociedad Mixta Urbanizadora. En San Agustín y el Paraje de la Cumbre han sido suscritos los correspondientes **CONVENIOS URBANÍSTICOS**.

En la Avenida de la Costa no se han formalizado aún iniciativas para la Actuación habiendo fijado el Ayuntamiento el **CANON DE URBANIZACIÓN** de forma ponderada con el rendimiento del Suelo.

#### ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

El Ayuntamiento asume la Ejecución de las Obras en Sistemas Generales, no incluidas en los Sectores de Suelo Urbanizable y aquellas que por su especificad requieren su ejecución directa.

La financiación de las mismas se efectúa mediante el citado **CANON DE URBANIZACIÓN**, fijado a través de los Convenios Urbanísticos suscritos o del Pliego de Condiciones para la creación de la Sociedad Urbanizadora en Ensenada de San Miguel, en las siguientes cuantías:

S.U.S. Ensenada de San Miguel	-----	63 €/m <sup>2</sup> t lucrativo
S.U.S. Avenida de la Costa	-----	12 €/m <sup>2</sup> t “
S.U.S. San Agustín	-----	50 €/m <sup>2</sup> t “

Los **Recursos Municipales a través del citado CANON**, se eleva a:

S.U.S. Ensenada de San Miguel	-----	1.512.991 x 63 x 0,90 =	85.786.589 €
S.U.S. Av de la Costa	-----	1.020.713 x 12 x 0,90 =	11.023.700 €
S.U.S. San Agustín	-----	108.000 x 50 x 0,90 =	4.860.000 €
TOTAL	-----		100.770.289 €

#### OTROS AGENTES

Incluye otras Administraciones o Compañías suministradoras que financian en cada caso actuaciones de su competencia.

## 3.- EVALUACIÓN ECONÓMICA. CUADRO INVERSIONES RECURSOS

Conforme a lo expuesto se resume en el siguiente cuadro la cuantía de las inversiones necesarias para la urbanización de los suelos que se incluyen en la Revisión del PGOU de "El Ejido" y los recursos económicos previstos.

I. EVALUACIÓN ECONÓMICA 3. ACTUACIONES EN SISTEMAS GENERALES		EVALUACIÓN	AGENTE		
			I. PRIVADA	MUNICIPIO	OTROS
<b>I - VIARIO</b>	<b>S. GENERAL VIARIO</b>				
	CIRCUNV. DE MATAGORDA	9.000.000,00		9.000.000,00	
	AVD COSTA	3.600.000,00	3.600.000,00		
	CARRETERA ALCOR	2.800.000,00		2.800.000,00	
	TRAMO URBANO S.A.	4.600.000,00		4.600.000,00	
	VIARIO ENSENADA	35.500.000,00	35.500.000,00		
	TÚNEL ALCOR	5.000.000,00	5.000.000,00		
	<b>TRANSPORTE</b>				
	PLATAFORMA METRO				
	UDES/ESTACIONES				
<b>II - ESPACIOS LIBRES</b>	<b>REGENERACIÓN</b>				
	ARTALES NORTE	350.000,00	350.000,00		
	CORNISA ALCOR	1.200.000,00		1.200.000,00	
	<b>NUEVOS</b>				
	PARQUE VIAL INTERIOR	200.000,00	200.000,00		
	PARQUE CANAL DE REMO	25.000.000,00	25.000.000,00		
<b>III - S.GRAL EQUIPAMIENTO</b>	<b>URBANIZACIÓN</b>				
	EQUIP. CULTURAL S.M.	600.000,00	600.000,00		
	EQUIP. DEPORTIVO S.M.	1.300.000,00	1.300.000,00		
	EQUIP. COMARCAL AVD. COSTA	500.000,00	500.000,00		
<b>IV - ABASTECIMIENTO AGUA</b>	<b>CAPTACIÓN</b>				
	ALTERNATIVA I				
	ALTERNATIVA II	15.000.000,00		4.500.000,00	10.500.000,00
	<b>DEPÓSITOS</b>				
		1.600.000,00		1.600.000,00	
	<b>RED ALTA</b>				
	GRAL. MUNICIPIO	4.500.000,00		4.500.000,00	
	ENSENADA	1.480.000,00	1.480.000,00		
	VIAL COSTA	1.200.000,00	1.200.000,00		
	PARAJE	200.000,00	200.000,00		
	S.AGUSTÍN	500.000,00	500.000,00		
<b>V - SANEAMIENTO</b>					
	DEPURADORA	10.000.000,00		10.000.000,00	
	EMISARIO	1.500.000,00		1.500.000,00	
	RIEGO Z. VERDES	600.000,00	600.000,00		
<b>VI - ENERGÍA ELÉCTRICA</b>					
	SUBESTACIONES	6.000.000,00		6.000.000,00	
	L.A.T.	3.000.000,00			3.000.000,00
<b>VII - OTRAS REDES</b>					
<b>VIII - URB. INTERIOR</b>					
		256.885.083,00	256.885.083,00		
<b>TOTALES</b>		392.115.083,00	332.915.083,00	45.700.000,00	13.500.000,00

## 4.- DETERMINACIÓN EN MATERIA DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN DEL P.G.O.U.

La Revisión parcial del P.G.O.U. de El Ejido, **no modifica** las determinaciones en materia de Gestión y Programación del P.G.O.U./2001. Si bien las referencias a los dos cuatrienios tienen carácter cronológico. En las fichas correspondientes a cada clase de suelo se establece el proceso y plazos de desarrollo de cada uno de los ámbitos.

La Programación de los nuevos suelos clasificados como **Urbanizable Sectorizado en la Innovación del Plan General**, se establecen en los siguientes términos.

S.U.S. San Agustín, se incorpora a los sectores, incluidos por el P.G.O.U./2001 en el 2º Cuatrienio 2005-2009

S.U.S. Paraje de la Cumbre, se incorpora a los sectores incluidos por el P.G.O.U./2001 en el 2º Cuatrienio 2005-2009

S.U.S. Avenida de la Costa, se incorpora a los sectores incluidos por el P.G.O.U./2001 en el 2º cuatrienio.

S.U.S. Ensenada de San Miguel, se incorpora a los sectores incluidos por el P.G.O.U./2001 en el 2º cuatrienio

Las determinaciones, en materia de Programación de los Sistemas Generales, de nueva implantación, se atienen a los siguientes criterios:

- La ejecución y puesta en servicio de los Sistemas Generales de Abastecimiento, Saneamiento, Viario y Espacios Libres, requeridos para el desarrollo de los Suelos Urbanizables, tendrán carácter previo o simultáneo a la ejecución de los correspondientes Sectores.

- La ejecución y puesta en Servicio de los Sistemas Generales no comprendidos en el concepto anterior, se ajustarán a los Programas que establezcan para los mismos las Administraciones Actuales.

## 2. DOCUMENTACIÓN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

## DOCUMENTO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA E INFORMES DE LAS ADMINISTRACIONES.

**ÍNDICE**

<b>1.- FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LA REVISIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>2.- INFORMES DE ORGANISMOS Y ENTIDADES ADMINISTRATIVAS.....</b>	<b>4</b>
<b>3.- CONVENIOS URBANÍSTICOS.....</b>	<b>85</b>
<b>4.- RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....</b>	<b>86</b>
4.1.- RESULTADO DEL PERÍODO DE SUGERENCIAS DEL AVANCE.....	86
Sugerencias:.....	86
Sugerencias.....	87
4.2.- ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL .....	92
4.2.1.- Listado de alegaciones ordenadas cronológicamente.....	92
4.2.3.- Alegaciones.....	94
<b>5. DICTAMEN DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO.....</b>	<b>124</b>
De las sugerencias al Avance.....	124
De las alegaciones a la Aprobación Inicial.....	131

### **1.- FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LA REVISIÓN**

El PGOU se aprobó definitivamente el 25 de Julio de 2002, por tanto con anterioridad a la promulgación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). El texto refundido se aprobó el 19 de Noviembre de 2003 y se publicó el 12 de Febrero de 2004.

La Revisión Adaptación del P.G.O.U. del El Ejido se aprobó en su fase de Avance el 22 de Febrero de 2005, y se aprobó inicialmente el 22 de Julio de 2005. siendo publicado para su exposición pública en el B.O.P. el 3 de Agosto, dicho plazo finalizó en fecha 3 de Octubre.

**2.- INFORMES DE ORGANISMOS Y ENTIDADES ADMINISTRATIVAS**

De conformidad con lo establecido en el Artículo 32.2º de la L.O.U.A. se han recabado y remitido informes de los siguientes órganos y entidades.

Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental	<b><u>Registro:</u></b> 77992/2005
Ministerio de Medio Ambiente. Dirección General de Costas.	<b><u>Registro:</u></b> 90.680/2005
Consejería de obras públicas y transportes. Junta de Andalucía	<b><u>Registro:</u></b> 862/2005
Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, Declaración de Impacto Ambiental Previa de 16 de Enero.	<b><u>Registro:</u></b> ____/2006
Consejería de Obras públicas y Transportes	<b><u>Registro:</u></b> 7013/2006
Agencia Andaluza del Agua	<b><u>Registro:</u></b> FEB/2006
Consejería de Obras públicas y Transportes. Carreteras	<b><u>Registro:</u></b> JUN/2006
Ministerio de Medio Ambiente. Dirección General de Costas. Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, Declaración de Impacto Ambiental de 5 de Enero de 2007.	<b><u>Registro:</u></b> DIC/2006
Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental	<b><u>Registro:</u></b> ENE /2006
Consejería de Obras públicas y Transportes	<b><u>Registro:</u></b> FEB/2007
	<b><u>Registro:</u></b> OCT/2007

A continuación se incorporan los informes de las correspondientes administraciones, y su consideración e incidencia en el documento del P.G.O.U.

MINISTERIO  
DE FOMENTO

ENTRADA 18-01-05

DIRECCIÓN GENERAL  
DE CARRETERASDEMARCACIÓN  
DEL ESTADO  
EN ANDALUCÍA ORIENTALMINISTERIO  
DE FOMENTODIRECCIÓN GENERAL  
DE CARRETERASDEMARCACIÓN  
DEL ESTADO  
EN ANDALUCÍA  
ORIENTAL

O F I C I O

S/REF. JB/mc  
 N/REF. AL-AU-18-05  
 FECHA 27 de septiembre de 2005  
 ASUNTO Plan General de Ordenación Urbanística de EL EJIDO (Almería)

EXCMO. AYUNTAMIENTO  
 (Área de Planeamiento y D.U.)  
 C/ Cervantes, 132  
 04700 - EL EJIDO - (ALMERÍA)

ENTRADA 18/09/05

Atendiendo al escrito del Sr. Alcalde de El Ejido D. Juan A. Enciso Ruiz con registro de entrada en la Unidad de Carreteras de fecha 16/08/05 por el que remite el proyecto del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido aprobado provisionalmente con fecha 22 de julio de 2005, al objeto de que se emita el Informe preceptivo exigido por el Art. 10.2 de la Ley 25/1988, de 27 de julio, de Carreteras, ésta Jefatura de Demarcación hace suyo el informe que emite la Jefatura de Unidad de Carreteras de Almería en los siguientes términos:

""Revisada la documentación aportada, se informa lo siguiente:

- Se deberán grafiar y acotar las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección, según constan textualmente en los artículos, 21.1, 22.1 y 23.1 de la vigente Ley de Carreteras.
- Deberá grafarse y acotarse la zona de Expropiación (Dominio Público) de la Red de Carreteras del Estado (autovía E-15 A-7, ramales de enlace, carretera de unión entre la glorieta del enlace 406 de la autovía E-15 / A-7 con la glorieta situada en el P.K. 406+300 de la N-340a y la glorieta del Aimún situada en la carretera autonómica AL-400 de El Ejido a Berja y la carretera N-340a), que será facilitada por la Unidad de Carreteras de Almería, debiendo quedar esta zona sin reclasificar, considerando estos suelos como no urbanizables a todos los efectos.  
  
Estas zonas de Dominio Público quedarán fuera del ámbito de los posteriores estudios o planes urbanísticos que se realicen dentro del término municipal, debiendo grafarse esta zona en los planos correspondientes de dichos estudios.
- Deberá grafarse y acotarse la Línea Límite de Edificación, desde la cual hasta la carretera, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, situándose a ambos lados de la misma, a 50 metros de la arista exterior de la calzada más próxima de la autovía E-15 A-7 (N-340) y a 25 metros de la arista exterior de la calzada de la N-340a, ramales de enlaces así como de la carretera titularidad estatal que une la glorieta Norte del enlace 406 de la autovía E-15 / A-7 con la glorieta situada en el P.K. 406+300 de la N-340a y la glorieta del Aimún situada en la carretera autonómica AL-400 de El Ejido a Berja, de acuerdo con el artículo 25.1 de la vigente Ley de Carreteras, concordante con los artículos 84 y 86 de su Reglamento aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.
- Dentro del artículo 8.4.10.8.- "Vías de comunicación competencias del Estado" del Tomo V "Normativa" se deberá incluir el siguiente artículo:  
  
"Donde, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre de las carreteras estatales, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre de conformidad con el artículo 86.1 del Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.  
  
Donde las líneas de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlaces y vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante de conformidad con el artículo 86.1 del Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre".
- Dada la afección negativa que supone la publicidad para la seguridad vial, en el artículo 8.3.41.- "Carteles y elementos publicitarios" del Tomo V "Normativa", en las Ordenanzas del P.G.O.U. (artículo 129. Otros elementos publicitarios) y en los futuros planes o estudios que lo desarrollen, se deberá recoger la prohibición de la publicidad visible desde la zona de dominio público de las carreteras del estado permitiéndose únicamente los carteles informativos, rótulos y anuncios, indicados en los artículos 89 y 90 del vigente Reglamento General de Carreteras 1812/1994, de 2 de septiembre.

- La apertura de nuevos accesos a las carreteras y vías de servicio competencia del Ministerio de Fomento, deberá ajustarse a la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio, y deberá ser autorizado por la Demarcación de Carreteras.
- Se contempla la construcción de una plataforma fija de metro ligero que permitirá la conexión entre El Ejido con los suelos turísticos de Almerimar, Ensenada de San Miguel y Guardias Viejas, pasando a través de la denominada avenida de la Costa. El cruce de dicha plataforma con la autovía E-15/A-7 se prevé realizar por la obra de paso existente en el P.K. 408+060, habiéndose previsto la instalación de un terminal / intercambiador en sus proximidades.

El cruce de dicha infraestructura con la autovía, así como la instalación de un terminal / intercambiador junto a la misma, precisará la autorización específica de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

- Se contempla la modificación de la glorieta Norte del enlace 406 de la autovía E-15 / A-7, así como el trazado del tramo de carretera que une dicha glorieta con otra existente en el P.K. 406+300 de la N-340a y con la glorieta situada junto al Aimún en la carretera autonómica AL-400 de El Ejido a Berja. En dicho tramo de carretera, además de modificar su trazado se establece la línea de edificación a una distancia inferior a 25,00 metros de la arista exterior de la calzada.

Se deberán corregir los planos correspondientes de modo que se respete el trazado del tramo de carretera indicado anteriormente, así como la línea de edificación previsto en el artículo 25.1 de la vigente Ley de Carretera.

No obstante lo indicado anteriormente, dado que el referido tramo de carretera no tiene en la actualidad la consideración de carretera de interés general del Estado, podría ser susceptible de cesión al Ayuntamiento. Así mismo podría ser, también susceptible de cesión al Ayuntamiento el tramo de carretera N-340a comprendido entre los P.P.K.K. 405+900 y 406+300. Una vez cedidos dichos tramos de carretera, sería competencia municipal la fijación de la línea de edificación y del trazado que estime más conveniente.

- Se contempla la ejecución de una glorieta de 66,00 metros de diámetro en el P.K. 406+000 de la N-340a que se informa favorablemente, si bien deberá ser objeto de un proyecto independiente que deberá ajustarse a la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio, y a las Recomendaciones sobre construcción de glorietas, que deberá ser autorizado por la Demarcación de Carreteras.
- En el enlace 409 de la autovía E-15 / A-7 se contempla la modificación de la glorieta Sur, que en la actualidad es una intersección circular de diámetro exterior de 50,00 m, en una intersección giratoria con ejes de 160,00 m de longitud y 80,00 m de anchura.

Esta Unidad de Carreteras no estima conveniente el diseño proyectado, si bien parece razonable el aumento de la dimensión de la glorieta existente. En todo caso la ejecución de esta modificación deberá ser autorizada por la Dirección General de Carreteras, previa la presentación del correspondiente proyecto ajustado a la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio, y a las Recomendaciones sobre construcción de glorietas.

- A la altura del P.K. 409+950 de la autovía E-15 / A-7 se contempla la construcción de dos pasos superiores, y la demolición del paso superior existente. La ejecución de estas obras requiere la redacción del correspondiente proyecto para su autorización por la Dirección General de Carreteras.
- En el enlace 411 de la autovía E-15 / A-7 se proyecta una glorieta de 50,00 m de diámetro exterior en la intersección situada al Norte del referido enlace. El diseño de dicha glorieta se ajustará al previsto en el "Proyecto de Construcción de vía de servicio en el margen izquierdo de la autovía del Mediterráneo E-15 / A-7 entre el P.K. 406,0 y P.K. 411,6 y de Remodelación y Mejora del Enlace del P.K. 408,6", que ha sido redactado por el Ayuntamiento de El Ejido de acuerdo con el Convenio de fecha 12 de marzo de 2004 suscrito entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento, para la ejecución de la referida vía de servicio.
- En el P.K. 414,650 de la vía de servicio, margen derecha de la autovía E-15 / A-7, se contempla la ejecución de una glorieta de 40,00 metros de diámetro que parece razonable, si bien será preciso la redacción de un proyecto independiente ajustado a la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio, y a las Recomendaciones sobre construcción de glorietas que deberá ser autorizado por la Demarcación de Carreteras.



MINISTERIO  
DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL  
DE CARRETERAS

DEMARCACIÓN  
DE CARRETERAS  
DEL ESTADO  
EN ANDALUCÍA  
ORIENTAL

14. Se considera conveniente que en el Plan General de Ordenación Urbana se recogiera la sustitución de las intersecciones situadas al Sur de los enlaces 406 y 411 de la autovía E-15 / A-7, por intersecciones giratorias tipo glorieta tal como se indica en los planos adjuntos.

Así mismo se considera conveniente que el Plan General de Ordenación Urbana recogiera la sustitución de las intersecciones existentes en los enlaces 400 y 403 por intersecciones giratorias tipo glorieta, a fin de homogeneizar el diseño de los diferentes enlaces y mejorar el funcionamiento de dichas intersecciones, tal como se indica en los planos adjuntos.

15. En la hoja 1057-48 de Ordenación Estructural se observa que se ha proyectado un equipamiento G2 ocupando parte de terrenos correspondientes al tronco de la autovía E-15 / A-7 y ramales del enlace 403 de Balerna.

Se deberá corregir dicho plano de forma que los terrenos de dominio público titularidad del Estado queden sin reclasificar.

16. Los cruzamientos de la autovía que se pretendan realizar para cualquier tipo de instalación, se deberán proyectar mediante perforación mecánica subterránea (topo), debiendo solicitar en cualquier caso la correspondiente autorización al Ministerio de Fomento.

17. En las Normas Urbanísticas del presente P.G.O.U. se deberá incluir que para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido (BOE 18.11.2003) y en su caso, en la normativa autonómica.""

Por todo ello se informa desfavorablemente el Plan General de Ordenación Urbanística presentado, en tanto no se atiendan las indicaciones realizadas en los 17 apartados transcritos "ut supra".

EL INGENIERO JEFE DE LA DEMARCACIÓN

Fdo.: Juan Francisco Martín Enciso

**ORGANISMO:** Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental**Registro:** 77992/2005

Atendiendo al informe de alegaciones remitido al Ayuntamiento de El Ejido por D. Juan Francisco Martín Enciso como Ingeniero Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, con fecha 27 de septiembre de 2005, se emite el siguiente informe como contestación a todas y cada una de las alegaciones:

1. Se deberán grafiar y acotar las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección, según constan textualmente en los artículos 21.1, 22.1 y 23.1 de la vigente Ley de Carreteras.
  - Las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección, correspondientes a la Red de Carreteras del Estado, se han representado gráficamente y acotado en los planos definidos como “Estructura General del Territorio”.

2. Deberá grafiarse y acotarse la zona de Expropiación (Dominio Público) de la Red de Carreteras del Estado (autovía E-15/A-7, ramales de enlace, carretera de unión entre la glorieta del enlace 406 de la autovía E-15/A-7 con la glorieta situada en el P.K. 406+300 de la N-340a y la glorieta del Aimún situada en la carretera autonómica AL-400 de El Ejido a Berja y la carretera N-340a), que será facilitada por la Unidad de Carreteras de Almería, debiendo quedar esta zona sin reclasificar, considerando estos suelos como no urbanizables a todos los efectos.

Estas zonas de Dominio Público quedarán fuera del ámbito de los posteriores estudios o planes urbanísticos que se realicen dentro del término municipal, debiendo grafiarse esta zona en los planos correspondientes de dichos estudios.

- La zona de Expropiación (Dominio Público) de la Red de Carreteras del Estado se ha representado gráficamente en los planos definidos como “Estructura General del Territorio”, según la línea facilitada por la Unidad de Carreteras de Almería.
3. Deberá grafiarse y acotarse la Línea Límite de Edificación, desde la cual hasta la carretera, queda prohibido cualquier tipo de construcción, reconstrucción o ampliación, situándose a ambos lados de la misma, a 50 m de la arista exterior de la calzada más próxima de la autovía E-15/A-7(N-340) y a 25 m de la arista exterior de la calzada de la N-340a, ramales de enlace así como de la carretera de titularidad estatal que une la glorieta del enlace 406 de la autovía E-15/A-7 con la glorieta situada en el P.K. 406+300 de la N-340a y la glorieta del Aimún situada en la carretera autonómica AL-400 de El Ejido a Berja, de acuerdo con el artículo 25.1 de la vigente Ley de Carreteras, concordante con los artículos 84 y 86 de su Reglamento aprobado por Real Decreto 1812/1994, e 2 de Septiembre.
    - La línea Límite de Edificación de la Red de Carreteras del Estado se ha representado gráficamente y acotado en los planos definidos como “Estructura General del Territorio”, conforme al Art. 25 de la Ley de Carreteras.
  4. Dentro del artículo 8.4.10.8.-“Vías de comunicación competencias de Estado” del Tomo V “Normativa” se deberá incluir el siguiente artículo:

“Donde, por ser muy grande la proyección del talud de las explanaciones, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre de las carreteras estatales, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre de conformidad con el artículo 86.1 del Reglamento General de Carreteras por Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre.

Donde las líneas de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlace y vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante de conformidad con el artículo 86.1 del Reglamento General de Carreteras por Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre.”

- Se ha incluido el anterior artículo en los apartados a) y d) del artículo 8.4.4 apartado 8.- “Régimen de aplicación al dominio público de carreteras” del Tomo III “Normativa y Ordenanzas”.
5. Dada la afección negativa que supone la publicidad para la seguridad vial, en el artículo 8.3.41.-“Carteles y elementos publicitarios” del Tomo V “Normativa”, en las Ordenanzas del PGOU (artículo 129. Otros elementos publicitarios) y en los futuros planes o estudios que lo desarrollen, se deberá recoger la prohibición de la publicidad visible desde la zona de dominio público de las carreteras del estado permitiéndose únicamente los carteles informativos, rótulos y anuncios, indicados en los artículos 89 y 90 del vigente Reglamento General de Carreteras por Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre.
    - Se ha recogido la anterior indicación y se ha incluido en el apartado 1) del artículo 8.3.41.- “Carteles y elementos publicitarios” del Tomo III “Normativa y Ordenanzas”, y en el artículo 3.8.26 del Tomo III, en el apartado de Ordenanzas.

6. La apertura de nuevos accesos a las carreteras y vías de servicio competencia del Ministerio de Fomento, deberá ajustarse a la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio, y deberá ser autorizado por la Demarcación de Carreteras.

- Se solicitarán las autorizaciones pertinentes para la apertura de nuevos accesos a las carreteras y vías de servicio competencia del Ministerio de Fomento, a la Dirección General de Carreteras, estando ajustados sus proyectos a la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997.

7. Se contempla la construcción de una plataforma fija de metro ligero que permitirá la conexión entre El Ejido con los suelos turísticos de Almerimar, Ensenada de San Miguel y Guardias Viejas, pasando a través de la denominada Avenida de la Costa. El cruce de dicha plataforma con la autovía E-15/A-7 se prevé realizar por la obra de paso existente en el P.K. 408+060, habiéndose previsto la instalación de un terminal / intercambiador en sus proximidades.

El cruce de dicha infraestructura con la autovía, así como la instalación de un terminal / intercambiador junto a la misma, precisará la autorización específica de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

- Se solicitarán las autorizaciones pertinentes a la Dirección General de Carreteras para la construcción de las infraestructuras mencionadas en el punto 7 de las alegaciones.

8. Se contempla la modificación de la glorieta norte del enlace 406 de la autovía E-15/A-7, así como el trazado del tramo de carretera que une dicha glorieta con otra existente en el P.K. 406+300 de la N-340a y con la glorieta situada junto al Aimún en la carretera autonómica AL-400 de El Ejido a Berja. En dicho tramo de carretera, además de modificar su trazado se establece la línea de edificación a una distancia inferior a 25,00 metros de la arista exterior de la calzada.

Se deberán corregir los planos correspondientes de modo que se respete el trazado del tramo de carretera indicado anteriormente, así como la línea de edificación prevista en el Art. 25.1 de la vigente Ley de Carreteras.

No obstante lo indicado anteriormente, dado que el referido tramo de carretera no tiene en la actualidad la consideración de carretera de interés general del Estado, podría ser susceptible de cesión al Ayuntamiento. Así mismo podría ser, también susceptible de cesión al Ayuntamiento el tramo de carretera N-340a comprendido entre los P.P.K.K. 405+900 y 406+300. Una vez cedidos dichos tramos de carretera, sería competencia municipal la fijación de la línea de edificación y del trazado que estime más conveniente.

- Las modificaciones sobre trazados y glorietas a las que se hace referencia en este punto están recogidas en el PGOU en vigor, que fue aprobado definitivamente con fecha 25 de Julio de 2002 por la Junta de Andalucía.

De cualquier modo, el Ayuntamiento de El Ejido ha iniciado los trámites oportunos para solicitar la cesión de los tramos e intersecciones mencionados en este punto.

9. Se contempla la ejecución de una glorieta de 66,00 metros de diámetro en el P.K. 406+000 de la N-340a que se informa favorablemente, si bien deberá ser objeto de un proyecto independiente que deberá ajustarse a la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio, y a las Recomendaciones sobre construcción de glorietas, que deberá ser autorizado por la Demarcación de Carreteras.

- La mencionada glorieta será objeto de un proyecto de ejecución que se ajustará a la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997 y a las Recomendaciones sobre construcción de glorietas, y para el que se solicitará autorización a la Dirección General de Carreteras.

10. En el enlace 409 de la autovía E-15/A-7 se contempla la modificación de la glorieta sur, que en la actualidad es una intersección circular de diámetro exterior 50,00 m, en una intersección giratoria con ejes de 160,00 m de longitud y 80,00 m de anchura.

Esta Unidad de Carreteras no estima conveniente el diseño proyectado, si bien parece razonable el aumento de la dimensión de la glorieta existente. En todo caso la ejecución de esta modificación deberá ser autorizada por la Dirección General de Carreteras, previa la presentación del correspondiente proyecto ajustado a la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio, y a las Recomendaciones sobre construcción de glorietas.

- Las dimensiones dadas a la Glorieta Sur del enlace 409 de la autovía E-15/A-7 se han estimado en función de la intensidad de vehículos prevista y de los distintos enlaces que la acometen, si bien, su diseño y representación gráfica tienen como objetivo sustancial el crear una reserva de suelo para dicha infraestructura. En cualquier caso, esta intersección será objeto de un proyecto independiente que se ajustará a la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997 y a las Recomendaciones sobre construcción de glorietas. Además se solicitará autorización a la Dirección General de Carreteras, quien podrá recomendar y modificar sus características en la medida que considere oportuno.

11. A la altura del P.K. 409+950 de la autovía E-15/A-7 se contempla la construcción de dos pasos superiores, y la demolición del paso superior existente. La ejecución de estas obras requiere la redacción del correspondiente proyecto para su autorización por la Dirección General de Carreteras.
- Los citados cambios de estructuras serán objeto de un proyecto de ejecución para el que se solicitará autorización a la Dirección General de Carreteras.
12. En el enlace 411 de la autovía E-15/A-7 se proyecta una glorieta de 50,00 m de diámetro exterior en la intersección situada al Norte del referido enlace. El diseño de dicha glorieta se ajustará al previsto en el proyecto “Proyecto de construcción de vía de servicio en el margen izquierdo de la autovía del Mediterráneo E-15/A-7 entre le P.K. 406,0 y 411,6 y de Remodelación y Mejora del Enlace del P.K. 408,6”, que ha sido redactado por el Ayuntamiento de El Ejido de acuerdo con el Convenio de fecha 12 de marzo de 2004 suscrito entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento, para la ejecución de la referida vía de servicio.
- La glorieta norte del enlace 411 de la autovía E-15/A-7 se ejecutará según el diseño que aparece en el proyecto de construcción mencionado y redactado por el Ayuntamiento de El Ejido según el convenio suscrito entre este y el Ministerio de Fomento.
13. En el P.K. 414,650 de la vía de servicio, margen derecha de la autovía E-15/A-7, se contempla la ejecución de una glorieta de 40,00 m de diámetro que parece razonable, si bien será preciso la redacción de un proyecto independiente ajustado a la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio, y a las Recomendaciones sobre construcción de glorietas, que deberá ser autorizado por la Demarcación de Carreteras.
- La mencionada glorieta será objeto de un proyecto de ejecución que se ajustará a la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997 y a las Recomendaciones sobre construcción de glorietas, y para el que se solicitará autorización a la Dirección General de Carreteras.
14. Se considera conveniente que en el Plan General de Ordenación Urbana se recogiera la sustitución de las intersecciones situadas al Sur de los enlaces 406 y 411 de la autovía E-15/A-7, por intersecciones giratorias tipo glorieta tal como se indica en los planos adjuntos.
- Así mismo se considera conveniente que el Plan General de Ordenación Urbana recogiera la sustitución de las intersecciones existentes en los enlaces 400 y 403 por intersecciones giratorias tipo glorieta, a fin de homogeneizar el diseño de los diferentes enlaces y mejorar el funcionamiento de dichas intersecciones, tal como se indica en los planos adjuntos.
- Se han sustituido las intersecciones situadas al Sur de los enlaces 406 y 411, así como las de los enlaces 400 y 403 de la autovía E-15/A-7 por intersecciones giratorias tipo glorieta, que serán objeto de proyectos independientes ajustados a la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997 y a las Recomendaciones sobre construcción de glorietas, y para los que se solicitará autorización a la Dirección General de Carreteras.
15. En la hoja 1057-48 de Ordenación Estructural se observa que se ha proyectado un equipamiento G2 ocupando parte de terrenos correspondientes al tronco de la autovía E-15/A-7 y ramales del enlace 403 de Balerna.
- El área a la que se alude en este punto no es un suelo destinado a equipamiento, sino que es un “Suelo No Urbanizable de Protección por el P.O.T.P.A. Zona de interés cultural N.U.I.C.”, con Protección Grado 2 (G2).
16. Los cruzamientos de la autovía que se pretendan realizar para cualquier tipo de instalación, se deberán proyectar mediante perforación mecánica subterránea (topo), debiendo solicitar en cualquier caso la correspondiente autorización al Ministerio de Fomento.
- Se solicitará autorización al Ministerio de Fomento para cualquier proyecto que incluya un cruzamiento de la autovía E-15/A-7.
17. En la Normas Urbanísticas del presente P.G.O.U. se deberá incluir que para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido (BOE 18.11.2003)) y en su caso, en la normativa autonómica.
- Se han incluido en el apartado 7) del artículo 3.2.9 del Tomo III “Normativa y Ordenanzas” las indicaciones del punto 17 de las alegaciones.



Ministerio de Medio Ambiente  
Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad  
Dirección General de Costas  
Unidad de Apoyo - Planeamiento Urbanístico

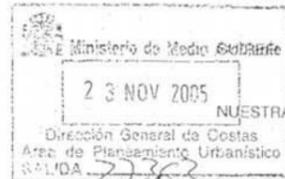
Plaza de San Juan de la Cruz, s/n 28.  
Fax 91 597 59 07  
Teléfono 91 - 597 60 00



Ministerio de Medio Ambiente

FECHA: 23/11/2005

DESTINATARIO



NUESTRA/REF: PLA/04/016/05  
PF

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO  
04700 - EL EJIDO  
ALMERÍA

#### ASUNTO

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA T.M. EL EJIDO (ALMERÍA).

Con fecha 22 de noviembre de 2005 esta Dirección General ha emitido el siguiente informe:

"El Ayuntamiento de El Ejido ha remitido a través del Servicio Provincial de Costas en Almería, la Revisión y Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana del municipio solicitando la emisión de informe, de acuerdo con lo establecido en los arts. 112 y 117.1 de la Ley 22/88 de Costas.

El proyecto ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 22 de julio de 2005, según se hace constar en el escrito de remisión y en la documentación que se presenta debidamente diligenciada.

La documentación recibida se compone de 14 Tomos que contienen:

- 1.- Introducción y Exposición de Motivos.
- 2.- Estudio de Impacto Ambiental.
- 3.- Memoria de Información.
- 4.- Memoria de Ordenación.
- 5.- Normativa.
- 6.- Ordenanzas.
- 7.- Áreas de Reparo y Aprovechamiento Medio.
- 8.- Fichas de las Unidades de Planeamiento Suelo Urbano no Consolidado.
- 9.- Fichas de las Unidades de Planeamiento en Suelo Urbanizable.
- 10.- Suelo Urbanizable Ordenado Ensenada de San Miguel.
- 11.- Suelo Urbanizable Ordenado Avenida de la Costa.
- 12.- Planos de Estructura General del Territorio. Escala: 1:10000.
- 13.- Planos de Ordenación Estructural. Escala: 1:5000.
- 14.- Planos de Ordenación Pormenorizada. Escala: 1:2000.

Examinada la documentación presentada, la existente en este Departamento y la legislación aplicable, se observa:

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido, objeto de Revisión y Adaptación a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue informado favorablemente por esta Dirección General con fecha 26-06-02, con unas observaciones que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio recogió en su resolución de 25 de julio de 2002 al aprobar definitivamente el PGOU, para que fueran incorporadas al texto refundido que debía redactarse. Con fecha 07-07-03 este Centro Directivo se pronunció favorablemente sobre el Texto Refundido del PGOU, considerando cumplimentadas las observaciones anteriormente efectuadas.

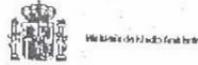
El objetivo principal de la Revisión del PGOU es diversificar los sectores de actividad en el municipio incentivando el Sector Servicios vinculado al Turismo, de acuerdo con los criterios del vigente Plan de Ordenación del Poniente de Almería (P.O.T.P.A.), documento que esta Dirección General desconoce al no haber sido presentado para la emisión de informe en este Departamento.

La adecuación del planeamiento a la vigente legislación de costas requiere dejar constancia en los planos de las diferentes zonas de afección mediante el señalamiento de las líneas de deslinde y servidumbre, establecer la regulación de estas zonas en la normativa urbanística de manera que se garantice el cumplimiento de la Ley de Costas y definir una ordenación que sea compatible con las disposiciones de dicha Ley.

#### Deslindes:

En los planos correspondientes a la franja litoral del municipio figuran representadas las líneas identificadas como "línea probable de deslinde del dominio público marítimo-terrestre" y "servidumbre de protección M.T.". Estas líneas coinciden sensiblemente, con la precisión que permite apreciar, según los casos, la escala utilizada, con las definidas en el proyecto de deslinde aprobado por O.M. de 24-08-02 y en los expedientes de deslinde que se encuentran en tramitación, excepto en la zona este del litoral del municipio, correspondiente al tramo comprendido entre el Apartotel Aguamarina y el límite con el término municipal de Roquetas, que figura en las hojas D2, D3 y D4 del plano de Estructura General del Territorio a escala 1:10000 y en las hojas 1058-82, -83, -84, -73, -74 y -75, del plano de Ordenación Estructural a escala 1:5000.

En el plano de "Estructura General del Territorio", el dominio público marítimo-terrestre se refleja mediante la trama correspondiente al Suelo no Urbanizable de Especial Protección (SNU-A.5), pero el deslinde de estos bienes queda oculto en algunas zonas por otros datos que se superponen. El límite de la servidumbre de protección se identifica directamente sobre el plano, pero la leyenda asigna a este dato dos trazos diferentes en los apartados relativos a "clasificación de suelo-delimitación" y "afecciones-ámbitos de protección", lo que puede inducir a confusión.



En el plano de "Ordenación Estructural" la línea utilizada para representar el límite de la servidumbre de protección no coincide con el trazo identificado en la leyenda y se reflejan unas líneas por el interior del dominio público (SNU-A.5) cuyo significado se desconoce y cuyo grafismo no coincide en hojas consecutivas (como se observa comparando la hoja 1058-83 con la 1068-84 y la hoja 1058-72 con la 1058-82).

En el plano que define la "Ordenación Pomenorizada" (a escala 1:2000) del frente costero de Balerna (hojas A1, B1, B2 y C2) se representa el deslinde y la servidumbre de protección. En el litoral de la Ensenada de San Miguel se refleja la servidumbre pero el deslinde no figura completo, ya que se representa en las hojas D1, D3 y E1 y falta su señalamiento en las hojas E2, E3, D3, D4, D5, E5, F5 y F6.

#### Normativa:

El Plan General contempla entre las categorías que diferencia en el Suelo no Urbanizable Protegido por legislación específica, la denominada "Influencia del dominio público marítimo-terrestre (NUP6)", cuyas condiciones particulares figuran en el art. 8.4.7 de la Normativa (Tomo 5) que recoge las limitaciones aplicables en las diferentes zonas de afección de la Ley de Costas, con referencia expresa a los artículos que las establecen.

El citado artículo 8.4.7 es idéntico, en su numeración y contenido, al incluido en el Texto Refundido del PGOU que fue presentado en este Departamento, observándose que no ha sido atendida la indicación efectuada por esta Dirección General con fecha 07-07-03 en relación con el apartado 9, por lo que se reitera para su corrección, pues es la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas (según la redacción dada por la Ley 53/2002 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social) la que regula actualmente la excepcionalidad en la que pretenden ampararse los Estudios de Detalle a los que se hace referencia en dicho apartado.

El apartado 10 del art. 8.4.7 hace referencia a las áreas AMPUR-4-BA y AMPUR-6-BA que no se corresponden con ámbitos contemplados en la Revisión del Plan General. Se trata de unas zonas situadas en la parte más oriental del litoral de Balerna, cuya ordenación está condicionada por el deslinde del dominio público marítimo-terrestre, actualmente en estudio que se refleja en los planos.

El art. 7.1.9 se refiere al régimen especial de los sectores que incluyan terrenos afectados por servidumbres de protección sectorial (entre las que cita las derivadas de la Ley de Costas) y deja constancia de la necesidad de cumplir las disposiciones de la legislación correspondiente y de solicitar informe al órgano competente en la materia como requisito para la aprobación de los Instrumentos de planeamiento.

#### Ordenación:



En la ordenación de la franja costera se diferencia el núcleo de Balerna, situado en la zona noreste cuyo perímetro incluye los suelos urbanos y urbanizables, configurándose como un núcleo independiente, en un entorno clasificado como Suelo no Urbanizable de carácter natural y rural. En la zona central se localiza la Ensenada de San Miguel en la que se encuentran los principales desarrollos turísticos. Se extiende entre las urbanizaciones Paraíso al Mar (poniente) y Almerimar (levantado) englobando el núcleo de Guardias Viejas. El tramo oeste del litoral del municipio corresponde al suelo protegido del Paraje Natural y LIC de Punta Entinas-Sabinar, de reconocido valor ecológico.

La Memoria (Tomo 4) señala los criterios de ordenación y propuestas estructurantes para las diferentes zonas del municipio. En los apartados 8 y 10 destinados a la Ensenada de San Miguel y Balerna, respectivamente, se deja constancia de los criterios de protección aplicables en los sectores costeros situados en la franja de 500 m a partir de la ribera del mar, de acuerdo con lo establecido en el art. 30 de la Ley de Costas para la zona de influencia.

En los ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado y de Suelo Urbanizable afectados por la Ley de Costas se deberá hacer constar esta circunstancia en las condiciones para su desarrollo que se establecen en las correspondientes fichas (Tomos 8 y 9). En las fichas de los sectores SUS-11-BA y SUS-12-BA se indica, como determinación vinculante de la ordenación, que la línea de edificación se corresponde con el límite de la servidumbre de protección, lo que garantiza el cumplimiento de la Ley de Costas. En Balerna se delimitan ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado (SUNC-3-BA y SUNC-5-BA) cuyas fichas no señalan que están afectados por la servidumbre de protección que figura representada y en los que se refleja una ordenación incompatible con las limitaciones derivadas de dicha servidumbre. El Tomo 9 no contiene las fichas de los ámbitos de Suelo Urbanizable de la Ensenada de San Miguel que se indican en la relación que se incluye al principio (indebidamente referida a suelo "urbano" sectorizado).

En amplias zonas del litoral de San Miguel las determinaciones de la ordenación estructural garantizan la compatibilidad de los nuevos desarrollos con la legislación de costas, al destinar la zona de servidumbre de protección a paseo marítimo y zonas verdes, pero existen elementos puntuales de la ordenación (como rotondas y aparcamientos) que se proyectan ocupando innecesaria e indebidamente el dominio público marítimo-terrestre, por lo que deberán reconsiderarse ya que, aunque cualquier actuación en dominio público se entiende reflejada con carácter indicativo (como expresa el art. 8.4.7.10 de la Normativa) en este caso, las propuestas no se consideran conformes con la legislación de costas, tal y como se ha indicado en recientes informes emitidos sobre Planes Parciales (Sectores SUS-1-SM y SUS-2-SM) que las incorporaban a su ordenación.

En el frente costero del núcleo tradicional de Balerna la servidumbre de protección recae sobre zonas consolidadas por la edificación, reguladas por la Ordenanza



MC2. En estas zonas la aplicación de la normativa particular está condicionada por las limitaciones de la Ley de Costas y en concreto por el art. 25.1a) que prohíbe las edificaciones destinadas a residencia o habitación, quedando sometidas las edificaciones existentes al régimen establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley.

Si existiera algún tramo de fachada marítima que pudiera acogerse a la excepcionalidad contemplada en el apartado 3, regla 2ª de la D.T. Tercera de la Ley de Costas, el Plan General deberá incorporar el estudio que justifique el cumplimiento de los requisitos exigidos en dicha Disposición o delimitar los tramos en los que se prevea redactar los instrumentos urbanísticos necesarios.

Con independencia de lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo pone de manifiesto la excelente oportunidad que ofrece la revisión del Plan General para la recuperación de suelos afectados por las servidumbres establecidas en la Ley de Costas, actualmente ocupados con edificaciones o instalaciones incompatibles con las disposiciones de la citada Ley, sometidas a un régimen transitorio equiparable a una situación urbanística de "fuera de ordenación", mediante la previsión de las actuaciones y los mecanismos de gestión necesarios. Con este propósito, este Departamento estaría dispuesto a colaborar con el Ayuntamiento a través de sus programas de actuación para la sostenibilidad de la costa.

Estas observaciones deberán tenerse en cuenta en la Revisión y Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido, cuya documentación diligenciada deberá presentarse en este Departamento, concluida su tramitación y antes de la aprobación definitiva, para la emisión del informe previsto en los arts. 112 y 117.2 de la Ley de Costas."

Lo que se traslada para conocimiento y efectos.

LA JEFA DEL SERVICIO DE  
INFORMES DE NORMATIVA

Pilar Fernández González

**ORGANISMO:** Ministerio de Medio Ambiente. Dirección General de Costas.

**Registro:** 90.680/2005

Deslindes:

La adecuación del planeamiento a la vigente legislación de costas requiere dejar constancia en los planos de las diferentes zonas de afección mediante el señalamiento de las líneas de deslinde y servidumbre, establecer la regulación de estas zonas en la Normativa urbanística de manera que se garantice el cumplimiento de la Ley de Costas y definir una ordenación que sea compatible con las disposiciones de dicha Ley.

[Se han dibujado en todos los planos en contacto con la costa, la línea de deslinde y de servidumbre, y se ha establecido la regulación de estas zonas en la Normativa urbanística de manera que se garantice el cumplimiento de la Ley de Costas definiendo una ordenación que sea compatible con las disposiciones de dicha Ley.](#)

En los planos correspondientes a la franja litoral del municipio figuran representadas las líneas identificadas como “línea probable de deslinde del dominio público marítimo – terrestre” y “servidumbre de protección M.T.”. Estas líneas coinciden sensiblemente, con la precisión que permite apreciar, según los casos la escala utilizada, con las definidas en el proyecto de deslinde aprobado por O.M. de 24-08-02 y en los expedientes de deslinde que se encuentran en tramitación, excepto en la zona este del litoral del municipio correspondiente al tramo comprendido entre el apartahotel Aguamarina y el límite con el término municipal de Roquetas, que figura en las hojas D2, D3 y D4. del plano de Estructura General del Territorio a escala 1:10.000 y en las hojas 1058-82, -83, -84, -73, -74 y -75 del plano de Ordenación Estructural, a escala 1:5.000.

[Se ha modificado la línea de servidumbre en los planos desde Balerma hasta Roquetas.](#)

En el plano de Estructura General del Territorio, el dominio público marítimo – terrestre se refleja mediante la trama correspondiente al Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNU-A-5), pero el deslinde de estos bienes queda oculto en algunas zonas por otros datos que se superponen. El límite de la servidumbre de protección se identifica directamente sobre el plano, pero la leyenda asigna a este dato dos trazos diferentes en los apartados relativos a “clasificación de suelo-delimitación” y “afecciones-ámbitos de protección”, lo que puede inducir a confusión.

[En la zona litoral no se percibía el perímetro de la línea de la Z.M.T. Se ha grafiado la nueva línea facilitada por la Dirección de Costas y se ha cambiado el grafismo para que sea coherente la línea dibujada en el plano con la que aparece en la leyenda.](#)

[Se ha realizado un cambio en el grafismo en la Aprobación Provisional con respeto a la Aprobación Inicial, ya que los planos son ahora en formato A-3, lo que conlleva un cambio en la numeración de las hojas.](#)

[Estructura General del Territorio a escala 1:10.000 en el núcleo de Balerma se ha modificado la hoja 6-8 y en Guardias Viejas en la hoja 7-1 se ha modificado la rotonda y la manzana para que quede fuera de la delimitación de la Zona Marítimo Terrestre \(Z.M.T.\).](#)

[Estructura General del Territorio a escala 1:10.000 en el núcleo de Balerma se ha modificado la hoja 6-8 y en Guardias Viejas en la hoja 7-1 se ha modificado la rotonda y la manzana para que quede fuera de la delimitación de la Zona Marítimo Terrestre \(Z.M.T.\).](#)

[También en el 1:10.000 el límite de servidumbre cambia en la Ensenada en las hojas 7-2, 7-3, 7-4, 7-5, 6-5.](#)

En el plano de Ordenación Estructural la línea utilizada para representar el límite de la servidumbre de protección no coincide con el trazado identificado en la leyenda y se reflejan unas líneas por el interior del dominio público (SNU-A5) cuyo significado se desconoce y cuyo grafismo no coincide en hojas consecutivas (como se observa comparando la hoja 1058-83 con la hoja 1058-84 y la hoja 1058-72 con la 1058-82).

[En el plano de Ordenación Estructural \(1:5.000\) en Balerma, se ha modificado el límite de servidumbre en las hojas 25.26-35.36; 27.28-37.38; Guardias Viejas las hojas 32.33-3.4; y Ensenada de San Miguel 34.35-9.10](#)

En el plano que define la ordenación pormenorizada (a escala 1:2.000) del frente costero de Balerma (hojas A1, B1, B2 y C2) se representa el deslinde y la servidumbre de protección. En el litoral de la Ensenada de San Miguel se refleja la servidumbre de protección, pero el deslinde no figura completo, ya que se representa en las hojas D1, D3 y E 1 y falta su señalamiento en las hojas E2, E3, D3, D4, D5, E5, F5 y F6.

[En lo que respecta al plano de Ordenación pormenorizada \(1:2.000\), se han modificado en Balerma la hoja 26-37 y 27-37, en Guardias Viejas la hoja 33-2 y 32-3, y en la Ensenada de San Miguel las hojas 35-9, 35-10, 34-9.](#)

Normativa:

El citado artículo 8.4.3. es idéntico, en su numeración y contenido, al incluido en el Texto Refundido del PGOU que fue presentado en este Departamento, observándose que no ha sido atendida la indicación efectuada por esta dirección

General con fecha 07-07-03 en relación con el apartado 9 , por lo que reitera para su corrección, pues es la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas (según la redacción dada por la Ley 53/2002 de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social) la que regula actualmente la excepcionalidad en la que pretendan ampararse los Estudios de Detalle a los que se hace referencia en dicho apartado.

[Se ha incluido la referencia a la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas \(según la redacción dada por la Ley 53/2002 de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social\), dentro del citado artículo 8.4.3.](#)

En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y de suelo Urbanizable afectados por la Ley de Costas se deberá hacer constar esta circunstancia en las condiciones para su desarrollo que se establecen en las correspondientes fichas (Tomos 5 y 6). En las fichas de los sectores SUS-11-BA y SUS-12-BA se indica, como determinación vinculante de la ordenación, que la línea de edificación se corresponde con el límite de la servidumbre de protección, lo que garantiza el cumplimiento de la Ley de Costas. En Balerma se delimitan ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (SUNC-3-BA y SUNC-5-BA) cuyas fichas no señalan que están afectados por la servidumbre de protección que figura representada y en los que se refleja una ordenación incompatible con las limitaciones derivadas de dicha servidumbre. El tomo 9 no contiene las fichas de los ámbitos de Suelo Urbanizable de la Ensenada de San Miguel que se indican en la relación que se incluye al principio (indebidamente referida a suelo “urbano” sectorizado).

[Se han incluido en las fichas SUS-11-BA, SUS-12-BA, SUNC-3-BA y SUNC-5-BA como determinación vinculante de la ordenación, que la línea de edificación se corresponde con el límite de la servidumbre de protección, lo que garantiza el cumplimiento de la Ley de Costas.](#)

En amplias zonas del litoral de San Miguel las determinaciones de la ordenación estructural garantizan la compatibilidad de los nuevos desarrollos con la legislación de costas, al designar la zona de servidumbre de protección a paseo marítimo y zonas verdes, pero existen elementos puntuales de la ordenación (como rotondas y aparcamientos) que se proyectan ocupando innecesaria e indebidamente el dominio público marítimo – terrestre, por lo que deberán reconsiderarse ya que, aunque cualquier actuación en dominio se entiende reflejada con carácter indicativo (como expresa el art. 8.4.7.10. de la Normativa) en este caso, tal y como se ha indicado en recientes informes emitidos sobre Planes Parciales (Sectores SUS-1-SM y SUS-2-SM) que las incorporaban a su ordenación.

[En el plano de Estructura General del Territorio a escala 1:10.000 en Guardias Viejas en la hoja 7-1 se ha modificado la rotonda y la manzana para que quede fuera de la delimitación de la Zona Marítimo Terrestre \(Z.M.T.\).](#)

Estas observaciones deberán tenerse en cuenta en la Revisión y Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido, cuya documentación diligenciada deberá presentarse en este Departamento, concluida su tramitación y antes de la aprobación definitiva, para la emisión del informe previsto en los arts. 112 y 117.2 de la Ley de Costas.

9/11/2005 LUN 11:22 AYTO EL EJIDO- O.P. N.º FAX:950485745 P. 001

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
Delegación Provincial de Almería

30 de noviembre de 2.005  
Carreteras: MM/am  
R/ Informe PGOU El Ejido  
ILTMO.SR.DELEGADO PROVINCIAL  
interior

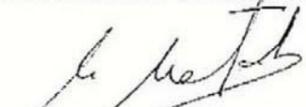
Examinado el documento de REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL EJIDO, es necesario modificar el mismo, en los siguientes términos:

El PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PONIENTE ALMERIENSE prevé la ejecución de un VIARIO INTERMEDIO BALANEGRA-LA MOJONERA-ROQUETAS DE MAR, discurriendo parte del mismo por el término municipal de El Ejido.

En la presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido se establece una reserva de suelo, de 200 metros de anchura, declarada como No Urbanizable, para el trazado de este Vial.

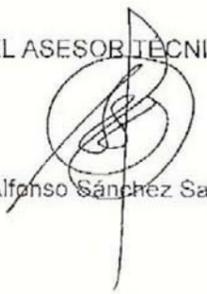
Desde las inmediaciones de Balanegra hasta las proximidades de la carretera A-389 (acceso a Almerimar) no coincide el trazado definido en ambos documentos para este Viario Intermedio, por lo que deberá modificarse la propuesta presentada para hacer coincidir la reserva de suelo que se propone en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana con la prevista en el PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PONIENTE ALMERIENSE (con carácter VINCULANTE para el planeamiento municipal y una anchura de 200 metros).

VºBº  
EL INGENIERO JEFE  
DEL SERVICIO DE CARRETERAS

  
E. Miguel Matarín Cabezuelo



EL ASESOR TÉCNICO

  
Alfonso Sánchez Salvador

9/DIC/2005/LUN 11:22 AYTO EL EJIDO- O.P. N.º FAX:950485745 P. 001  
Ayuntamiento de El Ejido \* Registro de entrada \* 93374/2005 \* lunes, 12 de diciembre de 2005 \* A.PLANEAMIENT. D.U

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
Delegación Provincial de Almería



01 de diciembre de 2005  
Carreteras MM/am  
R/Informe PGOU

ILTMO.SR.ALCALDE-PRESIDENTE  
DEL AYUNTAMIENTO DE  
EL EJIDO - Almería

Para su conocimiento y efectos adjunto le remito informe sobre el Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido, emitido por el Servicio de Carreteras de esta Delegación Provincial.

EL DELEGADO PROVINCIAL

  
  
Luis Caparrós Mirón



**ORGANISMO:** Consejería de obras públicas y transportes. Junta de Andalucía **Registro:** 862/2005

El PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PONIENTE ALMERIENSE prevé la ejecución de un VIARIO INTERMEDIO BALANEGRA-LA MOJONERA-ROQUETAS DE MAR, discurriendo parte del mismo por el término municipal de El Ejido.

En la presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido se establece una reserva de suelo, de 200 metros de anchura, declarada como No Urbanizable, para el trazado de este Vial.

Desde las inmediaciones de Balanegra hasta las proximidades de la carretera A-389 (acceso a Almerimar) no coincide el trazado definido en ambos documentos para este Viario Intermedio, por lo que deberá modificarse la propuesta presentada para hacer coincidir la reserva de suelo que se propone en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana con la prevista en el PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PONIENTE ALMERIENSE (con carácter VINCULANTE para el planeamiento municipal y una anchura de 200 metros).

El trazado al que se refiere la presente Alegación con relación al Vial Intermedio fue informado favorablemente por ese mismo Servicio con carácter previo a la Aprobación Definitiva del PGOU actualmente vigente de El Ejido con fecha 2003, objeto al que se refiere la actual Alegación.

Sin entrar a discutir sobre la capacidad del instrumento de planeamiento urbanístico de carácter municipal (PGOU) para ajustar un mejor trazado en detalle del referido Vial Intermedio al indicado por el POTPA (consecuencia de la escala de análisis de mayor detalle del PGOU y de la incorporación de criterios funcionales para la gestión del suelo), el documento, actualmente en Revisión Parcial y Adaptación a la LOUA, no modifica en lo más mínimo el trazado que en su día fue Aprobado y cartografiado en los correspondientes Planos de Ordenación del PGOU actualmente vigente.

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Provincial de Almería**DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL PREVIA DE 16 DE ENERO DE 2.006, DE LA DELEGACION PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE EN ALMERÍA, SOBRE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO TITULAR.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 y 20 de la Ley 7/94, de 18 de mayo, de la Junta de Andalucía, de Protección Ambiental y en el artículo 36 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 292/95, de 12 de diciembre), se realiza la Declaración Previa de Impacto Ambiental del Exp. N° PU 7/05, sobre la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de El Ejido, promovido por el Ayuntamiento titular.

**1.- OBJETO DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO.**

La Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental establece la obligación de realizar la Declaración de Impacto Ambiental con carácter previo a la resolución administrativa que se adopte para la realización o, en su caso, autorización de la obra, plan, instalación o actividad de las contenidas en el Anexo I de la misma.

Dado que la actuación propuesta, de planeamiento general municipal, se encuentra incluida en el punto 20 del Anexo primero de la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y Anexo del Decreto 292/95, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el que se incluyen los P.G.O.U. que introduzcan elementos que afecten al medio ambiente, y en este sentido, los referidos a la clasificación del suelo, sistemas generales y suelo no urbanizable, es por lo que se formula la presente Declaración Previa de Impacto Ambiental de acuerdo con lo establecido en el artículo 36 del Reglamento anteriormente citado.

En el **Anexo I** de la presente Declaración de Impacto Ambiental Previa, se describen las características básicas de la actuación.

**2.- TRAMITACIÓN.**

El procedimiento seguido es el establecido en la Legislación Autonómica, Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía resumiéndose las incidencias más relevantes del procedimiento en los siguientes trámites:

1. Con fecha de 23 marzo de 2005 se registró de entrada en esta Delegación Provincial, un escrito del Ayuntamiento de El Ejido mediante el que se remite ejemplar del documento de Avance de Revisión y Adaptación del P.G.O.U. del municipio de El Ejido.
2. Con fecha 22 de agosto de 2.005 se registró de entrada en esta Delegación Provincial, un escrito del Ayuntamiento de El Ejido mediante el que se remite copia del Expediente de Aprobación Inicial del P.G.O.U. municipal, incluido el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, a efectos de iniciar el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental.
3. El Estudio de Impacto Ambiental como documento integrante del P.G.O.U. se sometió a Información Pública por el plazo de un mes, mediante anuncio publicado en el B.O.P. n° 147, de fecha de 3 de

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Provincial de Almería

agosto de 2005, de acuerdo con lo previsto en el artº 18.2 de la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental y art. 33 del Reglamento de E.I.A. Un resumen de las Medidas Correctoras y de Control propuestas en el E.I.A. se recogen en el **Anexo II**.

4. Con fecha 29 de noviembre de 2.005 se recibió escrito del Ayuntamiento de El Ejido, mediante el que se remiten copias de las alegaciones presentadas a la Revisión y Adaptación del Plan General, cuyo resumen se recoge en el **Anexo III**.

**DECLARACIÓN PREVIA DE IMPACTO AMBIENTAL**

Analizada la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de El Ejido promovido por el Ayuntamiento titular, el Estudio de Impacto Ambiental (Es.I.A.), el resultado de la información pública, los informes emitidos por diferentes órganos dependientes de esta Delegación Provincial y visitado el territorio, se expresa lo siguiente:

1. El P.G.O.U. del municipio de El Ejido plantea los Criterios y Objetivos básicos de ordenación, en base a los siguientes puntos:
  - o Ajustar la ordenación del territorio a los nuevos condicionantes introducidos por la autovía Adra - Puerto Lumbreras.
  - o Ordenar el suelo no urbanizable teniendo en cuenta el carácter semi - industrial de la agricultura, de forma que puedan implantarse las infraestructuras y servicios que las nuevas técnicas de cultivo exigen.
  - o Reforzar el carácter central de El Ejido dentro de la Comarca del Poniente, dotándolo de infraestructuras y dotaciones urbanísticas acordes con este carácter.
  - o Considerar la normativa actual como base para la elaboración del nuevo planeamiento, con objeto de evitar situaciones de ruptura que hagan difícil su implantación.
  - o Incrementar el suelo residencial turístico y terciario industrial, como medida para diversificar la economía productiva ejidense.
- Criterios y Objetivos básicos en orden a la estructura general y orgánica del territorio:
  - o Considerar todo el territorio municipal como productor de una actividad, la agrícola, que precisa de una trama viaria como soporte del tráfico y de los servicios. Conectando los núcleos de población y las concentraciones de Centros de Manipulación de Productos Hortícolas.
  - o Identificar los elementos determinantes del desarrollo socio - económico de todo el municipio para dotarles de una normativa urbanística adecuada con su carácter y potenciar las infraestructuras necesarias para su consolidación.
  - o Mantener como núcleos de población los existentes actualmente, potenciando su crecimiento y adoptar las medidas necesarias para evitar la aparición de nuevos núcleos.
  - o Determinar un sistema general de espacios libres y de equipamientos comunitarios, adecuados a las características del municipio, de forma que pueda ser utilizado por la población de todos los núcleos.
  - o Ordenar el suelo no urbanizable, por la especial intensidad de la actividad agrícola que se desarrolla en él.

## 2. La clasificación del suelo propuesta distingue:

- En el suelo **URBANO** (Título VI de las Normas Urbanísticas):
  - Suelo urbano Consolidado (ASUC).
  - Suelo urbano Consolidado con Planeamiento Incorporado (ANCOI).
  - Áreas de Mantenimiento del Planeamiento Antecedente en suelo urbano (AMPUR).
  - Áreas de suelo urbano No Consolidado con planeamiento remitido o incorporado (ANCOR).

El ámbito de aplicación es el delimitado en los planos de ordenación, que comprende los núcleos de: El Ejido, Santa María del Águila, Santo Domingo, Tres Aljibes, La Redonda, Las Norias, San Agustín, Ensenada de San Miguel, Matagorda, Guardias Viejas, Balerma, Pampanico, Tarambana, San Silvestre, Canalillo y Pozo de la Tía Manolita.

- En el suelo **URBANIZABLE** (Título VII de las Normas Urbanísticas):
  - Suelo urbanizable Sectorizado (SUS): puede estar ordenado por el PGOU.
  - Suelo urbanizable con Mantenimiento del Planeamiento urbanístico Antecedente (SUMPA).

En el **Anexo I** se recoge un Cuadro - Resumen de la ordenación propuesta.

- En el suelo **NO URBANIZABLE** (SNU), se han establecido las siguientes categorías (Título VIII de las Normas Urbanísticas):

SNU-A. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

- SNU-A1. Paraje Natural y LIC de Punta Entinas - Sabinar.
- SNU-A2. Reserva Natural y LIC de Punta Entinas - Sabinar.
- SNU-A3. Otras propuestas de Lugares de Interés Comunitario.
- SNU-A4. Servidumbre del Dominio Público Hidráulico.
- SNU-A5. Dominio Público Marítimo Terrestre.
- SNU-A6. Vías Pecuarias.
- SNU-A7. Bienes de interés Cultural.

SNU-B. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística:

- SNU-B1. Paisajes protegidos y miradores paisajísticos.
- SNU-B2. Interés ambiental y territorial.
- SNU-B3. Parque rural.
- SNU-B4. Otros bienes culturales de interés.
- SNU-B5. Influencia de las vías de comunicación.
- SNU-B6. Influencia de los núcleos de población.
- SNU-B7. Áreas con riesgo de inundación.
- SNU-B8. Espacios degradados.

SNU C. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.3. En el T. M. de El Ejido se describen las siguientes Unidades **Geomorfológicas**:

- o Sistema Kárstico: representado por el macizo de la Sierra de Gádor. Perteneciente al Complejo Alpujárride de las zonas internas de la Cordillera Bética. Su naturaleza carbonatada ha permitido la formación de uno de los sistemas acuíferos más importantes, tanto en cantidad como en calidad del agua.
- o Sistema Litoral: prácticamente la totalidad del Campo de Dalías representa una gran plataforma de abrasión marina cuaternaria. Se identifican cuatro niveles correspondientes a antiguas playas. En el sector costero existe una playa de sedimentos finos, que ha permitido la formación de un cordón de dunas y flechas litorales como Punta Entinas, cuya formación se estima en unos 7.500 años.
- o Sistema Fluvial: representan el conjunto de cursos, con dirección N-S, que discurren desde el sector meridional de la Sierra de Gádor y alcanzan la llanura donde continúan formando ramblas.

Respecto a la **vegetación** de la zona de actuación, se diferencian dos series de vegetación potenciales:

- a. Lentiscar como formación climática. Correspondiendo con un matorral esclerófilo formado por *Pistacia lentiscus*, *Chamaerops humilis*, *Olea europaea*, *Rhamnus oleoides*, *Blupearum gibraltarium*, *Osyris quadripartita*, *Asparagus albus*, *Ephedra fragilis*, etc. Por degradación de la comunidad clímax se pueden encontrar: Retamares, Espartales, Tomillares, Bolinares, Humerales o Tomillares Nitrófilos y Yesqueras.
- b. Artal o Cambronal como formación climática. En la etapa madura de la serie, con masas intrincadas espinosas y discontinuas, encontramos las especies *Maytenus senegalensis*, *Ziziphus lotus*, *Asparagus albus*, *Asparagus stipularis*, *Olea europaea* var. *sylvestris*, *Rhamnus angustifolius*, *Lycium intricatum*, *Withania frutescens*, etc. Por degradación de la etapa anterior se encuentran Retamares y Espartales.

Respecto a la **fauna** en la zona de actuación se distinguen las siguientes unidades:

- a. Monte Bajo: artales, tomillares y espartales.
- b. Pinares de Repoblación.
- c. Cultivos al aire libre.
- d. Fauna de invernaderos
- e. Núcleos urbanos, cortijadas y construcciones abandonadas.
- f. Espacios abiertos con vegetación escasa.
- g. Tajos y roquedos.
- h. Balsa de agua para riego.
- i. Lagunas de agua salobre.
- j. Salinas y marismas costeras.

Respecto a la **hidrología**, la zona de actuación pertenece a la Cuenca Hidrográfica del Sur. Se puede diferenciar la base del gran macizo carbonatado de la Sierra de Gádor, donde los cursos presentan fuertes pendientes, alineados en dirección N-S. A continuación la llanura, donde la gran mayoría de estos cursos acaban infiltrándose mucho antes de llegar al mar, debido a la topografía y a la permeabilidad de los materiales de la llanura, excepción de la Rambla del Loco. La red fluvial existente en el Campo de Dalías se caracteriza por permanecer seca prácticamente a lo largo de todo el año. Existen zonas consideradas inundables, consistentes en áreas endorreicas deprimidas en las que se produce el almacenamiento de

recursos hídricos.

La **hidrogeología** de la zona tiene mucha importancia ya que la gran mayoría de la escorrentía de la zona es de origen subterráneo y pertenece al Acuífero del Campo de Dalias, diferenciándose en el área objeto de estudio el Acuífero Inferior Occidental y el Acuífero Superior Central. La intensa sobreexplotación a la que se han sometido desde hace años, ha supuesto el consumo de reservas no renovables de todos los acuíferos del sistema, así como, descensos piezométricos, deterioro de la calidad, intrusiones marinas y salinización.

4. En cuanto a las vías pecuarias cuyo itinerario discurre por el Término Municipal de El Ejido, cuya clasificación se aprobó por Orden Ministerial de 27 de enero de 1969, publicada en el B.O.E. de 5 de febrero de 1969, examinada la documentación presentada, cabe destacar lo siguiente (Informe de 06 de octubre de 2005 de la **Sección de Patrimonio y Vías Pecuarias**, de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Medio Ambiente):
  - **Vereda de las Lomas Altas:** de 20,89 m de anchura legal, a la salida del término municipal de El Ejido es coincidente y tiene continuidad con la vía pecuaria nº 4 Vereda de Dalias del término municipal de la Mojonera, de 20,89 m de anchura, siendo punto de unión el del camino rural común que hay al norte de la vía pecuaria, según se ha grafiado en el plano de estructura general.
  - **Cordel de la Sierra de los Pelaos:** de 37,61m de anchura legal, en sentido sur - norte, la vía pecuaria una vez pasada la conducción Beninar - Aguadulce y a unos 180 m, gira en dirección noroeste, discurrendo por un camino hasta la rambla de la Maleza, por donde continúa hasta la salida del término municipal.
5. Respecto a los Recursos Hídricos del territorio objeto de estudio cabe destacar (Informe de la **Cuenca Mediterránea Andaluza de la Agencia Andaluza del Agua**, de 20 de diciembre de 2005):
  - a. La ordenación urbanística de nuevos terrenos no implicará nuevas extracciones del acuífero sobreexplotado.
  - b. En cuanto a la delimitación del Dominio Público Hidráulico se hace constar que el único procedimiento válido para su deslinde es el establecido en la Legislación de Aguas, con los criterios establecidos en el artículo 4 de la Ley de Aguas y los artículos 4 y 240 del Reglamento, por lo que los límites están sujetos a modificaciones al llevarse a cabo los procedimientos de deslinde. Todos los cauces de corrientes naturales son, en principio, cauces públicos tal como establece el art. 2º.a de la Ley de Aguas. Los cauces públicos no deben ser afectados por las zonas mineras. Debe tratarse con coherencia la denominación del Dominio Público Hidráulico, ya que aparecen varias denominaciones a lo largo del texto del P.G.O.U. y distinguirse claramente entre lo que es el Dominio Público Hidráulico, la Zona de Servidumbre y la Zona de Policía. Deben corregirse las definiciones de zona de prohibición, restricción y precaución, de forma que sean coincidentes con las establecidas en el art. 33 del Plan Hidrológico de Cuenca. Las zonas que permanecen inundadas formando lagos o lagunas deben considerarse como Dominio Público Hidráulico de acuerdo con lo establecido en el art. 2.c de la Ley de Aguas.
  - c. El P.G.O.U. no contiene estudios Hidrológicos e Hidráulicos y por tanto la definición detallada de las zonas inundables está sujeta a los resultados de los mismos.
  - d. El desarrollo urbanístico de todos los terrenos que realmente estén afectados por los cauces, estén relacionados o no en el P.G.O.U. , quedarán sujetos a la realización de dichos estudios. Para ello es necesario que previamente al desarrollo urbanístico o a la edificación de las zonas realmente afectadas

por los cauces, se redacten dichos Estudios a fin de determinar las posibles zonas inundables y realizar una propuesta del deslinde del Dominio Público Hidráulico y las Zonas de Servidumbre y de Policía, así como proponer, en su caso, las obras de defensa que resulten necesarias, o en su caso, modificar los límites y superficies del suelo clasificado como suelo no urbanizable regulado por la legislación de Aguas.

- e. Las actuaciones contempladas en los art. 7 y 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, proyectadas en las zonas de Servidumbre (5 m) ó de Policía (100 m), definidas en los art. 6 de la Ley de Aguas y del Reglamento, precisarán que previamente hayan sido autorizadas por el Organismo de Cuenca.
  - f. Por otro lado se recomienda que al desarrollar las figuras de planeamiento correspondientes a cada clase de suelo, los espacios libres se sitúen en la zona de policía de los cauces.
  - g. Todos los estudios propuestos en el presente informe se realizarán según lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; Plan Hidrológico de Cuenca y Decreto 189/2002 de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.
6. En relación a los puntos de Riesgo de Inundación en los cauces urbanos del Término municipal de El Ejido, cabe destacar lo siguiente (Informe del **Departamento de Aguas** de esta Delegación Provincial):

NÚCLEO	CAUCE	Nº PUNTO NEGRO	RIESGO DE INUNDACIÓN
Balerna	Rambla del Loco	90	Escaso
El Ejido	Barranco Andrés Pérez y otros	91	Grave
El Ejido	Rambla de los Aljibillos	92	Grave
Las Norias	Zona Endorreica	93	Muy Grave
Santa María del Águila	Barranco del Cascabel	94	Grave
Santa María del Águila	Rambla del Águila	95	Moderado

- o **Punto 90:** La Rambla del Loco está encauzada los últimos 600 m antes de su desembocadura (300 m en suelo urbano y urbanizable y 300 m en suelo no urbano). Sólo es necesario su dragado y limpieza y en caso de ser necesario, la ampliación del encauzamiento aguas arriba de lo actual.
- o **Punto 91:** El Barranco de Andrés Pérez y otros adyacentes no está encauzado y sería necesario la corrección, encauzamiento y limpieza del mismo. La antigua Confederación Hidrográfica del Sur ha proyectado un encauzamiento de sección rectangular de 10 x 1,5 metros , en una longitud de 2.340 metros.
- o **Punto 92:** La Rambla de los Aljibillos está en la actualidad sin encauzar. En caso de avenida de 500 años se podrían producir daños importantes en viviendas y en el polígono industrial. Se propone realizar un encauzamiento ya proyectado por la antigua Confederación Hidrográfica del Sur, con sección rectangular de ancho variable en una longitud de 7.842 metros.
- o **Punto 93:** La zona endorreica de la Balsa del Sapo, recibe la aportación de una gran cantidad de ramblas. Se ha elaborado un plan que impediría, en caso de fuertes tormentas, que se inunde gran parte del núcleo de Las Norias.
- o **Punto 94:** El Barranco del Cascabel, está encauzado en el tramo urbano con sección insuficiente. Se propone la canalización del barranco mediante un marco de hormigón de 3 x 2 metros en todo el cauce urbano (650 metros).

## JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Provincial de Almería

- o Punto 95: La Rambla del Águila está encauzada. El peligro es que aguas arriba cruza un canal obstaculizando el paso del agua y taponando el cruce de esta rambla.
7. Respecto a la flora y fauna protegida se comunica lo siguiente (Informe de 26 de septiembre de 2005, del **Departamento de Flora y Fauna del Servicio de Gestión del Medio Natural** de esta Delegación Provincial):
- En los planos de ordenación se deben incluir todas las zonas propuestas como **LIC ES6110014 ARTOS DEL EJIDO**, dentro de la clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. En este sentido, las zonas correspondientes a los parajes "Loma de la Mezquita" y "Cañada de Cortes", ambos propuestos como dicha zona LIC, se incluyen en los planos presentados principalmente como Suelo Urbanizable.
  - De acuerdo con el informe emitido por este Departamento de fecha 14 de febrero de 2002, las formaciones de **Artales (*Mayteno-Ziziphetum loti*)** señaladas en el mismo deben considerarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su Interés Ambiental. Si bien esta clasificación se recoge como tal para alguna de las zonas ordenadas, en otros casos no se tienen en cuenta dichas zonas o bien se han modificado sus límites o incluso son consideradas como suelo urbanizable.
  - En el plano anexo, se han numerado las zonas de protección que se consideraron en el informe anteriormente citado con fecha de 2002. En dicho plano, también se recogen las afecciones que actualmente presentan estas zonas (superficies aproximadas en m<sup>2</sup>) junto con la clasificación de ordenación en el documento a evaluar:

ZONA	SUPERFICIE TOTAL	AFECCIÓN	SUPERFICIE AFECCIÓN	TOTAL AFECCIÓN	CLASIFICACIÓN PGOU
1	962.801	INVERNADO	56.907	217.672	SNU-C
		NIVELADO	38.749		SNU-C y SNU-A.3
		PLANTACIÓN OLIVOS	122.016		SNU-A.3
3	150.832	VERTIDOS	11.045	11.045	SNU-B.2
8	130.420	URBANIZADO	13.375	13.375	S URBANIZABLE
6	87.879	INVERNADO	9.156	9.156	S URBANIZABLE
10	923.407	INVERNADO	168.870	184.990	SNU-A.3
		NIVELADO	16.120		SNU-A.3
11	27.209	INVERNADO	27.209	27.209	SNU-A.3
13	225.101	INVERNADO	131.599	131.599	SNU-C
14	243.491	CANTERA	13.390	13.390	SNU-C y SNU-B.2

- Por otro lado, en la siguiente tabla, se numeran las zonas que se han omitido como áreas de interés ambiental o bien, la superficie considerada como tal se ha reducido significativamente (en este último caso cuando las zonas presentan además afecciones recogidas en la tabla anterior se expresa el total afectado):

## JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Provincial de Almería

ZONA	SUPERFICIE TOTAL	AFECCIÓN	SUPERFICIE AFECCIÓN	TOTAL AFECCIÓN	CLASIFICACIÓN PGOU
3	150.832	REDUCCIÓN	54.355	65.400	S URBANIZABLE
5	140.706	OMISIÓN	140.706		S URBANIZABLE
6	87.879	OMISIÓN	87.879		S URBANIZABLE
7	23.355	OMISIÓN	23.355		S URBANIZABLE
8	130.420	OMISIÓN	130.420		S URBANIZABLE
9	38.815	OMISIÓN	38.815		S URBANIZABLE
13	225.101	OMISIÓN	225.101		SNU-C
14	243.491	REDUCCIÓN	25.039	38.429	SNU-C

- Dada la importancia de este tipo de formaciones, suficientemente recogida en el informe de referencia, **se reitera la necesidad de conservación de las mismas mediante la aplicación de la calificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Interés Ambiental**, incluyendo las zonas afectadas recogidas en el punto tercero **que deben ser adecuadamente restauradas**.
- Por otro lado, con respecto a la zona de La Cañada de las Norias, ésta se recoge como SNU-B.2 de Interés Ambiental y Territorial aproximadamente, la cual corresponde con la zona calificada de reserva en el informe de 2002. Sin embargo, no se señala la zona correspondiente al área de amortiguación. Esta superficie aparece como SNU-C Carácter Natural y Rural y SNU-B3 Parque Rural. **Se considera necesario establecer para dicha superficie de amortiguación la clasificación de SNU de Influencia de Interés Ambiental**.
- Así mismo, en la superficie que rodea la lámina de agua considerada como Área con riesgo de inundación en el Plan General, deben adoptarse las medidas necesarias para que se elimine todo riesgo de contaminación del acuífero, de modo que se **prohíba** la implantación de todas **aquellas actividades que puedan provocar procesos de contaminación severos** como es el almacén de productos fitosanitarios, fertilizantes, abandono o almacenamiento de vehículos usados; si bien sería deseable que en dicha área de riesgo de inundación no se desarrollara ninguna nueva construcción.
- Respecto al tratamiento de playas y formaciones dunares existentes dentro del término municipal de El Ejido, una vez concretadas las actuaciones que se prevean realizar deberán estar supeditadas a **Informe de la Consejería de Medio Ambiente** como Organismo encargado de la custodia de los hábitats que puedan albergar dichas formaciones: Hábitat costeros con vegetación halofítica y dunas marítimas (Dunas móviles de litoral con *Ammophila arenaria* y dunas litorales con *Juniperus spp.*).

Por todo ello, esta Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente resuelve declarar **PREVIAMENTE**, a los solos efectos ambientales, **INVIABLE** la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de El Ejido, aprobado inicialmente, hasta tanto se procedan a realizar las correcciones que a continuación se detallan:

- A. Respecto al Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica:
- o **SNU-A3. Otras propuestas de Lugares de Interés Comunitario:** Deberá adaptarse a lo recogido en el informe de 26 de septiembre de 2005, del Departamento de Flora y Fauna, del Servicio de Gestión del Medio Natural de esta Delegación Provincial. Quedando excluidas del proceso urbanizador aquellas zonas propuestas como LIC.
    - Respecto a la propuesta LIC ARTOS DE EL EJIDO, del Llano del Águila, representado con el nº 1 en el Informe de 26 de septiembre, se encuentra afectado por la implantación de invernaderos, nivelación del terreno, por zonas mineras y por plantaciones de olivos.
    - Los sectores SUS-68-ES, SUS-67-ES, SUS-66-ES, SUS-65-ES y SUS-64-ES propuestos como suelo urbanizable afectan al LIC ARTOS DE EL EJIDO (Cód. ES6110014) representado con el nº 5 en el Informe de 26 de septiembre, el cual se ha omitido en los Planos de Ordenación aportados. Se establecerá una franja de protección periférica y suficiente para amortiguar los posibles impactos derivados de la urbanización de las áreas contiguas.
    - El sector SUNC-1-AS-SD, propuesto como suelo urbano no consolidado, afecta al LIC ARTOS DE EL EJIDO representado con el nº 8 en el Informe de 26 de septiembre. Se establecerá una franja de protección periférica y suficiente para amortiguar los posibles impactos derivados de la urbanización de las áreas contiguas.
    - Respecto a la propuesta LIC ARTOS DE EL EJIDO, representadas con los nº 10 y nº 11 en el Informe de 26 de septiembre, se encuentra afectada por la implantación de invernaderos y por la nivelación del terreno.

Dichas afecciones a las propuestas LIC ARTOS DE EL EJIDO (Cód. ES6110014), habrán de ser corregidas y estas áreas restauradas adecuadamente, siendo obligatoria la reforestación de las zonas con *Maytenus senegalensis*, llevándose a cabo por empresas especializadas con la supervisión de la Consejería de Medio Ambiente y con cargo al promotor. Debiendo quedar **clasificado** como *Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica*, **SNU-A3 otras propuestas de LIC**. Se recuerda la especial relevancia de las formaciones de ARTO, como ecosistema semiárido único en el mundo, constituido por matorral climácico de *Maytenus senegalensis*. Se trata de un Hábitat Prioritario, de interés comunitario como se recoge en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres y en el Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, que modifica al anterior, trasposición de la Directiva europea 92/43/CEE, de 21 de mayo, del Consejo. En el mismo sentido, la especie *Maytenus senegalensis* se encuentra catalogada como *Vulnerable* a la extinción, en el Catálogo Andaluz de la Flora Silvestre Amenazada.

- o **SNU-A6. Vías Pecuarias:** Deberá adaptarse a lo recogido en el Informe de 6 de octubre de 2005 de la Sección de Patrimonio y Vías Pecuarias, de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Medio Ambiente.
  - Se corregirá la cartografía aportada en el PGOU, para adaptar el trazado de la Vereda de las Lomas Altas y del Cordel de la Sierra de los Pelaos a lo establecido en informe arriba mencionado.

- B. Respecto al Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

**SNU-B2 Interés Ambiental y Territorial:** Deberá adaptarse a lo recogido en el Informe de 26 de septiembre de 2005, del Departamento de Flora y Fauna del Servicio de Gestión del Medio Natural de esta Delegación Provincial:

- Respecto a la formación de **Artales (*Mayteno-Ziziphetum loti*)** situada al norte del núcleo de Santa María del Águila y señalada en el mencionado informe de 26 de septiembre con el nº 3, está afectada por el sector propuesto como suelo urbanizable SUS-37-S. Se corregirán también las afecciones por vertidos de los artales señaladas en el mencionado informe y se restaurará la zona adecuadamente.
- Respecto a la formación de **Artales** señalada con el nº 6 en el Informe de 26 de septiembre, se encuentra afectada por los sectores SUT-15-SD, SUS-73-SD, así como por el Sistema de Espacios Libres contiguo. En los Planos de Ordenación aportados se ha omitido esta zona, que también presenta afecciones derivadas de la implantación de invernaderos. Se corregirán dichas afecciones y se restaurará adecuadamente la zona.
- Respecto a la formación de **Artales** señalada con el nº 7 en el Informe de 26 de septiembre, se encuentra afectada por el sector SUNC-14-SD. Se corregirán dichas afecciones y se restaurará adecuadamente la zona.
- Respecto a la formación de **Artales** señalada con el nº 9 en el Informe de 26 de septiembre, se encuentra afectada por el sector SUO-1-AC y por S. G. de Espacios Libres situado al norte del anterior. Se corregirán dichas afecciones y se restaurará adecuadamente la zona.
- Respecto a la formación de **Artales** señalada con el nº 13 en el Informe de 26 de septiembre, se ha omitido en los Planos de Ordenación aportados. De igual forma se corregirán las afecciones derivadas de la implantación de invernaderos y se restaurará adecuadamente la zona.
- Respecto a la formación de **Artales** señalada con el nº 14 en el Informe de 26 de septiembre, se encuentra afectada por la existencia de una cantera, además se ha reducido su superficie en los Planos de Ordenación aportados.

Estas zonas de formaciones de Artales deberán quedar **clasificadas** como *Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística*, **SNU-B2 Interés Ambiental y Territorial**.

- o **SNU-B7. Áreas con Riesgo de Inundación:** Se realizarán las modificaciones procedentes para adaptarse a lo establecido en el Informe de la Cuenca Mediterránea Andaluza, de la Agencia Andaluza del Agua, de 20 de diciembre de 2005 y al Informe del Departamento de Aguas de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Medio Ambiente, de 23 de diciembre de 2005:
  - El PGOU no contiene estudios Hidrológicos e Hidráulicos y por tanto la definición detallada de las zonas inundables, la propuesta de deslinde del Dominio Público Hidráulico, de las zonas de Servidumbre y de Policía están sujetas a los resultados de los mismos. El desarrollo urbanístico de todos los terrenos que realmente estén afectados por los cauces, estén relacionados o no en el PGOU, quedarán sujetos a la realización de dichos estudios. Todos los estudios propuestos se realizarán según lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas: el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de

- abril; Plan Hidrológico de Cuenca y Decreto 189/2002 de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.
- Deben corregirse las definiciones de zona de prohibición, restricción y precaución, de forma que sean coincidentes con las establecidas en el art. 33 del Plan Hidrológico de Cuenca. Debe tratarse con coherencia la denominación del Dominio Público Hidráulico, ya que aparecen varias denominaciones a lo largo del texto del PGOU y distinguirse claramente entre lo que es el Dominio Público Hidráulico, la Zona de Servidumbre y la Zona de Policía.
  - En la cartografía aportada se han marcado cauces que actualmente están ocupados por invernaderos. De igual forma los cauces públicos no deben estar afectados por zonas mineras. Las actuaciones contempladas en los art. 7 y 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, proyectadas en las zonas de Servidumbre (5 m) ó de Policía (100 m), definidas en los art. 6 de la Ley de Aguas y del Reglamento, precisarán que previamente hayan sido autorizadas por el Organismo de Cuenca.
  - Las zonas que permanecen inundadas formando lagos o lagunas deben considerarse como Dominio Público Hidráulico de acuerdo con lo establecido en el art. 2.c de la Ley de Aguas.
  - Según el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, corresponde a los Municipios la competencia en la limpieza de los residuos sólidos arrojados a los cauces en tramos urbanos, de acuerdo a lo establecido en los art. 25 y 26 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
  - Respecto a la zona de La Cañada de las Norias, se considera necesario establecer una zona de amortiguación con la clasificación de **SNU de Influencia de Interés Ambiental**, en consonancia con lo establecido en el Informe de 14 de febrero de 2002, del Departamento de Flora y Fauna de esta Delegación Provincial. Además se debe prohibir la implantación de actividades potencialmente contaminadoras (almacén de productos fitosanitarios, abonos, fertilizantes, etc.) en el área con riesgo de inundación que rodea la lámina de agua, para evitar procesos de contaminación del acuífero.

Y **VIABLE CONDICIONADO** el resto de la Revisión – Adaptación del P.G.O.U. de El Ejido. Todo ello supeditado en su desarrollo al cumplimiento de las medidas correctoras propuestas por el promotor y a la incorporación de las siguientes determinaciones ambientales:

#### DETERMINACIONES AMBIENTALES

- A.** Es obligatorio someter a procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente, aquellas actuaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales, como cambios de Uso y Aprovechamientos, con arreglo a la Ley 2/1.992 Forestal de Andalucía y al Decreto 208/1.997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía. En consecuencia, será necesario incluir esta determinación en el documento del PGOU, como normativa a aplicar en todas las categorías del S.N.U. definidas, condicionando por tanto el régimen de usos permitidos para el suelo no urbanizable, con independencia de las tipologías generales de ordenanzas establecidas para éste.

En cuanto al desarrollo de actuaciones que previsiblemente afecten a hábitats o especies de Interés Comunitario, se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre. por

el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, modificado por el Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio. Habrán de incluirse consideraciones generales para la protección del paisaje y medio ambiente, en el documento del PGOU. donde se recoja la necesidad de autorización por la Consejería de Medio Ambiente de las actuaciones que puedan afectar a especies amenazadas según la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres.

Respecto a la Medida Compensatoria propuesta, relativa a la introducción y mantenimiento del Fartet (*Aphanius iberus*) en las aguas adscritas al Sistema General de Espacios Libres del Canal del Remo y a los Sistemas Locales de Espacios Libres del Campo de Golf, se recuerda que la Consejería de Medio Ambiente habrá de autorizar previamente, la captura de ejemplares vivos de fauna silvestre amenazada, para su cría en cautividad. Tras la presentación de un plan que asegure su control y seguimiento.

En aplicación del artículo 18 Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 283/95, de 21 de noviembre, el Ayuntamiento deberá elaborar una Ordenanza de Residuos, cuyo contenido mínimo obligatorio será el establecido en el artículo 19 del citado Reglamento, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal, debiendo solicitar consulta a ésta Consejería de Medio Ambiente, quien la deberá informar en el plazo de 30 días.

Las instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley 7/94 de Protección Ambiental (Art. 27 del Reglamento de Residuos).

En los proyectos de obras se especificará que las tierras y demás materiales sobrantes que no tengan un uso previsto, serán conducidos en todo caso a vertedero legalizado, entendida en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que por sus características intrínsecas estén regulados por normativas específicas, en especial la referente a residuos tóxicos y peligrosos, deberán tratarse según se establezca en las mismas.

Así, cualquier residuo tóxico y peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la C.A.A.
- Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.
- Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la C.A.A.

El desarrollo de la actuación deberá contar antes de su aprobación definitiva, con los informes favorables o, en su caso, autorización de los organismos competentes en cuanto a las afecciones a zonas de dominio público y sus áreas de protección.

Dada la existencia de cauces públicos en el ámbito de la actuación, se deberá recabar informe y/o autorización del organismo de cuenca competente, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de la zona objeto de actuación, de acuerdo a lo establecido en el D.189/2002, de 2 de julio, que aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, así

## JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Provincial de Almería

como acerca de las posibles afecciones derivadas de la actuación sobre el Dominio Público Hidráulico y zona de policía, en virtud a lo establecido en el R.D. 849/86, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el R.D. 606/2003 de 23 de mayo, considerando en su caso, a efectos de lo dispuesto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, su clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

- D. Se deberá justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización. En concreto, se deberá verificar que el Ayuntamiento consiga las dotaciones de riego de los invernaderos desmantelados, para incluirlos en su oferta de abastecimiento, de manera que esta agua no pase a terceros.
- E. Se garantizará el adecuado tratamiento de las aguas residuales, teniendo en cuenta que los vertidos al alcantarillado de todas las actividades e industrias que se puedan establecer, deberán cumplir unas características mínimas que aseguren la efectividad y buen funcionamiento de las estaciones depuradoras, quedando obligadas en caso de superar los límites fijados, a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales. La justificación de dicho cumplimiento deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividades que se presenten. Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la E.D.A.R., ha de efectuar el pretratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión, de manera que se adapte a las Normativas que sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado, e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

- F. En el suelo urbano y urbanizable, la distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población...). En este sentido, se considera necesaria la acumulación de los espacios libres y zonas verdes en los contactos entre el suelo residencial y el industrial - terciario, de manera que se garantice la amortiguación de los impactos negativos sobre la zona residencial.

El diseño de las zonas ajardinadas deberá contar con el uso de vegetación autóctona, contribuyendo así a mantener el valor paisajístico de la zona.

- G. En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 326/2.003, de 25 de noviembre), respecto a emisiones, ruidos y vibraciones.

## JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Provincial de Almería

Se recuerda que para los municipios con población mayor o igual a 20.000 habitantes es obligatorio aprobar Ordenanzas Municipales de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones de acuerdo con lo establecido en el Decreto 326/2.003, de 25 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

- H. Relativo a las condiciones para la tramitación, construcción y ejecución de Campos de Golf, se considerarán además las siguientes determinaciones:
- Deberá realizarse previo a la aprobación del Plan Parcial, un estudio del balance hídrico para el total de la superficie afectada, incluyendo las previsiones de consumo a lo largo del año, señalando la demanda para cada momento, así como la fuente de la que se obtendrá el agua. Así, se deberá garantizar prioritariamente el riego del campo de golf con aguas residuales depuradas, demostrando la existencia de un caudal suficiente de dichas aguas que cubra las necesidades de funcionamiento de este equipamiento deportivo. La concesión del caudal de aguas a emplear en el riego del campo de golf se tramitará ante el Organismo de Cuenca Competente, y su concesión condicionará su aprobación. En este sentido, hay que tener en cuenta que en el "orden de preferencia de usos" establecido con carácter general en el Artº 60 del R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, se determina un sexto lugar para los "usos recreativos".
  - Se llevará a cabo el seguimiento y control de la aplicación de fertilizantes y productos fitosanitarios, comprobándose que se suprime la aplicación de aquellos que entrañen un peligro potencial sobre las especies de flora y fauna existentes. Se prestará especial atención a los efectos derivados de su aplicación, tales como pérdida de la calidad del agua, alteración de los equilibrios biológicos, aparición de especies resistentes a los compuestos aplicados, etc. Se exigirá la realización de controles analíticos en puntos del acuífero receptor de la agua percolada, una vez efectuados los riegos y tratamientos fitosanitarios. Asimismo, se deberá aplicar un Sistema de Gestión Medioambiental (SGMA) en cuyo manual de buenas prácticas se establezcan las dosis de riego y empleo de fitosanitarios y fertilizantes, así como el tipo de productos a emplear. Los fertilizantes y fitosanitarios se aplicarán en proporción adecuada a las necesidades, con una utilización lo más racional posible (manejo integrado).
- El diseño del campo deberá adaptarse al relieve natural de la zona, minimizando los movimientos de tierras a efectuar y con ello el área expuesta a erosión potencial, tomando en su caso las oportunas medidas de revegetación para evitar la pérdida de suelo.
- Se deberá imitar en lo posible la distribución de la vegetación del entorno, tratando que las superficies encespedadas, que van a introducir colores y texturas ajenos a la zona, amortigüen su efecto desde los puntos más visibles, mediante zonas de transición y pantallas vegetales.
- I. El capítulo del documento del P.G.O.U., en el que se incluye una relación de la normativa ambiental vigente, se corregirá y completará considerando la aplicación de las siguientes disposiciones:
- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres.
  - Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
  - Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.
  - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Provincial de Almería

- J.** En los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción, se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta Declaración, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.
- K.** Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico, que abarquen entre otros los siguientes aspectos:
- a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:
- Instalaciones auxiliares.
  - Vertederos o escombreras de nueva creación.
  - Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
  - Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
  - Accesos y vías abiertas para la obra.
  - Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.
- b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:
- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía
  - Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
  - Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
  - Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

El Plan de Restauración de los Proyectos de Urbanización habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de Recepción de la Obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición del órgano ambiental, para eventuales inspecciones.

- L.** Respecto al Programa de Vigilancia Ambiental, el técnico redactor del correspondiente Proyecto de Obra, incluirá en el mismo un anexo en el que certifique la introducción de todas las medidas correctoras establecidas en la D.I.A.

Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia que se detalla a continuación:

- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riesgos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- Control de las emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.
- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra.
- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Provincial de Almería

Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.

Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.

Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.

Control de la integración paisajística de las actuaciones (Tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc.).

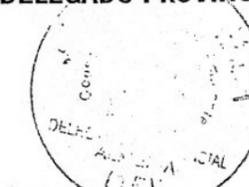
- M.** Respecto a los sectores incluidos en zona de influencia, de acuerdo con lo establecido en la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas, se deberá respetar lo establecido en el Capítulo IV del Título II de dicha ley, relativo a evitar la formación de pantallas arquitectónicas y acumulación de volúmenes.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 39 del Decreto 292/1.995, el Excmo. Ayuntamiento de El Ejido, como titular de la actuación deberá comunicar a esta Delegación Provincial de Medio Ambiente, las modificaciones sustanciales que se realicen en el planeamiento antes de la aprobación provisional, o bien indicar que éstas no se han producido.

Una vez concluidos los trámites de aprobación provisional, el titular remitirá en el plazo máximo de 10 días a esta Delegación Provincial de Medio Ambiente, el expediente completo para que se proceda a formular la Declaración de Impacto Ambiental definitiva, en virtud a lo establecido en el art. 40.1 del citado Decreto 292/95.

Almería, 16 de enero de 2.006

EL DELEGADO PROVINCIAL



Fdo: Juan José Luque Ibáñez

**Informe de contestación a la DIA PREVIA de la Revisión - Adaptación del PGOU en trámite****Fecha: 27 de enero de 2006****A.- RESPECTO A LOS ASPECTOS QUE CONDICIONAN LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL PREVIA COMO INVIABLE A LOS EFECTOS AMBIENTALES:**

Merece la pena destacar una consideración inicial de interés respecto a la virtualidad del documento de Revisión - Adaptación del PGOU en tramitación.

Por lo que se refiere a la Adaptación, el nuevo documento que se tramita tan sólo realiza una "adaptación" de sus contenidos a la nueva LOUA, en los términos establecidos por ésta. No altera, por tanto, ninguna de sus determinaciones, tanto en lo referente a los suelos ya clasificados como urbanos y urbanizables como a los clasificados como no urbanizables (de los que tan sólo se adapta su nomenclatura en los términos establecidos por la citada Ley).

Por lo que a la Revisión se refiere en PGOU que se tramita sí establece una reclasificación de suelo en tres sectores: la Ensenada de San Miguel, la Autovía de la Costa y en entorno de San Agustín.

En este sentido, debe señalarse que las correcciones que señala y propone la Declaración de Impacto Ambiental Previa de fecha 16 de enero de 2006, en base a las cuales resuelve declarar previamente, a los solos efectos ambientales, inviable la Revisión - Adaptación del PGOU de El Ejido, se refieren a aspectos específicos de la Adaptación, y que , por tanto, no han sido modificados respecto al PGOU vigente, que fue aprobado definitivamente con la Declaración de Impacto Ambiental Favorable en reunión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 25 de julio de 2002.

Aún así, en este documento se da respuesta a dichas consideraciones, aportando la documentación que justifica que fueron aspectos ya solventados a lo largo del procedimiento de aprobación del Plan vigente.

**PUNTO A: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACION ESPECÍFICA****SNU – A3: LUGARES DE INTERÉS COMUNITARIAIO****Consideraciones:**

- En cuanto a la afección de los sectores SUS-64, 65, 66, 67 y 68-ES a determinados ámbitos propuestos como LICs por la presencia de artos, este Ayuntamiento propuso como medida compensatoria a tal afección, en su informe de fecha 23 de mayo de 2002 de contestación a la Declaración de Impacto Ambiental Previa de fecha 21 de febrero de 2002 del PGOU vigente, la ampliación de la zona de artales existente dentro de la delimitación de Parque Central de El Ejido (Sistema General de Espacios Libres), medida que fue incorporada en el artículo 10.51 que regula las condiciones de ordenación del citado Parque. Esta medida fue aceptada por la CMA y así queda reflejada en la Declaración de Impacto Ambiental Definitiva de fecha 15 de julio de 2002. El Plan en trámite, hay que insistir, no ha alterado en lo más mínimo estas determinaciones ya aprobadas.
- El sector SUNC-1-AS-SD, está aprobado en el PGOU vigente y su desarrollo posibilitado tras la presentación por este Ayuntamiento en la CMA del correspondiente Convenio – Ayuntamiento- Propietarios para dar respuesta la medida compensatoria que exigía la transmisión a la CMA de una superficie equivalente de artales en otros sectores del SNU similar a la que dichos sectores afectaban. En el anejo que acompaña a este informe se adjunta fotocopia del citado convenio.
- Respecto a los LIC 1, 10 y 11, que el Informe indica se encuentran parcialmente afectados por invernaderos, debe señalarse que dichos suelos figuran clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y urbanística, dada su condición de propuesta de LIC, por lo que , con independencia de las actuaciones disciplinarias que este Ayuntamiento pudiera llevar a cabo, corresponde a la CMA, en el marco de sus competencias, iniciar los expedientes sancionadores que pueda considerar oportuno.

**SNU – A6: VIAS PECUARIAS**

- Respecto a los tramos de vías pecuarias afectados de la vereda de las Lomas Altas y del cordel de la Sierra de los Pelaos, debe señalarse que el Informe Ambiental remitido por la CMA a este Ayuntamiento de fecha 17 de enero de 2003, relativo a la aprobación del Texto refundido del PGOU vigente, determinaba aceptar los cambios de trazado propuestos por el Ayuntamiento una vez "aportados por el Ayuntamiento los terrenos necesarios para la delimitación del nuevo trazado, condición sin la cual no se podrá realizar ningún tipo de actuación que afecte al trazado actualmente vigente". En este sentido debe señalarse que el suelo destinado a posibilitar tal operación lo obtiene el Ayuntamiento, y así estaba ya previsto en el Plan vigente, como suelo público - espacio libre en la propia operación de desarrollo urbanístico, que , por otra parte, se está iniciando en estos momentos.

**PUNTO B: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA****SNU – B2: INTERÉS AMBIENTAL Y TERRITORIAL**

Se hacen las siguientes consideraciones:

- Se hace una mención a la afección que produce el Sistemas General adscrito al sector SUO-1-AC cuando en realidad dicho Sistema General, y así se indica, está concebido en el Plan como un "Parque de Artales", es decir, un gran corredor cuyo objetivo es comunicar funcionalmente desde el punto de vista ecológico los artales del futuro Parque Central con el LIC nº 10, que alberga las formaciones más extensas y mejor conservadas de artos en el término municipal. Esta actuación debe considerarse, por el contrario, una de las medidas ambientales más positivas del Plan.
- El resto de los sectores urbanísticos a los que hace referencia están aprobados en el PGOU vigente y su desarrollo posibilitado tras la presentación en la CMA de los correspondientes Convenios Ayuntamiento - Propietarios para materializar la medida compensatoria exigida de transmisión a la CMA de una superficie igual de artales en otros sectores del SNU, y así se recoge expresamente en la determinación B del informe de 17 de noviembre de 2003 de la CMA relativo a la aprobación del texto refundido, que especifica literalmente que "... Se pueden levantar las limitaciones estarcidas a dichos sectores como se indica en la determinación B de la Declaración de Impacto". Los referidos convenios pueden verse en el Anejo que acompaña a este documento. El único sector que continúa suspendido cautelarmente, precisamente por no presentar el convenio, es el SUS-73-SD y así se hace constar expresamente en la ficha urbanística correspondiente.
- Respecto a los artales 13 y 14, que el Informe indica se encuentran parcialmente afectados por invernaderos y otras actividades, debe señalarse que dichos suelos figuran clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y urbanística, dada su condición de artales, por lo que , con independencia de las actuaciones disciplinarias que este Ayuntamiento pudiera llevar a cabo, corresponde a la CMA, en el marco de sus competencias, iniciar los expedientes sancionadores que pueda considerar actividades.

**SNU – B7: ÁREAS CON RIESGO DE INUNDACIÓN**

Consideraciones:

- En relación a los puntos con riesgo de inundación del ámbito municipal de El Ejido catalogados en el "Plan de prevención contra avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces" elaborado por la Dirección general de Obras Hidráulicas de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía", con fecha octubre de 1998, debe puntualizarse que:
  - Ninguna de las áreas consideradas como nuevos suelos urbanizables en la revisión que se tramita del PGOU queda afectada por ninguna de las zonas de riesgo identificadas en el plan referenciado.
  - Las áreas que quedan afectas por las zonas de riesgo son suelos urbanos con arreglo al PGOU aprobado definitivamente el 9 de agosto de 2002, e incluso a las anteriores NNSS, y que la propia Junta de Andalucía

ha solucionado ya mediante medidas correctoras o está en trámite de hacerlo, de acuerdo a las propias medidas correctoras que el Plan de Prevenciones establecía.

- La prohibición de implantar actividades potencialmente contaminadoras (almacenes de productos fitosanitarios, abonos, fertilizantes, etc.) en el área de riego de inundación que rodea la zona inundable de la Cañada de las Norias o Balsa del Sapo, y a todas en general, quedo ya incluida en el artículo 8.4.16 del punto 3 en la Normativa en el Texto Refundido del anterior PGOU aprobado el 9 de agosto de 2003, y como tal y en el artículo 8.4.15 figura la memoria Normativa del plan en Revisión – Adaptación, que en ese punto no ha sido modificado,

Por lo demás se incorporan al Documento de Aprobación Provisional de la Adaptación – Revisión del PGOU las siguientes determinaciones normativas:

1. Los proyectos de urbanización, deberán contar antes de su aprobación definitiva, con el informe favorable o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca, en lo relativo a posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a sus Zona de Servidumbre y de Policía, así como a las limitaciones que pudieran derivar de la existencia de Zonas Inundables, todo ello con los procedimientos establecidos a tal efecto en las disposiciones que derivan de los siguientes textos legales:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la ley de Aguas.
- Real Decreto 1986/849, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
- Plan Hidrológico de Cuenca
- Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía

2. De acuerdo con el artículo 33 del Plan Hidrológico de Cuenca, las limitaciones generales por zonas en áreas inundables serán las siguientes:

- Zona de prohibición: se prohibirán edificaciones y usos que conlleven un riesgo potencial de pérdida de vidas humanas.

- Zona de restricción: se reglamentarán las condiciones de proyecto y materiales de construcción de los edificios que se construyan en su interior. Se prohibirán instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

- Zona de precaución: se prohibirán instalaciones o actividades singulares como centrales nucleares, almacenamiento de residuos de alta toxicidad, o peligrosidad, y determinadas industrias.

En principio, y en tanto no se establezca de forma reglamentaria, la zona de prohibición corresponderá al área inundada por la avenida de 50 años, la de restricción al área comprendida entre el límite de inundación para 50 años y el de 500 años, y la zona de precaución a los terrenos situados entre el nivel ocupado por las aguas en la avenida de 500 años y el de la Avenida Máxima Probable.

3. Las Actuaciones contempladas en los artículos 7 y 9 del reglamento de Dominio Público Hidráulico proyectadas en las Zonas de Servidumbre (5 m) o de policía (100 m), definidas en los artículos 6 de la Ley de Aguas y del reglamento, precisarán de autorización previa del organismo de Cuenca.

4. Según el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, corresponde al municipio la competencia en la limpieza de los residuos sólidos arrojados a los cauces en tramos urbanos, de acuerdo con lo establecido en los art. 25 y 26 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

### **B.- RESPECTO AL VIABLE CONDICIONADO DEL INFORME**

#### **PUNTO A: BIODIVERSIDAD**

Consideraciones:

- Respecto a la Medida compensatoria de reintroducción del *Aphanius iberus* (Fartet) en el Canal de remo y espacios dedicados al Golf en la Ensenada de San Miguel, el Ayuntamiento solicitará las debidas autorizaciones para la captura de ejemplares vivos, manejo y reintroducción, en su momento, de acuerdo a la presentación del oportuno plan que se ajustará a las disposiciones legales vigentes al efecto.

Se incluye las siguientes determinaciones normativas

1. Con independencia del régimen de usos permitido por este Plan para el Suelo No Urbanizable, todas aquellas actuaciones que supongan un cambio de uso de los terrenos forestales exigirán autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, de acuerdo con el procedimiento de Cambio de Uso y Aprovechamiento establecido en la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y al decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de ANDALUCÍA.

#### **PUNTO B: GESTIÓN DE RESIDUOS**

Consideraciones:

- El Informe de la CMA recuerda la obligatoriedad por parte del Ayuntamiento de elaborar una Ordenanza de Residuos. Desde este informe sólo cabe señalar que siendo efectivamente así, no corresponde al Plan General de Ordenación Urbanística su aportación, dado su carácter de ordenanza.

Se incluyen las siguientes determinaciones normativas:

1. Las instalaciones de gestión de desechos y residuos urbanos, incluyendo las de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente.
2. Las tierra y los residuos de cualquier naturaleza procedentes de obras o de cualquier actividad deberán ser almacenados en vertederos legalizados, de acuerdo con las características y naturaleza, en cada caso, de los mismos, y se gestionaran de acuerdo con lo dispuesto en las disposiciones siguientes:

- a. Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos.
- b. Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se apruébale reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- c. Orden de 28 de febrero de 1989 por la que se regula la gestión de aceites usados.
- d. Ley 7/1994, de 18 de mayo de protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.

#### **PUNTO C: DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

Se incluye, como ya ha sido indicado anteriormente, la siguiente norma:

1. Los proyectos de urbanización, deberán contar antes de su aprobación definitiva, con el informe favorable o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca, en lo relativo a posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a sus Zona de Servidumbre y de Policía, así como a las limitaciones que pudieran derivar de la existencia de Zonas Inundables, todo ello con los procedimientos establecidos a tal efecto en las disposiciones que derivan de los siguientes textos legales:
  - a. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la ley de Aguas.
  - b. Real Decreto 1986/849, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico
  - c. Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
  - d. Plan Hidrológico de Cuenca
  - e. Ley 7/ 2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía

#### PUNTOS D, E , F y G: GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Consideraciones:

- El punto G hace un recordatorio sobre la obligatoriedad de los municipios de más de 20.000 habitantes de aprobar de unas Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente contra Ruido y Vibraciones, de acuerdo con lo establecido en el decreto anteriormente referido. Desde este informe sólo cabe señalar que siendo efectivamente así, no corresponde al Plan General de Ordenación Urbanística su aportación. No obstante, cabe señalar que este Ayuntamiento tiene ya redactada la referida ordenanza que se propone aprobar en Pleno en el mes de febrero de 2006.

Por lo demás, se incluye la siguiente norma, en la que queda recogido el resto de las alegaciones y sugerencias de la Declaración de Impacto previa:

1. Los proyectos de urbanización y construcción deberán incorporar las determinaciones necesarias para garantizar el cumplimiento, entre otras, de las siguientes cuestiones:
  - a. La existencia de la dotación de agua necesaria para abastecimiento urbano y riego de zonas verdes así como la ausencia de impacto sobre los recursos hídricos.
  - b. La correcta gestión de las aguas residuales que procedan de los usos y actividades de implantación y la disposición de los elementos infraestructurales necesarios para posibilitarlo, incluyendo las de pretratamiento antes de evacuación a red de aquéllas que por su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas no puedan tratarse en las E.D.A.R.
  - c. La integración ambiental de los proyectos paisajísticos y de ajardinamiento de acuerdo con lo dispuesto en este mismo plan y procurando siempre la utilización de especies vegetales autóctonas.
  - d. La separación funcional y amortiguación de impactos potenciales mediante el correcto diseño de las zonas ajardinadas y la construcción de pantallas vegetales entre las áreas dedicadas a usos residenciales y a industrial – terciario.

- e. La adecuación a las determinaciones establecidas en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, que aprueba el reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- f. Las determinaciones ambientales de prevención, protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental del PGOU se incorporarán detalladamente al proyecto con su correspondiente dotación económica, que será pormenorizada en aquéllas que puedan ser descompuestas mediante unidades de obra. Su inclusión deberá ser específicamente acreditada por el técnico responsable de la redacción del proyecto urbanístico o de edificación mediante una certificación que deberá de incluirse como Anejo en el Programa de Vigilancia Ambiental. La autoridad local realizará la vigilancia ambiental, entre otros, en lo relativo a los siguientes aspectos:
  - i. Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riesgos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
  - ii. Control de las emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.
  - iii. Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra.
  - iv. Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.
  - v. Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.
  - vi. Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.
  - vii. Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.
  - viii. Control de la integración paisajística de las actuaciones (Tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc.).
- g. Un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico, que habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de Recepción de la Obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición del órgano ambiental, para eventuales inspecciones. El Plan de Restauración abarcará al menos los siguientes aspectos:
  - i. Análisis de las áreas afectadas durante las fase de obra, tales como:
    1. Instalaciones auxiliares.
    2. Áreas de préstamo, acopio o vertido de materiales.
    3. Red de drenaje afectada.
    4. Accesos y vías abiertas para la obra
    5. Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.
  - ii. Detalle de las medidas correctoras proyectadas para la integración paisajística de las zonas afectadas:

1. Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
2. Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
3. Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.
4. Nueva red de drenaje de aguas pluviales.

#### PUNTO H: CAMPOS DE GOLF

##### Consideraciones:

- Tanto el PGOU que se tramita como el Estudio de Impacto Ambiental evalúan las demandas de abastecimiento necesarias para espacio que se destina a riegos de campos de golf y justifican la viabilidad ambiental de las soluciones propuestas, consistentes en la reutilización de aguas residuales depuradas. Dado que estos suelos se tramitan como Suelos Urbanizables Ordenados, este nivel de precisión en los cálculos globalizados de demandas y en sus soluciones debe considerarse adecuado.

Por lo demás, se incorporan las siguientes determinaciones normativas::

1. Los proyectos de construcción y ejecución de campos de golf tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:
  - a. Deberá incorporar un balance hídrico mensualizado de las demandas de agua para riego y una descripción detallada de las soluciones de abastecimiento y del origen y titularidad de los recursos hídricos que se proponen emplear. Así, se deberá garantizar la utilización exclusiva de aguas residuales depuradas para riego y demostrar fehacientemente la existencia del caudal necesario y la proyección de las infraestructuras necesarias para posibilitar su adecuado uso.
  - b. La concesión del caudal de aguas a reutilizar en el riego de campos de golf se tramitará ante el Órgano de Cuenca correspondiente y su autorización condicionará la aprobación definitiva del proyecto constructivo para el que se solicita.
  - c. Se exigirá un detallado Plan de Manejo de fertilizantes y productos fitosanitarios que garantice la inexistencia de afecciones potenciales a las especies de flora y fauna, procurando el menor uso posible de los mismos y un manejo integrado.
  - d. Incorporará un Plan de Vigilancia Ambiental que garantice el adecuado control analítico de la calidad físico – química y biológica de las aguas subterráneas en los puntos del acuífero receptores potenciales de los efluentes procedentes de la percolación de las aguas de riego.

#### PUNTO I: AMPLIACIÓN DEL ELENCO DE NORMATIVA AMBIENTAL VIGENTE

Han quedado incorporadas las normas disposiciones legales que detalla la Declaración de Impacto Ambiental previa.

#### PUNTO J: INCORPORACIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES A LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Se incorpora a la Normativa relativa ya referida relativa a los Proyectos de Urbanización y Construcción (punto f)

#### PUNTO K: INCORPORACIÓN DEL PLAN DE RESTAURACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Se incorpora a la Normativa ya referida relativa a los Proyectos de Urbanización y Construcción (punto g)

#### PUNTO L: CERTIFICACIÓN DEL PROYECTISTA DE LA INCORPORACIÓN A PROYECTO DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES

Se incorpora a la Normativa ya referida relativa a los Proyectos de Urbanización y Construcción (punto f)

#### PUNTO M: CRITERIOS DE EDIFICACIÓN EN ZONA DE INFLUENCIA DEL DPMT

Se incorpora a la Normativa la siguiente disposición:

1. Los sectores urbanísticos incluidos total o parcialmente en la Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre deberán respetar, de acuerdo con lo establecido en Capítulo VI del Título II de la Ley 22/99, de 28 de julio, de Costas, y en su correspondiente Reglamento de desarrollo, la determinación de evitar la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes edificatorios.

AYTO EL EJIDO- O.P.

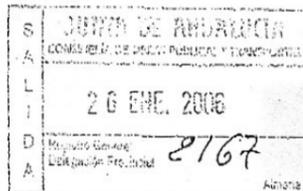
N.º FAX: 950433745

Ayuntamiento de El Ejido \* Registro de entrada \*

7013/2006 \* martes, 31 de enero de 2006 \* A.PLANEAMIENT. D.U

**JUNTA DE ANDALUCÍA**

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
Delegación Provincial de Almería



SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO  
DE EL EJIDO

Fecha: 19 de enero de 2006  
Ref: URB/AMM

04700-EL EJIDO (Almería)

Asunto: Remisión informe territorial

*A/A de D. Francisco Peña*

En relación a su escrito de 9 de agosto de 2005, por el que remite un ejemplar del documento de Revisión y Adaptación a la Ley 7/2002 del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de El Ejido, aprobado inicialmente por acuerdo de ese ayuntamiento, adjunto se remite Informe territorial emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de esta Delegación Provincial.

Lo que se traslada para su conocimiento y efectos.

EL DELEGADO PROVINCIAL



José Luis Caparrós Mirón

**JUNTA DE ANDALUCÍA**

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
Delegación Provincial de Almería

**INFORME TERRITORIAL DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA REVISIÓN/ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL EJIDO (DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL, JULIO DE 2005)**

**INTRODUCCIÓN**

Con fecha 12 de agosto de 2005 el ayuntamiento de El Ejido remite a esta Delegación Provincial (entrada nº 35471, de 7 de septiembre de 2005) el documento de PGOU con aprobación inicial por el Pleno de la Corporación de 22 de julio de 2005, al objeto de estudio del mismo y para instrumentar los mecanismos de coordinación interinstitucional.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía establece en su art. 9.A)d, que el modelo y solución de ordenación establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística deberá asegurar su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio. También en el artículo 32.1.2º se determina la posibilidad de comparecer en el procedimiento al objeto de la emisión del informe de incidencia territorial con los contenidos previstos en la Disposición Adicional Octava de la Ley.

Por otra parte, la Ley 1/ 1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (L-OTA), desarrolla la competencia que en materia de ordenación del territorio tiene atribuida la Comunidad Autónoma y establece los objetivos, instrumentos y procedimientos para su ejercicio efectivo por la Junta de Andalucía. Unos de los instrumentos de Planificación territorial que contempla es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, que establecen los elementos básicos para la organización y estructura del territorio de sus respectivos ámbitos la Comunidad Autónoma y es el marco de referencia de los demás planes y actividades. En el artículo 23 de esta Ley se establece la vinculación del Planeamiento Urbanístico General con los Planes de Ordenación del Territorio.

Actualmente, desde el punto de vista de la planificación territorial, se ha terminado el periodo de información pública el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (BOJA nº 201, de 14 de octubre de 2005), y el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente de la provincia del Almería, que fue aprobado por Decreto 222/2002, de 30 de julio de Consejo de Gobierno, publicado en BOJA nº 119 de 10 de octubre de 2002.

**CONTENIDOS DEL DOCUMENTO DE PGOU**

La documentación recibida consta de 14 tomos que contienen:

- Introducción y Exposición de motivos (Tomo 1),
- Estudio de Impacto Ambiental (Tomo 2),
- Memoria de Información (Tomo 3),
- Memoria de Ordenación. Estudio Económico Financiero (Tomo 4)
- Normativa (Tomo 5),
- Ordenanza (Tomo 6)
- Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio (Tomo 7),
- Unidades de planeamiento en Suelo Urbano (Tomo 8),
- Unidades de planeamiento en Suelo Urbanizable (Tomo 9)
- SUO Ensenada de San Miguel (Tomo 10)
- SUO Avenida de la Costa (Tomo 11)
- Planos 10.000. Estructura General del territorio (Tomo 12)
- Planos 5.000. Ordenación estructural (Tomo 13)
- Planos 2.000. Ordenación pormenorizada (Tomo 14)

**DESCRIPCIÓN DE PROPUESTAS**

En el documento se mantiene el modelo territorial establecido en el vigente PGOU, reconociendo el papel de Centro Comarcal que el POTPA le asigna al El Ejido, así como la importancia de las actividades productivas y económicas basadas tanto en el sector Agrícola, cuyo crecimiento se sustenta exclusivamente en la mejora de rentabilidad de las explotaciones existentes, al estar agotado el suelo para nuevos crecimientos, como en el sector Turístico, en continuo crecimiento asociado en parte a la mejora de infraestructuras. A ambas actividades productivas se asocia un importante Sector Servicios.

Las determinaciones de la Ley 7/2002 prevé la adaptación a la misma del planeamiento urbanístico municipal, por lo que se tramita el presente expediente, en el que incorporan la propuesta de clasificación como suelo urbanizable sectorizado u ordenado, según el caso, de:

- 560 ha de suelo "Residencial Turístico" en continuidad con las urbanizaciones existentes en la Ensenada de San Miguel, entre el Alcor y la carretera de Matagorda a Guardías Viejas.
- 220 ha de suelo "Residencial Turístico" al norte y oeste del núcleo de San Agustín, en continuidad con el mismo.
- 110 ha de suelo "Residencial Turístico" en el borde del Alcor, apoyado al lado norte de la vía paisajística del resalte mencionado.
- 130 ha de suelo "Terciario, Industrial y Equipamiento Comunitario" en la Avenida de la Costa, a ambos lados del vial que comunica actualmente El Ejido y Almería.

El objeto de esta Revisión es:

- Diversificar los sectores productivos, potenciando el turístico, con aproximación a los estándares de la media del litoral andaluz
- Desarrollar criterios que a tal efecto se proponen en el POTPA

**OBSERVACIONES AL DOCUMENTO**

**1. Articulación del territorio**

1. Sistema de asentamientos	Reconoce el papel de Centro Comarcal de El Ejido y se establecen previsiones de crecimiento poblacional entre el 34 y el 92% de la población actual en el horizonte 2020, según distintas hipótesis. Se favorece la integración de Sta. María del Águila y Santo Domingo con el El Ejido. Se produce una integración del núcleo principal con la Ensenada de San Miguel a través del suelo terciario a lo largo de la Av de la Costa, afectado, por otra parte de riesgos de inundación. (NO CONURBACION, se aparta del modelo)
2. Sistema de comunicación y transporte	El S.G. de comunicaciones se basa exclusivamente en la red de carreteras. Propone una red en sentido este-oeste y otra en sentido norte-sur, con distinto nivel jerárquico, siguiendo los criterios del POTPA. En el vial intermedio: Roquetas de Mar - Balanegra, se recoge una zona de protección cautelar con limitaciones de uso y edificaciones de 200 m. También se recoge la determinación de protección cautelar de 55 m en el vial con protección de borde. Respecto al transporte se propone un transporte público sobre plataforma fija que enlace los núcleos turísticos de la Ensenada de San Miguel-Guardias Viejas y los nuevos desarrollos turísticos en este espacio y el Área Urbana Central de El Ejido, a través de la Av. De la Costa, que conectarla con el intercambiador en la zona del Hospital y la estación de autobuses.
3. Espacios libres	Se incluye dentro del S.G. de Espacios Libres el Parque de la Cañada de Ugijar (69,25 ha), con una franja con presencia de la comunidad vegetal de arto negro (Meytanus Senegalensis), incluida entre las especies protegidas por la Directiva Hábitat, en peligro de extinción e incluida en la propuesta de LIC, asignándole un uso y una edificabilidad. Esta consideración de incluir en S.G es contrario al art. 46 de la Ley 7/2002 y al 50N del decreto 222/2002, y al art. 8.4.3 de la Normativa de este PGOU (Forma Irregular adaptado a parcela??)(consideración de SNU, libre de edificación.) También incluye 9 ha en torno al castillo de Guardias Viejas y en La Redonda (0,39 ha). INCOMPATIBLE En las nuevas propuestas se incluye como S.G de Espacios Libres el Sistema del Alcor y del Parque de los Artales (19,2 ha) (vease negrita de arriba) INCOMPATIBLE, así como el Canal de Remo, Zonas verdes en la Av. De la Costa (10,2 ha) y en el núcleo de San Agustín (2,96 has) No se observa referencias al Parque Rural de la Balsa del Sapo, solamente en el EIA, que además incluye otro no reflejado en el POTPA (Sta. María del Águila) Se incluyen los itinerarios de interés ecológico y recreativo No se observa referencias al Parque Comarcal??

**2. Ordenación y compatibilidad de usos**

1. Uso residencial	Corresponde al Área Urbana Central del Municipio de El Ejido (AUCME), Pampanico, núcleo de La Norias, núcleo de San Agustín, con nuevas propuestas de clasificación en esta Revisión de suelo Residencial al norte y oeste del núcleo, núcleo de Matagorda (Núcleo independiente pag. 41 de MO, pero incorporado a los suelos turísticos), núcleo de Balerna (con nuevos crecimientos para 2ª residencia), núcleos urbanos de origen rural (Canalillo, San Silvestre y Pozo de Tia Manolica)
2. Uso turístico	- Urbanizaciones costeras de la Ensenada de San Miguel: núcleo turístico y 2ª residencia - Guardias Viejas: núcleo urbano residencial y 2ª residencia integrado en el área turística anterior En el uso global turístico En el "uso global turístico" de la Ensenada de San Miguel, corresponde a un perfil residencial. En este sentido cumple con el art. 73 del POTPA, en cuanto al 20% de la edificabilidad para uso hotelero.
3. Uso terciario	Ciertas zonas del Área Urbana Central del Municipio de El Ejido, La Redonda, Av. De la Costa, Nuevos crecimientos en Las Norias y San Agustín, Pampanico.
4. Uso agrícola	El POTPA señala al área de Balanegra-Balerna como de cultivos forzados consolidados, de los que 850 ha se incluye en esta propuesta de Revisión para nuevos suelos turísticos. El resto tiene la consideración de suelo no urbanizable de carácter natural o rural. (Ver proyección de usos)
5. protección entre usos	Establece el PGOU una categoría de SNU de protección urbanística aplicable a la zona de influencia de los núcleos de población (NUPU), con limitación de usos. No pasillos de protección

## 3. Recursos Territoriales

1. Espacios de interés ambiental y territorial	Incorpora como SNU de especial protección los recogidos en el POTPA, con el criterio de la LOUA. Se echa en falta un cuadro de regulación de usos en los distintos tipos de suelo Incluye en esta categoría de SNU (NUP2) la formación de arcos, en atención a lo dispuesto en el art. 45 de la LOUA y 50 del Decreto del POTPA.
2. Espacios Degradados	Incorpora determinaciones del POTPA, aunque no en lo referente a las áreas degradadas periurbanas.
3. Protección y mejora del paisaje	Incluye el Alcor como SNU (NUP1) y regula los usos y por otra parte en la Revisión lo propone como Sistemas Generales Incluye las vías con protección de borde en el artículo correspondiente a la influencia de las vías de comunicación (NUPU2), ampliando la protección respecto a lo establecido en el POTPA.
4. Recursos hídricos	Según el EIA el ayuntamiento cuenta actualmente con 12 sondeos en el Acuífero Inferior del Campo de Dalías, con un caudal continuo de 629 l/s, que representa unos 22 hm <sup>3</sup> /año. Para la población prevista para el horizonte 2020, la demanda se puede cifrar en unos 15 hm <sup>3</sup> /año. Actualmente acaba de pasar la Información Pública el Proyecto de Desalación del Campo de Dalías, del Mº de Medio Ambiente, de una desaladora con una capacidad de producción de 30 hm <sup>3</sup> /año que vendrá a paliar el déficit hídrico de la comarca, concentrado especialmente en el acuífero mencionado.
5. Riesgos naturales	Señala los suelos con riesgo de inundación, cuya zona tendrá la consideración de SNU. Incompatible con el suelo clasificado en la Av. De la Costa
6. De la ordenación de la costa	Los planos recogen los límites de la nueva propuesta de deslinde de Costas del dominio público marítimo-terrestre. En el art. 147 c) del POTPA, coincidente con la Ley de Costas, se impide la localización de edificación residencial al menos en una franja no inferior a 500m (zona de influencia), recogido en el Tomo 4 para la Ensenada de San Miguel.

## OBSERVACIONES AL DOCUMENTO

A la vista de lo expuesto anteriormente, desde el punto de vista territorial, se observan las siguientes deficiencias e incompatibilidades del documento:

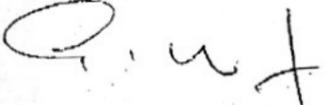
1. El nuevo modelo del municipio propuesto se aparta del dibujado en el POTPA, en tanto que se produce una integración del Área Urbana Central del Municipio de El Ejido con la Ensenada de San Miguel, afectado por otra parte, por riesgos de inundación. El modelo tiende a la no conurbación entre los suelos mencionados.
2. No se puede incluir dentro del Sistema General de Espacios Libres el Parque de la Cañada de Ugijar (69,25 has) o el Parque de los Artales, asignándole un uso y edificabilidad a este espacio. Corresponde a suelos protegidos por el POTPA con presencia de la comunidad vegetal de arto negro (*Maytenus Senegalensis*), incluidas entre las especies protegidas por la Directiva Hábitat, en peligro de extinción e incluida en la propuesta de LIC. Esta propuesta es contraria al art. 46 de la Ley 7/2002, al art. 50 N del Decreto 222/2002 y al art. 8.4.3 de la Normativa de este PGOU, que reconoce el carácter de Suelo No Urbanizable de Especial Protección (NUP1).
3. Las mismas razones existen para la propuesta de inclusión del Alcor, de protección paisajística por el POTPA y por el PGOU; como Sistema General de Espacios Libres en la Ensenada de San Miguel (de forma irregular, ajustada a propiedades?).
4. No se establecen los pasillos de protección entre usos previstos, que, por otra parte, puede coincidir con la amortiguación que proporciona elementos del Sistema General (viario, etc).
5. No identifica ni incorpora determinaciones referentes a las áreas degradadas periurbanas, reconocidas en el art. 67 del POTPA.

6. Se señalan los suelos con riesgos de inundación, cuya zona tendrá la consideración de SNU. Esta determinación, recogida en la Ley 7/2002, hace incompatible la clasificación de suelo en la Av. De la Costa, afectado por este tipo de riesgo.
7. Planimetría: incluir un plano único, a escala adecuada, de la estructura territorial, con la clasificación de suelo (art. 19 LOUA)

Almería, a 19 de enero de 2006  
El Jefe de Sección de Ordenación del Territorio

VºBº: La jefa de Sv. Ord. Territorio y Urb.

  
Fdo.: María Dolores Aguilera-Molina  


  
Fdo.: Alberto Marín Marín

## INFORME DE CONSTESTACIÓN AL INFORME TERRITORIAL DE FECHA 19 DE ENERO DE 2006 REMITIDO POR LA C.O.P.T EN RELACIÓN AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN – ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DEL EJIDO.

**Fecha: 13 de Febrero de 2006**

Con fecha 9 de agosto de 2005 se remite por parte de este Ayuntamiento el Documento de Aprobación Inicial de Revisión y Adaptación del PGOU a la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Con fecha 26 de enero esa delegación remite Informe Territorial al respecto. Tras un preámbulo introductorio y la correspondiente descripción sintética de las propuestas, el Informe concreta 7 deficiencias específicas, sobre las que este Ayuntamiento plantea las siguientes argumentaciones y, en su caso, propuesta de soluciones:

### 1. EL NUEVO MODELO DE CRECIMIENTO ARTICULADO EN TORNO A LA AVENIDA DE LA COSTA (EJIDO – ALMERIMAR) SE APARTA DEL DIBUJADO POR EL POTPA.

Este Ayuntamiento entiende que la iniciativa municipal de clasificación de este suelo desarrolla adecuadamente las determinaciones, criterios y objetivos del P.O.T.P.A., en base a las siguientes argumentaciones.

Afirma el Informe Territorial que en el POTPA se establece un “modelo que tiende a la no conurbación” entre los desarrollos de El Ejido y Almerimar, afirmación con la que estamos en absoluto desacuerdo.

En primer lugar, el concepto CONURBACIÓN, tiene su aplicación en el proceso de unir sin discontinuidad urbes diferenciadas, bien desde el punto de vista territorial o administrativo. Este proceso, a todas luces no deseable y ya consolidado en grandes ámbitos de nuestro litoral, no es a nuestro juicio, aplicable a este caso que tiene una intención articuladora y supone la conexión funcional y la ordenación necesaria de dos núcleos existentes dentro del municipio, donde existe una intensa relación de dependencias y demanda de servicios que el mismo P.O.T.P.A. a través de propuestas sectoriales establece de forma inequívoca.

El POTPA en sus Propuestas sobre Suelos Estratégicos, grafiados en el Plano de Ordenación de Usos, establece la creación de Suelo para Equipamiento Comarcal, junto al actual Hospital, en el extremo norte de la Avenida y la creación de un Suelo Terciario e Industrial en la parte central, en torno a la intersección con el Vial intermedio que el propio P.O.T.P.A. determina. Sin perjuicio de la relatividad de las escalas de dibujo, los dos ámbitos referidos, sumado a la zona de servidumbre e influencia del vial intermedio, superan ya más del 50% del total de longitud de la Avenida de la Costa. Además, como resultado de licencias tramitadas como “Actividades en Suelo No Urbanizable” se ha consolidado a lo largo de este eje un total de 424.425 m<sup>2</sup> con destino a industrias, almacenes, etc. vinculados a la actividad agrícola, motivación que el P.O.T.P.A. considera para proponer el destino estratégico de estos Suelos. La suma de estas realidades nos lleva a considerar que de manera implícita el POTPA no sólo está dibujando ya esa conurbación, sino que la entiende como una necesidad, ya que de otro modo lo único que se conseguiría es consolidar la ocupación de ese eje sin planificación urbanística alguna, tal y como hasta ahora ha venido sucediendo.

Sobre la delimitación del sector de suelo urbanizable de la Avenida de la Costa, se ha grafiado en la figura 0 los suelos destinados a finalidades estratégicas por el P.O.T.P.A., además de aquellos otros ya ocupados por instalaciones ejecutadas ateniéndose a la legalidad urbanística vigente.

Por otro lado, consideramos que el modelo propugnado por el PGOU que se tramita genera otros beneficios en la Ordenación del Territorio Municipal.

- Se obtienen gratuitamente por el Municipio, los suelos destinados a la ampliación de los Equipamientos Comarcales, los suelos para la ejecución del Vial intermedio y los Suelos Protegidos, que pasarían a propiedad pública –de uso y dominio público- máxima garantía para su conservación.
- Se oferta suelo ordenado y agrupado en torno a buenos accesos, en colindancia con los usos agrícolas para el emplazamiento de industrias y actividades ligadas al Sector, al tiempo que se ordenan y engloban las instalaciones ya existentes, dotándoles de infraestructuras adecuadas.
- Se mejora, con cargo al suelo clasificado, la articulación y conexión funcional, entre al núcleo de El Ejido y su territorio litoral, incluyendo nuevos modos de transporte público, que redundarán en una mejora de la calidad urbana de todo el entorno por disminución de los flujos de transporte privado entre El Ejido y la costa.

### 2.- NO SE PUEDE INCLUIR DENTRO DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EL PARQUE DE LA CAÑADA DE UGÍJAR O EL PARQUE DE LOS ARTALES

Por lo que se refiere al Parque de la Cañada de Ugíjar, se trata de una determinación del PGOU vigente, discutida y solucionada, tanto de desde el punto de vista territorial como ambiental, en su correspondiente trámite de aprobación, sobre la que el PGOU que se tramita no ha realizado ninguna revisión o modificación.

Por lo que se refiere al Sistema General del Parque de Artales, asociado a los desarrollos urbanísticos de la Avenida de la Costa, cabe hacer las siguientes consideraciones:

Los Sistemas Generales no constituyen clase alguna de Suelo, sin perjuicio de que puedan ser adscritos o incluidos dentro de ámbitos clasificados para su obtención como suelo público. “Oportunamente, la L.O.U.A. determina en su Art.46 que los suelos objeto de Protección han de ser Clasificados como Suelo No Urbanizable, cuyo régimen impide, obviamente, cualquier actuación de carácter urbanístico contraria a su destino o protección.

Pero también parece evidente que este objetivo se consigue igualmente con la “ausencia” de clasificación y su definición como Sistema General de espacios libres o “de Espacios Protegidos de carácter Público”, que añade la “nada despreciable” condición que el suelo pasa a ser propiedad pública con régimen de dominio y uso público.

La Ley obliga a clasificar los suelos protegidos como Suelo No Urbanizable cuando todo el Suelo Municipal debe ser asignado a una de las tres clases de suelo- Urbano, Urbanizable y No Urbanizable y su correspondiente Régimen Urbanístico. Pero no excluye su definición como Sistemas Generales, que no son una “clase” de suelo, sino suelos que por su función, deben pertenecer a la Comunidad. Es más, el Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales es más riguroso que el del Suelo No Urbanizable, hasta el punto de requerir para su alteración, dictamen vinculante del Consejo Consultivo de Andalucía.

La inquietud que esta lectura de la Ley puede ocasionar debe quedar solventada en la medida que es la misma Administración Autonómica y Estatal la que está implicada en la obtención de Suelos Protegidos por todas las vías posibles. Su obtención gratuita mediante la oportuna instrumentación urbanística, debe ser en cualquier caso, viable y recomendable. Coincidiendo además que el aprovechamiento que genera se incorpora a los suelos urbanizables en unos niveles de intensidad adecuados y cumpliendo los estándares normativamente establecidos, inferiores a las edificabilidades que el P.G.O.U. vigente asigna a esta calificación de suelo.

El hecho, por otra parte, de incorporar esa pieza de suelo a un Sistema General de Parque de Artales, no es gratuito. Se pretende con ello dotar a la totalidad de ese Sistema General de una fisonomía lo más naturalizada posible, no sólo conservando los escasos pies de arto existentes, sino restaurando el hábitat ya destruido o alterado circundante. Todo ello con la finalidad de establecer un corredor territorial y ambiental de arto entre los areales existentes al sur del Parque de la Cañada de Ugíjar y el extenso LIC número 10 situado al este del desarrollo propuesto en la Avenida de la Costa. Esta medida, caso de poder definitivamente ser materializada, constituye una de las principales aportaciones de carácter territorial y ambiental de la revisión que se propone.

### 3.- EL ESPACIO DEL ALCOR LITORAL NO PUEDE SER ADSCRITO A SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES, DE ACUERDO CON LAS DETERMINACIONES DEL POTPA

Sobre el Sistema General del Alcor, adscrito al Sector de S.U.O. de la Ensenada de San Miguel, cabe hacer las siguientes consideraciones.

La solución planteada no tiene más objetivo que materializar las determinaciones expresas que el artículo 78 del POTPA establece para este espacio, literalmente las siguientes:

- *Posibilitar una transición gradual entre la zona invernada y el alcor, mediante el retranqueo de las actividades agrarias y la incorporación de elementos vegetales.*
- *Posibilitar el desarrollo de usos didácticos y recreativos mediante la localización de miradores.*
- *Adecuar como uso turístico la vía de borde litoral*

Estimamos que precisamente estas determinaciones están caracterizando este suelo como sistema general del municipio. Con espacios libres, usos didácticos, recreativos, turísticos, miradores, etc. Su adscripción a un sector determinado de suelo urbanizable, no significa obviamente que esté a su exclusivo servicio o que se vincule al mismo. Esta adscripción tiene un objetivo instrumental –obtención por el Ayuntamiento de suelo y ejecución de forma gratuita- La superficie requerida como sistema general de espacios libres (Art.10.a.c. de la L.O.U.A.) es muy inferior a la delimitada para este sistema, poniendo así de manifiesto que existe una intención clara y legítima del Ayuntamiento para obtener, acondicionar y mantener éste como una parte esencial de la estructura urbana.

En cuanto a los criterios de forma y dimensión que se proponen, entendemos:

- La vía paisajística del Alcor que viene definida desde el P.O.T.P.A. tiene una triple función, como lugar de observación de la Ensenada de San Miguel, como espacio público de parada y estancia, y también, con igual relevancia, como fachada marítima al sur de los invernaderos.
- Su dimensión, por tanto, responde a la necesidad de cumplir estas tres funciones de vial, estancia, y fachada. Dada la morfología agrícola del territorio, con una parcelación menuda e irregular –no identificable con el Catastro-, la solución planteada en cuanto a su forma nos parece más adecuada que un tratamiento de borde, que entre la carretera y la línea de invernaderos actual quedara solucionado con una fachada estrecha, plana y rectilínea. De forma análoga lo grafía el propio P.O.T.P.A. en los ámbitos colindantes al Paraje de Punta Entinas.

Por último, reiteramos los argumentos ya expuestos de la oportunidad y conveniencia de que estos suelos se incorporen al Patrimonio Público por los mecanismos que la Legislación establece.

#### 4.- NO SE ESTABLECEN PASILLOS DE PROTECCIÓN ENTRE USOS PREVISTOS

El P.G.O.U. vigente, establece una subclasificación de Suelo denominada ZONA DE INFLUENCIA DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN (N.U.P.U.1) que la presente adaptación incorpora en su totalidad, ampliando su superficie a los bordes de los nuevos suelos clasificados, San Agustín, Ensenada y Avenida de la Costa, según se ha grafiado en el plano de ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO.

El régimen de este suelo establecido en el Art.8.4.12. de la Normativa, tiene por objeto precisamente, la protección entre distintos usos urbanos o urbanizables y los usos agrícolas.

Existe por tanto, coincidencia entre esta subclase de suelo y “Los pasillos de protección de usos y suelos agrícolas de transición” que el P.O.T.P.A. determina en el Área de análisis pormenorizado de El Ejido. También hay una sensible coincidencia en su trazado y delimitación, a excepción de aquellos ámbitos cuya clasificación como suelo urbano o urbanizable, aprobados definitivamente en el vigente P.G.O.U. ha alterado.

#### 5.- NO SE INCORPORAN DETERMINACIONES REFERENTES A LAS ÁREAS DEGRADADAS IDENTIFICADAS EN EL POTPA

Efectivamente el artículo 67 del POTPA establece unas determinaciones sobre 6 ámbitos precisos identificados como “degradados”. De ellos sólo dos se incluyen en el término municipal del Ejido: el eje Ejido – Santa Mª del Águila y el entorno de la Cañada de las Norias.

Desde este documento sólo cabe contestar que el documento de PGOU que se tramita no ha alterado las previsiones del PGOU vigente en ninguno de dichos ámbitos.

El P.G.O.U. vigente en sus determinaciones incluye las propuestas que para el ÁREA DE ANÁLISIS PORMENORIZADO DE EL EJIDO establece el P.O.T.P.A. La Adaptación completa alguna de estas propuestas correspondientes al Anexo 4. del Art.67.

- · No se clasifican suelos residenciales al sur de la Autovía.
- · Se han clasificado Sectores de suelo urbanizable destinado a usos Terciarios entre Santo Domingo y Santa María del Águila.
- · Se han clasificado suelos para usos Terciarios en el entorno de la Redonda.
- · Se ha localizado el Centro de Servicios al Transporte C.I.U.
- · En el suelo clasificado en la Avenida de la Costa se han situado reservas de espacio libre comarcal y reservas de suelo para equipamiento comarcal.

Por último, los suelos grafiados como agrícolas de integración, están incluidos en las Zonas de influencia de Núcleos (N.U.P.U.1.) tal como se expone en el apartado anterior.

#### 6.- LA ZONA INUNDABLE IDENTIFICADA QUE AFECTA A LA AVENIDA DE LA COSTA HACE INVIALE SU PROPUESTA DE DESARROLLO

Efectivamente un sector de los suelos propuestos para su desarrollo quedan afectados por una zona inundable correspondiente a una cubeta endorréica de cierta extensión, en cuyo área inundable (para la avenida de retorno de 500 años), se sitúa en la actualidad la propia autovía de la costa y ciertas industrias.

Reconsiderada detalladamente esta cuestión, desde este Ayuntamiento se propone una solución constructiva que elimine el problema, todo ello de acuerdo con el espíritu del artículo 18.1 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de prevención de Avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Se proponen para ello dos alternativas para su discusión:

- La primera (ver figura 2 y 3) consistiría en elevar la cota de base del suelo a desarrollar por encima del nivel de la cota máxima de inundación (utilizando para ello las tierras procedentes del vaciado del canal de remo de la Ensenada de San Miguel). El nivel de base actual obligaría a levantar la cota del terreno de seis a ocho metros.
- Una segunda solución ( ver figura 3, 4 y 5) consistiría en aislar los terrenos inundables que quedan incluidos en el desarrollo de la Autovía de la Costa mediante una estructura de muro impermeable (de unos 400 metros de longitud) que evitaría la posible inundación y que se utilizaría además de cordón verde destinado funcionalmente a servicios, aglutinando espacios verdes peatonales, plataforma para tren ligero de superficie, carril bici y boulevares apantallados. Esta solución tiene la ventaja sobre la anterior de tener que elevar los

suelos a desarrollar de dos a tres metros tan sólo sobre el nivel de base actual de los terrenos, así como un menor coste económico.

Desde este Ayuntamiento se propone como idónea la segunda de las alternativas, aunque ello obligue a modificar la ordenación pormenorizada propuesta para los suelos de la Autovía de la Costa en el Documento Aprobado Inicialmente, y así lo somete a la consideración de esa Delegación Provincial.

#### 7.- SE PROPONE INCLUIR UN PLANO ÚNICO DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL CON LA CLASIFICACIÓN DE SUELO

Dicho plano ha sido ya realizado y aportado a la documentación del Documento para Aprobación Provisional.

#### OTRAS CONSIDERACIONES

Dado que entendemos tiene relación con las temáticas de algunas de las consideraciones efectuadas en el Informe Territorial, desde este Ayuntamiento se considera de interés poner en conocimiento de esa Administración que como respuesta a diversas consideraciones realizadas por la Consejería de Medio Ambiente en la Declaración de Impacto Ambiental Previa ha sido incorporada a la ordenanza del PGOU un nuevo capítulo 9 en el título III con las siguientes disposiciones normativas:

#### TÍTULO III: NORMAS GENERALES PARA LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO 9: NORMAS RELATIVAS A LA GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y TERRITORIAL EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN:

1. Los proyectos de urbanización, deberán contar antes de su aprobación definitiva, con el informe favorable o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca, en lo relativo a posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a sus Zona de Servidumbre y de Policía, así como a las limitaciones que pudieran derivar de la existencia de Zonas Inundables, todo ello con los procedimientos establecidos a tal efecto en las disposiciones que derivan de los siguientes textos legales:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la ley de Aguas.
- Real Decreto 1986/849, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
- Plan Hidrológico de Cuenca
- Ley 7/ 2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía

2. Los proyectos de urbanización, construcción Y edificación deberán incorporar las determinaciones necesarias para garantizar el cumplimiento de las medidas de carácter ambiental y territorial exigidas, entre otras de las siguientes:

- a) La existencia de la dotación de agua necesaria para abastecimiento urbano y riego de zonas verdes así como la ausencia de impacto significativo sobre los recursos hídricos.
- b) La correcta gestión de las aguas residuales que procedan de los usos y actividades de implantación y la disposición de los elementos infraestructurales necesarios para posibilitarlo, incluyendo las de pretratamiento antes de evacuación a red de aquellas que por su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas no puedan tratarse en las E.D.A.R.
- c) La integración ambiental de los proyectos paisajísticos y de ajardinamiento de acuerdo con lo dispuesto por el POTPA y por este mismo PGOU, procurando siempre la utilización de especies vegetales autóctonas.
- d) La separación funcional y amortiguación de impactos potenciales mediante el correcto diseño de las zonas ajardinadas y la construcción de pantallas vegetales entre las áreas dedicadas a usos residenciales y a industrial – terciario, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el POTPA y en este mismo PGOU.
- e) La adecuación a las determinaciones establecidas en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, que aprueba el reglamento de Protección Contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- f) Las determinaciones ambientales de prevención, protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental del PGOU se incorporarán detalladamente al proyecto con su correspondiente dotación económica, que será pormenorizada en aquellas que puedan ser descompuestas mediante unidades de obra. Su inclusión deberá ser específicamente acreditada por el técnico responsable de la redacción del proyecto urbanístico o de edificación mediante una certificación que deberá de incluirse como Anejo en el Programa de Vigilancia Ambiental. La autoridad local realizará la vigilancia ambiental, entre otros, en lo relativo a los siguientes aspectos:

- i. Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riesgos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- ii. Control de las emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.
- iii. Control de los cambios de aceites de la maquinaria en obra.
- iv. Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.
- v. Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.
- vi. Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.
- vii. Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.
- viii. Control de la integración paisajística de las actuaciones (Tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc.).

g) Un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico, que habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de Recepción de la Obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a Disposición del órgano ambiental, para eventuales inspecciones. El Plan de Restauración abarcará al menos los siguientes aspectos:

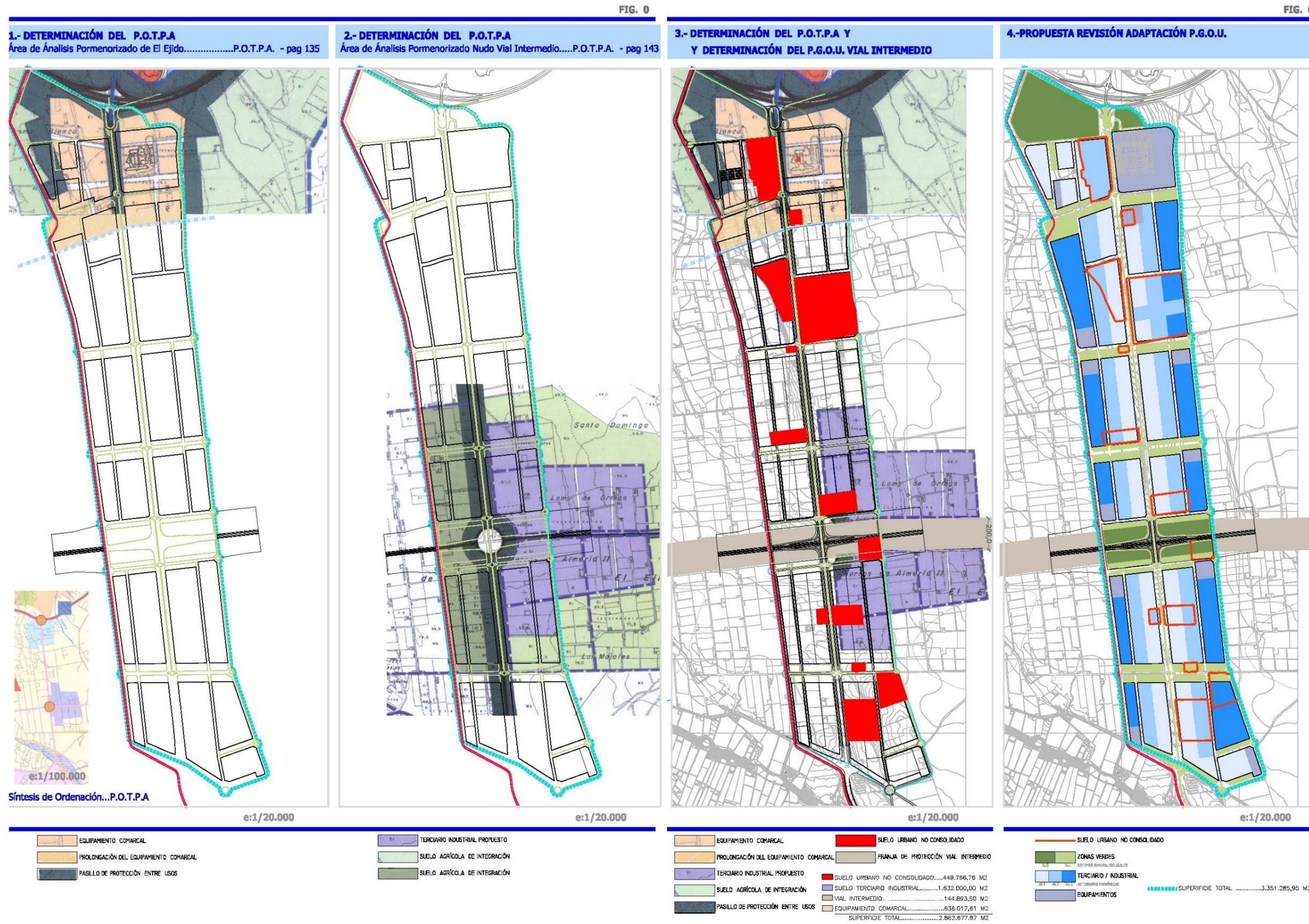
- i. Análisis de las áreas afectadas durante las fase de obra, tales como:
  - 1) Instalaciones auxiliares.
  - 2) Áreas de préstamo, acopio o vertido de materiales.
  - 3) Red de drenaje afectada.
  - 4) Accesos y vías abiertas para la obra
  - 5) Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.
- ii. Detalle de las medidas correctoras proyectadas para la integración paisajística de las zonas afectadas:
  - 1. Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
  - 2. Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
  - 3. Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.
  - 4. Nueva red de drenaje de aguas pluviales.

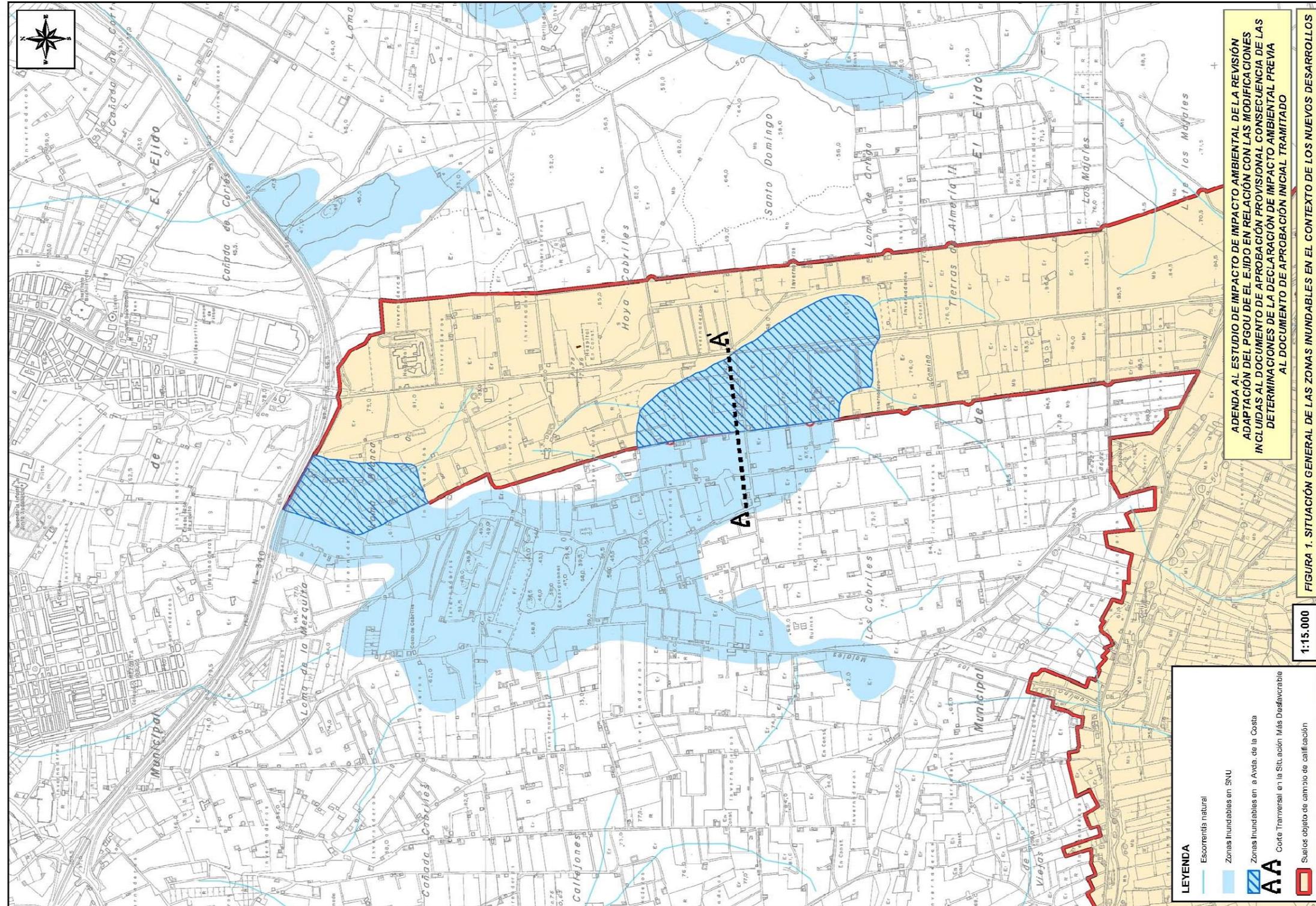
3. Los proyectos de construcción y ejecución de campos de campos de golf tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

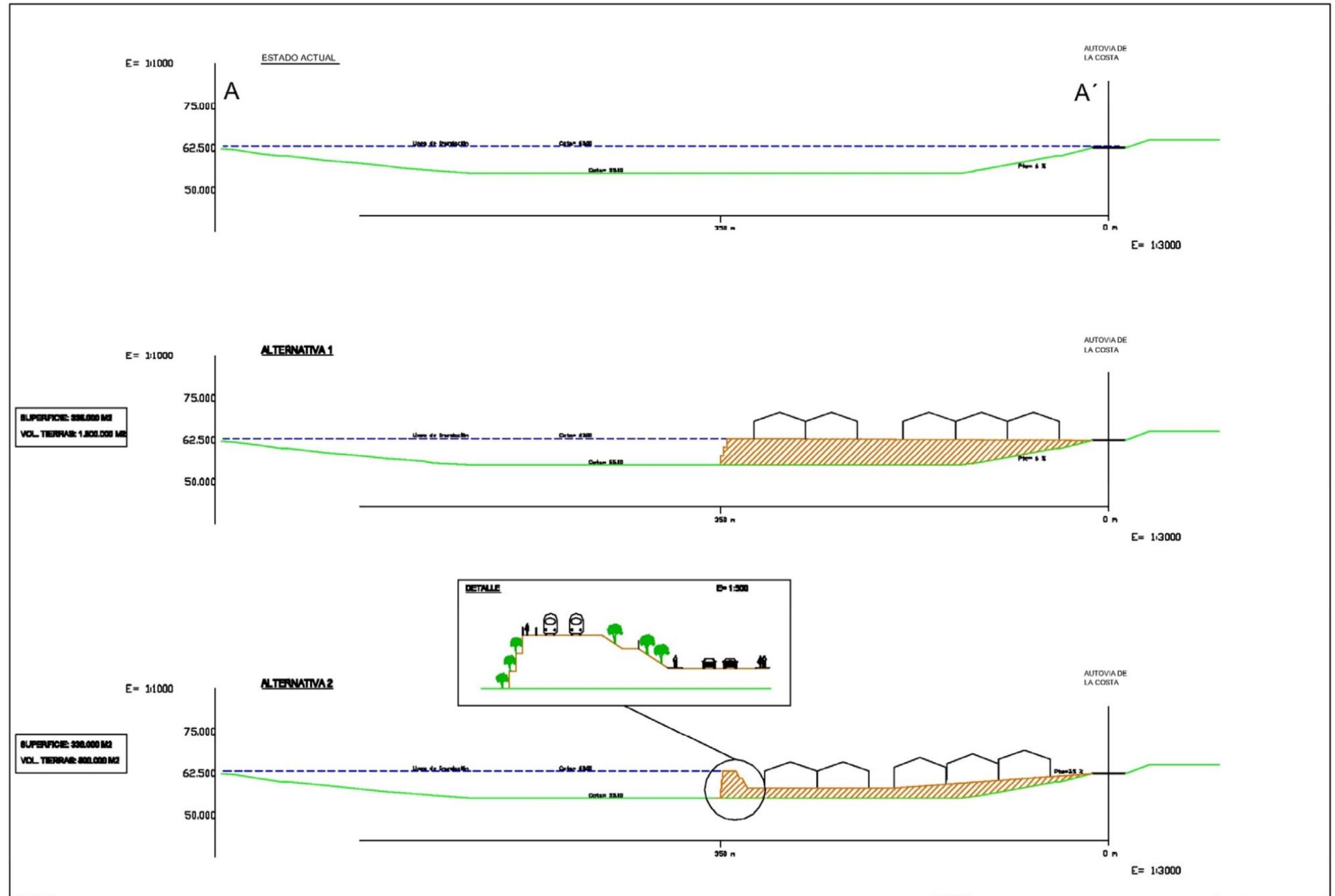
- a) Deberá incorporar un balance hídrico mensualizado de las demandas de agua para riego y una descripción detallada de las soluciones de abastecimiento y del origen y titularidad de los recursos hídricos que se proponen emplear. Así, se deberá garantizar la utilización exclusiva de aguas residuales depuradas para riego y demostrar fehacientemente la existencia del caudal necesario y la proyección de las infraestructuras necesarias para posibilitar su adecuado uso.
- b) La concesión del caudal de aguas a reutilizar en el riego de campos de golf se tramitará ante el Órgano de Cuenca correspondiente y su autorización condicionará la aprobación definitiva del proyecto constructivo para el que se solicita.
- c) Se exigirá un detallado Plan de Manejo de fertilizantes y productos fitosanitarios que garantice la inexistencia de afecciones potenciales a las especies de flora y fauna, procurando el menor uso posible de los mismos y un manejo integrado.
- d) Incorporará un Plan de Vigilancia Ambiental que garantice el adecuado control analítico de la calidad físico – química y biológica de las aguas subterráneas en los puntos del acuífero receptores potenciales de los efluentes procedentes de la percolación de las aguas de riego.

**DETERMINACIONES DEL P.O.T.P.A****ANÁLISIS PORMENORIZADO DE EL EJIDO****AREAS DE ANÁLISIS:**

<b>EL EJIDO.....P.O.T.P.A. pag 134</b>	<b>VIAL INTERMEDIO.....P.O.T.P.A. pag 142</b>
<p><b>EL EJIDO</b></p> <p><b>Consideraciones previas</b></p> <p>El ejido y su entorno es uno de los sectores de la comarca en los que se evidencian con mayor claridad los procesos de transformación territorial y las necesidades de nuevas infraestructuras y equipamientos comarcales que se están generando.</p> <p>Favorecido por su posición central respecto a la comarca, presenta un proceso de colmatación de los núcleos urbanos que a medio plazo dará lugar a la unión de el ejido, santo domingo y santa maría del águila, creando un espacio de oportunidades económicas de interés comarcal y provincial.</p> <p><b>Criterios de ordenación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Localización de los suelos estratégicos terciarios e industriales junto a las zonas con dicho uso actual.</li> <li>Efectuar reservas de suelo para usos terciarios e industriales entre santa maría del águila y santo domingo, con el objeto de aprovechar la potencialidad que ofrece la proximidad de la autovía.</li> <li>Excluir de edificación las áreas con mayor riesgo de inundación.</li> <li>Tratar como urbanas las vías que han perdido su funcionalidad como carretera.</li> <li>Favorecer una integración del espacio edificado con las áreas agrícolas.</li> <li>Integrar las zonas con formaciones naturales próximas a los núcleos en su red de espacios libres.</li> <li>Facilitar la accesibilidad de las áreas con funciones de equipamiento comarcal.</li> </ul> <p><b>Propuestas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Establecer la autovía del mediterráneo como límite meridional de los usos residenciales</li> <li>Señalar una zona de usos terciarios entre santo domingo y santa maría del águila.</li> <li>Desarrollar para usos terciarios el entorno del polígono de la redonda.</li> <li>Localizar las áreas a reservar como espacio libre comarcal.</li> <li>Desarrollo del viario básico en las zonas de actuación propuesta.</li> <li>Establecer reservas de suelo y viario básico de la zona de equipamientos comarcales.</li> <li>Localizar el centro de servicios al transporte.</li> </ul>	<p><b>VIAL INTERMEDIO</b></p> <p><b>Consideraciones previas</b></p> <p>el corredor el Ejido - Almería presenta una tendencia a la concentración de servicios terciarios y equipamientos. la implantación del vial intermedio reforzará este carácter y potenciará ciertos espacios como el propio cruce entre ambas vías. por esta razón se considera necesario establecer criterios de ordenación de esta área.</p> <p><b>Criterios de ordenación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>desarrollo de una zona de servicios terciarios en el nudo.</li> <li>señalar el viario básico.</li> <li>establecer una ordenación pormenorizada de la zona.</li> </ul> <p><b>Propuestas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>efectuar la ordenación básica del ámbito.</li> <li>completar el viario de servicio de la zona.</li> <li>señalar las zonas de transición con los usos agrícolas.</li> <li>proteger mediante limitaciones de uso las bandas laterales del corredor el Ejido - Almería.</li> <li>realizar una ordenación global de la zona, integrando la edificación con la funcionalidad del propio nudo.</li> </ul>



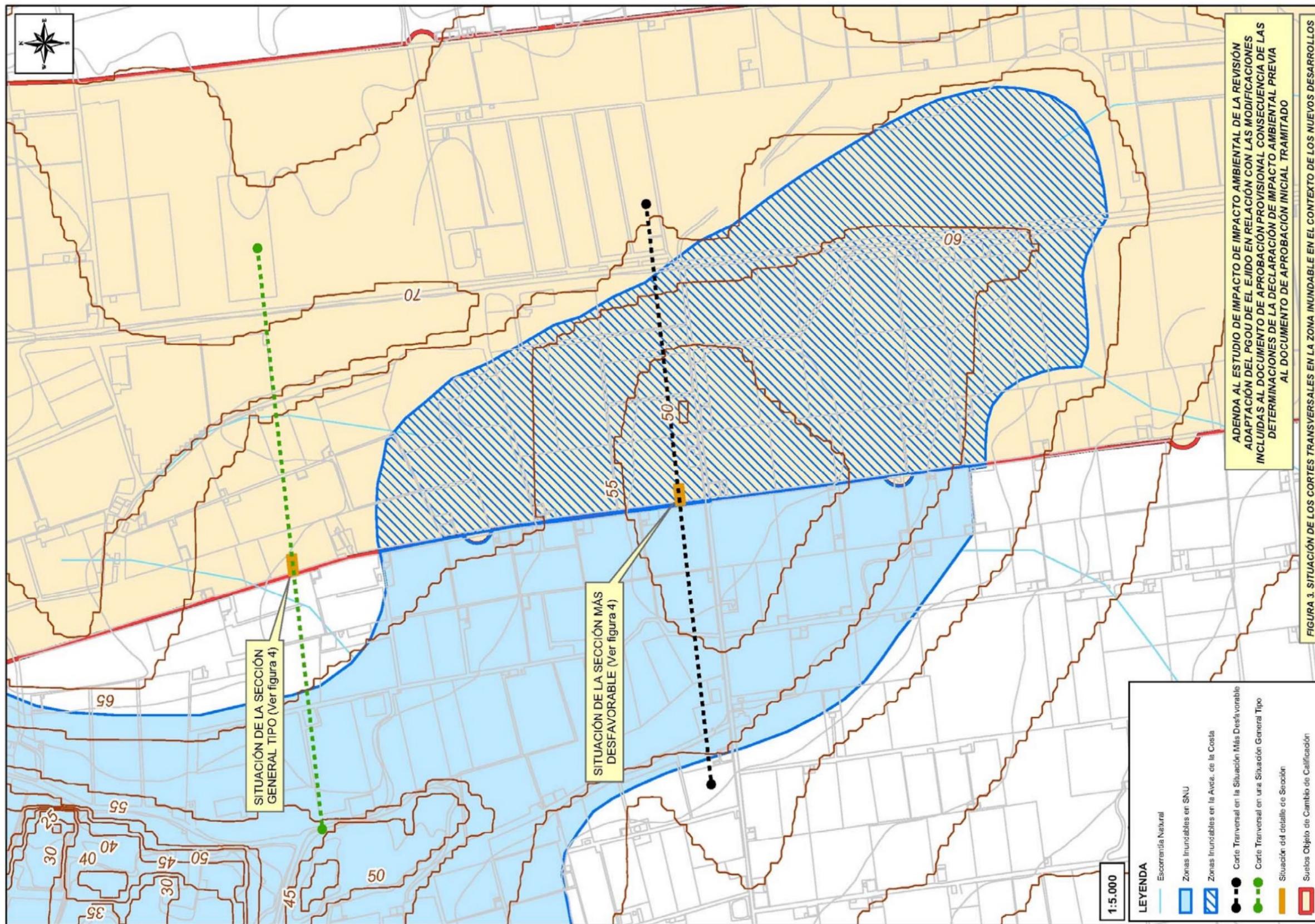


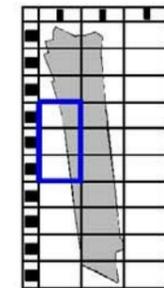
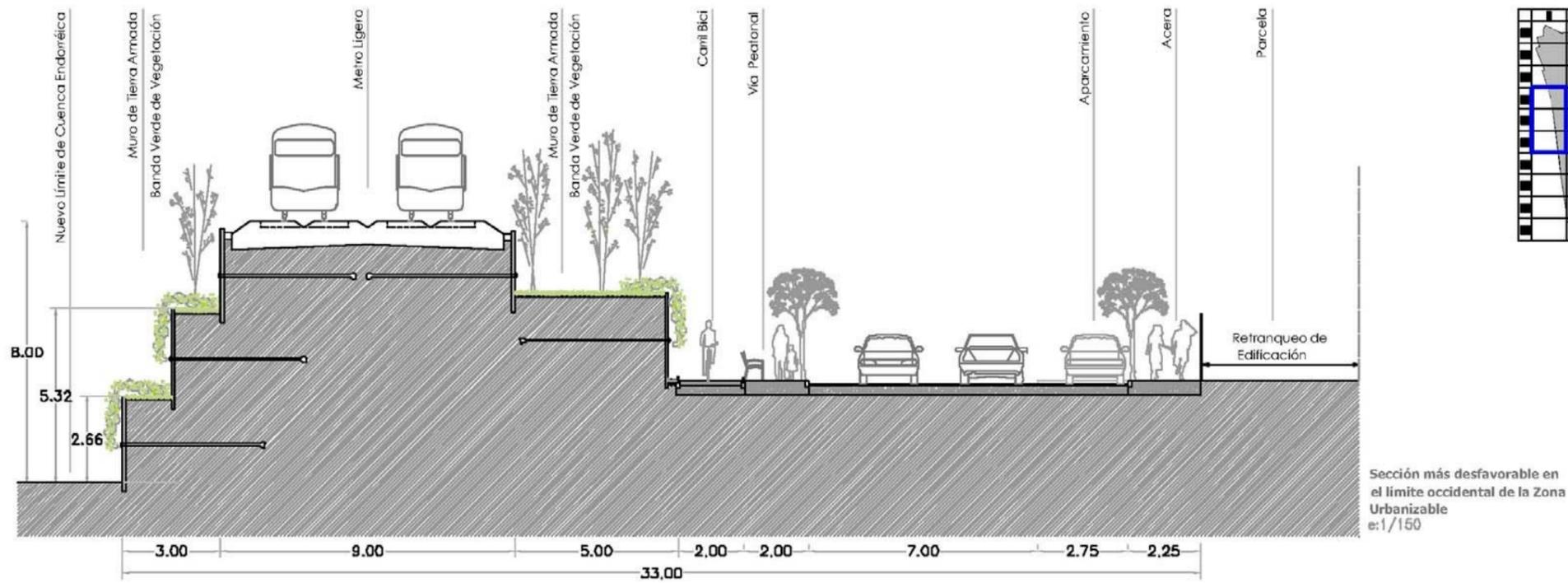
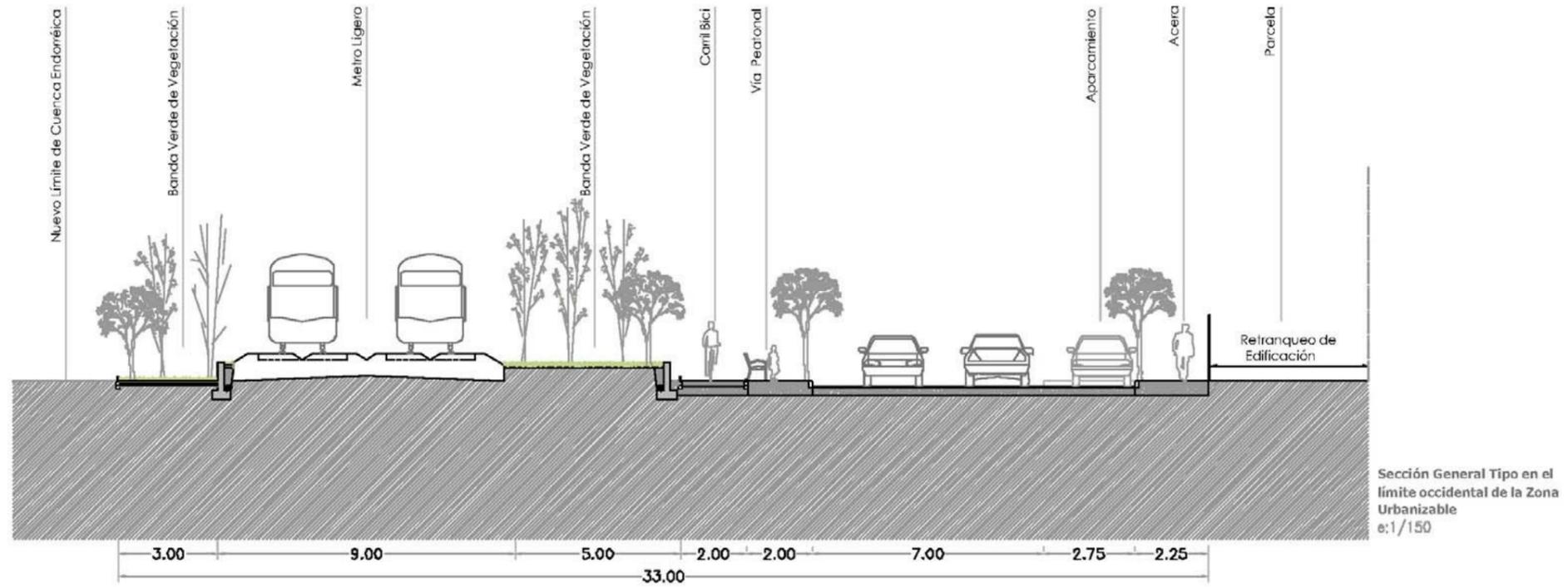


PROYECTO  
 ADENDA AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA REVISIÓN ADAPTACIÓN DEL PGOU DE EL EJIDO EN RELACIÓN CON LAS MODIFICACIONES INCLUIDAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL CONSECUENCIA DE LAS DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL PREVIA AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL TRAMITADO

FIGURA  
 Figura 2.- Cortes transversales

FECHA  
 Febrero 2006





ACTUACIONES DE INTERVENCIÓN EN LA CUENCA ENDORÁMICA AVDA. DE LA COSTA

DETALLE DE MEDIDA CORRECTORA

AUTOVÍA DE LA COSTA

F16-4 1/150

DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL S.U.O. AVDA. DE LA COSTA

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. EL EJIDO

ENCARGO ATUNAMIENTO DE EL EJIDO URB-1030A - Pta. 16a - Diciembre de 2018

T-128 P 002/004 F

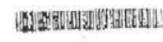
18:00

 Agencia Andaluza del Agua  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

JMDL/MDS

S/REF. AL-26218  
V/REF. MALAGA a 6 de febrero de 2006  
FECHA  
ASUNTO: INFORME

  
AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO  
C/ CERVANTES, 132  
04700 EL EJIDO (ALMERÍA)



Expediente: REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U.  
T.M.: EJIDO (EL) (ALMERÍA)  
PETICIONARIO: AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

En relación con el asunto de referencia, por el Servicio Encargado se nos informa lo siguiente:

"D. Juan A. Enciso Ruiz como Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de El Ejido, con fecha de Agosto de 2005, presenta en este Servicio para su informe conforme a lo previsto en el artº 32 4ª de ley de Ordenación Urbanística de Andalucía un ejemplar de la "Revisión y Adaptación a LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de El Ejido", redactado por la U.Tecna-Francisco Peña Fernández.

El Plan General fue aprobado inicialmente por la Corporación el día 22 de Julio de 2001 según consta en la diligencia realizada por el Secretario de la Corporación en los documentos presentados.

El Proyecto presentado consta de 14 Tomos y Planos con los siguientes documentos: Tomo 1, Introducción y Exposición de Motivos; Tomo 2, Estudio de Impacto Ambiental; Tomo 3, Memoria de Información; Tomo 4, Memoria de Ordenación; Tomo 5, Normativa; Tomo 6, Ordenanzas; Tomo 7, Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio; Tomo 8, Fichas de las Unidades de Planeamiento en Suelo Urbano no Consolidado; Tomo 9, Fichas de las Unidades de Planeamiento en suelo urbanizable; Tomo 10, Suelo Urbanizable Ordenado-Ensenada de San Miguel; Tomo 11, Suelo Urbanizable Ordenado-Avenida de la Costa; Tomo 12, Planos de Estructura General del Territorio; Tomo 13, Planos de Ordenación Estructural; Tomo 14, Planos de Ordenación Pormenorizada.

En el Tomo 1 "Introducción y Exposición de Motivos" se marcan como objetivos fundamentales de la Revisión la diversificación de las actividades en el municipio, incentivar la actividad del sector turístico, y desarrollar los criterios del POTPA; en cuanto a la sostenibilidad y el Medio Ambiente propone para prevenir los riesgos de inundación ampliar la zona inundable clasificada como SNU-B7, riesgos de inundación, en el área de las Norias, y adoptar medidas estructurales en los sectores potencialmente inundables en Avenida de la Costa y Ensenada de San Miguel.

En cuanto a los Recursos Hídricos se reconoce la situación crítica de sobreexplotación del Acuífero del Campo de Dalías y se manifiesta que el Plan satisface las nuevas demandas para abastecimiento, en un 100%, de los recursos del acuífero que quedan disponibles una vez desmanteladas las 850 has de invernaderos de los nuevos crecimientos, y de la sustitución de los caudales para el riego de zonas verdes por aguas residuales urbanas depuradas. Plantea la sustitución progresiva de los recursos subterráneos por fuentes alternativas, como son la depuración total de los efluentes residuales, y el agua de mar desalada. Para el ahorro de agua se apuesta por la depuración de la totalidad de las aguas residuales y su reutilización para riego; implantación de

Cuenca Mediterránea Andaluza

GRANADA Av. de Madrid 7, 8ª 18071 GRANADA TEL.: 958 282 400 FAX: 958 282 408	ALMERÍA Hermenegildo Machado 4, 8ª 04071 ALMERÍA TEL.: 950 280 133 FAX:	MÁLAGA Paseo de Reding, 20 29071 MÁLAGA TEL.: 952 126 700 FAX: 952 211 846
--	---	--

JL-2006 JUE 14:07 TEL: 950541013 NOM : DVT ---

modelos de ajardinamiento con especies bajos requerimientos hídricos, y en los hoteles se diseñarán circuitos que permitan diferenciar las aguas sanitarias grises (lavabo y ducha) de las aguas fecales, con el fin de reutilizar las primeras para las cisternas de los inodoros.

Por último se expresa que el PGOU asuma las determinaciones del POTPA en materia de abastecimiento, saneamiento, depuración y reutilización del agua. Según el PGOU los nuevos desarrollos urbanísticos no solo no aumentan, sino que disminuyen las extracciones al sistema hidrológico subterráneo del Campo de Dalías.

En el Tomo 2 "Estudio de Impacto Ambiental" se analiza la demanda de recursos de abastecimiento previendo su satisfacción desde dos escenarios que tienen en cuenta el uso del agua liberada por la disminución de la superficie actual de invernaderos que pasará a suelo urbanizable, la reutilización de aguas residuales y la desalación de agua del mar. En el apartado 2.4.4.1 se menciona que el Dominio Público Hidráulico de los cauces se clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su legislación específica. Las cubetas endorréicas susceptibles de inundación se clasifican como suelo no urbanizable SNU-B7 "Áreas con Riesgo de Inundación". En el apartado 5.1.1.3.3 "Sobre los cauces" se dice que en todas las áreas planteadas en esta Revisión existen riesgos de inundación por lo que será necesario realizar un estudio específico para garantizar la seguridad e integridad de las personas y bienes, descartando aquellas áreas donde el riesgo sea elevado. En el apartado 5.2.1.3 "Referentes al sistema general de abastecimiento" se pone de relieve que la viabilidad ambiental del abastecimiento depende en primer término del intercambio de dotaciones desde los invernaderos que serán desmantelados hacia el consumo humano, por lo que para garantizar que este proceso se ejecute es necesario verificar que el Ayuntamiento conseguirá las dotaciones de riego de los invernaderos para incluirlos en su oferta de abastecimiento, de manera que esta agua no pase a terceros.

En el Tomo 4 "Memoria de Ordenación" se detallan los criterios de la ordenación de cada uno de los núcleos urbanos del municipio. Se analizan los recursos disponibles para el abastecimiento urbano tal como se ha mencionado anteriormente, previéndose la necesidad para el año horizonte del 2020 de contar con una desaladora del agua del mar. Los cauces se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección SNU-A4 "Dominio Público hidráulico". Se relacionan las principales infraestructuras urbanas necesarias y se incluye el Estudio Económico - Financiero.

En el Tomo 5 "Normativa" en el artº 5.1.2 "Clasificación del suelo del Término Municipal" se incluye dentro del Suelo No Urbanizable Protegido por su legislación específica el tipo "NUP 5" "Influencia de cauces públicos; en el artº 7.1.9 "Régimen especial de los sectores que incluyan terrenos correspondientes a zonas de servidumbre de protección sectorial", para estos sectores se requiere informe vinculante del Órgano competente como requisito para la aprobación de los instrumentos de planeamiento; en el artº 8.1.2 se establecen las categorías de suelo no urbanizable "Influencia de Caudales Público (NURI) y Cubetas endorréicas (NURI); en el artº 8.3.49 "Captaciones de aguas subterráneas" que para admitir a trámite una solicitud de captación de aguas subterráneas es necesario aportar la concesión otorgada por el organismo competente en materia de aguas; en el artº 8.4.6.1 "Régimen de aplicación a las zonas de influencia de cauces públicos" se relacionan algunos de los cauces que discurren por el Municipio correspondiendo al Organismo de Cuenca su deslinde, también se establece que se marcarán las zonas de Prohibición, Restricción y de Precaución, sin embargo su definición no se corresponde con la fijada en el artº 33 del Plan Hidrológico de Cuenca, se establece un retanqueo mínimo de 10 m. de los anclajes de los invernaderos respecto a la línea de deslinde del DPH, por último se determina que cualquier actuación dentro de los terrenos inundables estará condicionada a la previa ejecución de las obra de defensa correspondientes, se incluye un croquis en el que se detallan la definición de cauce, zona de servidumbre y zona de policía, el cauce lo determina como la zona inundada por la Máxima Crecida Ordinaria; en el artº 8.4.6.2 "Régimen de aplicación a las zonas de influencia de cauces privados" se transcribe el artº 5 de la Ley de Aguas y se aclara que bajo estas determinaciones se han grafado en el Plano de "Estructura General del Territorio Municipal" todas las líneas de escorrentía natural las cuales serán cauces públicos o privados.

En los planos se grafan los cauces sin determinar su ancho, ni las zonas de servidumbre y policía y existe incoherencia entre la línea que señala el cauce en los planos y su leyenda "SNU A4"

"Servidumbre del Dominio Público Hidráulico". Se han marcado cauces que según la cartografía actualmente están ocupados por invernaderos. Algunos cauces se incluyen dentro de zonas mineras. Se detallan algunas áreas con riesgo de inundación "SNU-B7".

Por todo cuanto antecede se informa lo siguiente:

El desarrollo urbanístico de los terrenos deberá quedar sujeto a las disponibilidades de agua debiendo establecerse los mecanismos que garanticen que tal como propone el PGOU la ordenación urbanística de nuevos terrenos no implique nuevas extracciones del acuífero sobreexplotado.

En cuanto a la delimitación del Dominio Público Hidráulico se hace constar que el único procedimiento válido para su deslinde es el establecido en la Legislación de Aguas, con los criterios establecidos en el artículo 4 de la Ley de Aguas y los artículos 4 y 240 del Reglamento por lo que los límites están sujetos a modificaciones al llevarse a cabo los procedimientos de deslinde. Todos los cauces de corrientes naturales son, en principio, cauces públicos tal como establece el artº 2.a de la Ley de Aguas. Los cauces públicos no deben ser afectados por las zonas mineras. Debe tratarse con coherencia la denominación del Dominio Público Hidráulico, ya que aparecen varias denominaciones a lo largo del texto del PGOU y distinguirse claramente entre lo que es el Dominio Público Hidráulico la zona de servidumbre y la zona de policía. Debe corregirse las definiciones de zona de prohibición, restricción y precaución de forma que sean coincidentes con las establecidas en el artículo 33 del Plan Hidrológico de Cuenca. Las zonas que permanecen inundadas formando lagos o lagunas deben considerarse como Dominio Público Hidráulico de acuerdo con lo dispuesto en el artº 2.c de la Ley de Aguas.

→ El Plan General no contiene Estudios Hidrológicos e Hidráulicos y por tanto la definición detallada de las zonas inundables esta sujeta a los resultados de los mismos.

→ El desarrollo urbanístico de todos los terrenos que realmente estén afectados por los cauces, estén relacionados ó no en el PGOU, quedarán sujetos a la realización de dichos estudios. Para ello es necesario que previamente al desarrollo urbanístico o a la edificación de las zonas realmente afectadas por los cauces, se redacten dichos Estudios a fin de determinar las posibles zonas inundables y realizar una propuesta del deslinde del Dominio Público Hidráulico y las zonas de Servidumbre y Policía, así como proponer, en su caso, las obras de defensa que resulten necesarias, o, en su caso, modificar los límites y superficies del suelo clasificado a efectos de que el dominio público hidráulico quede efectivamente clasificado como suelo no urbanizable regulado por la legislación de Aguas.

Las actuaciones contempladas en los artículos 7 y 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, proyectadas en las zonas de Servidumbre (5 m) o en la de Policía (100 m) definidas en los artículos 6 de la Ley de Aguas y del Reglamento, precisaran que, previamente, hayan sido autorizadas por el Organismo de Cuenca.

Por otro lado se recomienda que, al desarrollar las figuras de planeamiento correspondientes a cada clase de suelo, los espacios libres se sitúen en las zonas de policía de los cauces.

Todos los estudios propuestos en el presente Informe se realizarán según lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Aguas; el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; Plan Hidrológico de Cuenca; y Decreto 189/2002 de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avonidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces."

Lo que traslado para su conocimiento y efectos.

EL COMISARIO DE AGUAS

Fdo.: Juan Manuel Calvo Álvarez

958250421-

**ORGANISMO:** Agencia Andaluza del Agua

**Registro:** FEB/2006

El informe resume las características del PGOU en relación con los recursos hídricos, estableciendo consideraciones para la disponibilidad de recursos y la preservación del dominio público hidráulico.

El desarrollo urbanístico de los terrenos del PGOU está sujeto a la disponibilidad de agua y la ordenación urbanística de los nuevos terrenos no implica nuevas extracciones del acuífero sobreexplotado.

A la espera de que se lleven a cabo los estudios sectoriales que procedan a la definición de las zonas inundables, el Plan establece en la ordenación del SNU unas zonas inundables de protección cautelar.

Por otra parte, todos los estudios propuestos en el presente Plan se realizarán según lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por RD849/1986, de 11 de abril; Plan Hidrológico de Cuenca y Decreto 189/2002, de 2 de julio por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

Ayuntamiento de El Ejido \* Registro de entrada \*

45166 - PLANEAMIENTO -  
41630/2006 \* viernes, 09 de junio de 2006 \* A.PLANEAMIENT. D.U

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
Delegación Provincial de Almería

8	JUNTA DE ANDALUCIA
A	CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
L	- 5 JUN. 2006
D	Registro General
A	Delegación Provincial 17050

02 de junio de 2006

Carreteras MM/am  
R/ Informe PGOU

ILTMO SR. ALCALDE-PRESIDENTE  
DEL AYUNTAMIENTO DE  
EL EJIDO -- Almería

Para su conocimiento y efectos, adjunto le traslado informe emitido por el Servicio de Carreteras de esta Delegación Provincial sobre la nueva documentación aportada de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido.



EL DELEGADO PROVINCIAL

Luis Caparrós Mirón



MUNICIPIO DE EL EJIDO - U.P.

DELEGACIÓN PROVINCIAL DE ALMERÍA

02 JUN 2006

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
Delegación Provincial de Almería

02 de junio de 2006

Carreteras MM/am  
R/ Inf. revisión PGOU  
EL EJIDO

ILTMO. SR. DELEGADO PROVINCIAL  
interior.-

*este no fue ya una alegación general?  
cómo se com. esto.*

① Examinada la nueva documentación aportada por el Ayuntamiento de El Ejido, sobre la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido, se informa que el trazado del eje del vial intermedio en su tramo final (entre la antigua Nacional 340ª en las proximidades de Balanegra y la carretera ALP-104 a Guardias Viejas) no coincide con el previsto en el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente, trazado que se está desarrollando a través del "Estudio Informativo del Eje Viario Intermedio del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense. Balanegra - La Mojonera - Roquetas de Mar", clave: 02-AL-0571-0.0-0.0-EI, actualmente en redacción. *hablar con*

② Por otra parte, en la intersección de este eje viario con la carretera El Ejido - Almerimar, que se propone como sistema general de espacios libres y equipamientos, debería limitarse únicamente a espacios libres puesto que la construcción de equipamientos puede afectar al trazado posterior del eje viario y su conexión con la actual carretera.

EL INGENIERO JEFE DEL  
SERVICIO DE CARRETERAS

*se habla al  
trazado*  
L. Miguel Matarín Cabezeulo



**ORGANISMO:** Consejería de Obras Públicas y Transportes. Carreteras      **Registro:** JUN/2006

El trazado del Vial Intermedio, (que no ha sido modificado respecto al PGOU vigente) no se adapta al previsto en el Estudio Informativo del Eje Viario Intermedio del POTPA Balanegra- La Mojonera-Roquetas.

Este punto ha sido rectificado, incorporándose a la cartografía del PGOU el trazado proyectado en el Estudio Informativo del Eje Viario Intermedio del POTPA



Ministerio de Medio Ambiente  
Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad  
Dirección General de Costas  
Unidad de Apoyo - Planeamiento Urbanístico

Plaza de San Juan de la Cruz, s/n 28071 Madrid  
Fax 01 597 59 07  
Teléfono 01 - 597 60 00



Ministerio de Medio Ambiente

**COSTAS**

FECHA: 28/12/2006

DESTINATARIO

<p>Ministerio de Medio Ambiente SU/REF: 28 DIC 2006 Dirección General de Costas Area de Planeamiento Urbanístico SALIDA 51134</p>
---

28/12/06 AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO  
04700 - EL EJIDO  
ALMERÍA

NUESTRA REF: PLA/04/016/05-3  
PF

ASUNTO

A/A MIQUEL VICCALOBOS

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.- REVISION Y ADAPTACION A LA LOUA.  
T.M. EL EJIDO (ALMERÍA).

Con fecha 26 de diciembre de 2006 esta Dirección General ha emitido el siguiente informe:

"El Ayuntamiento de El Ejido ha remitido a través del Servicio Provincial de Costas en Almería, documentación relativa a la Revisión y Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana del municipio solicitando la emisión de informe (de acuerdo con lo establecido en los arts. 112 y 117 de la Ley 22/88 de Costas), con objeto de que se pueda proceder a la aprobación definitiva.

El documento presentado se denomina "Respuesta al Informe de Costas" y pretende subsanar las deficiencias señaladas en el informe de observaciones emitido por esta Dirección General con fecha 22-11-05. Con este objetivo hace referencia a las diferentes indicaciones del informe, señalando a continuación la manera en que han sido cumplimentadas e incorpora los planos que han sido modificados (cuya numeración difiere respecto al proyecto anterior, debido al cambio realizado en el formato).

Examinada la documentación recibida se observa que se ha dado cumplimiento a las observaciones efectuadas en el informe anterior en relación con el señalamiento de las líneas de deslinde y servidumbre de protección, pero se aprecian las siguientes deficiencias puntuales que deberán subsanarse:

- En la leyenda de los planos la línea que representa el deslinde (o delimitación) del dominio público marítimo-terrestre se denomina indebidamente "Delimitación de la Zona Marítimo Terrestre".
- En la hoja 7-1 (escala 1:10000) a partir del mojón M-31, se representa la servidumbre reducida a 20 m (parcialmente oculta con la trama) sobre una franja de

terreno que no coincide en extensión con la que figura en el plano 32-3 (escala 1:2000). Esta reducción de la servidumbre no se contempla en la propuesta de deslinde.

- En la hoja 7-2 la servidumbre de protección está incompleta al no figurar representada a levante del Puerto de Almerimar, aunque para esta zona aparece reflejada en la hoja 34.35 - 9.10 (escala 1:5000).
- En Balerna (hoja 25.26 - 35.36) no figura la línea de ribera del mar definida por el paseo marítimo que contempla la propuesta de deslinde, lo que determina que existan diferencias en la servidumbre de protección representada.
- En la hoja 26-37 (E/1:2000) se reitera lo anteriormente indicado y se advierte de la existencia de un error en la servidumbre de protección en la Rambla del Sentir que ha sido facilitada.
- En la hoja 33-2 se deberá tener en cuenta que la posición de un mojón ha sido modificada en la tramitación del expediente de deslinde y en la hoja 34-9, el trazado de la servidumbre de protección deberá describir un arco entorno al vértice M-58.

Además de lo anteriormente indicado, se observa:

- Varios de los símbolos utilizados para identificar las estaciones de impulsión de aguas residuales aparecen localizados sobre el dominio público marítimo-terrestre. Aunque estas estaciones se entienden reflejadas de manera esquemática y por tanto, con carácter indicativo, se advierte que las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el art. 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.
- Los Sistemas Generales SEL-7-1-SM/1 y SEL-7-2-SM/2 incluyen en su delimitación suelos de dominio público marítimo-terrestre sin tener en cuenta que fueron excluidos de la ordenación de acuerdo con lo indicado por este Departamento al informar los Planes Parciales de los sectores SUS-1-SM y SUS-2-SM.
- En cuanto a la posibilidad de aplicar la excepcionalidad que contempla la Disposición Transitoria Tercera, 3, 2ª de la Ley de Costas (mencionada, según se indica, en el art. 8.4.3 de la Normativa) se pone de manifiesto que el Plan General hace referencia a los Estudios de Detalle "aprobados o que se pudieran aprobar" sin que, para estos últimos, se concrete el tramo de fachada marítima que constituye su ámbito.

Con las observaciones y precisiones efectuadas en el presente escrito se considera que la documentación complementaria aportada da respuesta adecuada a las observaciones efectuadas con fecha 22-11-05. El carácter favorable del pronuncia-



imiento de esta Dirección General sobre la Revisión y Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido, se condiciona a la incorporación al proyecto definitivo de la presente documentación debidamente cumplimentada, lo que será valorado por este Departamento cuando se reciba el proyecto completo y debidamente diligenciado que debe presentarse de acuerdo con lo establecido en el art. 210-4a) del Reglamento de la Ley de Costas."

Lo que se traslada para conocimiento y efectos.

LA JEFA DEL SERVICIO DE  
INFORMES DE NORMATIVA

Pilar Fernández González

**ORGANISMO:** Ministerio de Medio Ambiente. Dirección General de Costas      **Registro:** DIC/2006

Se observan imprecisiones en las denominaciones utilizadas para los distintos elementos del dominio público marítimo terrestre, que no concuerdan con las definiciones de la Ley de Costas

[Se ha procedido a homogeneizar todas las denominaciones de acuerdo a las que recoge la Ley de Costas](#)

Servidumbre de protección incompleta en la hoja 7-2

[Se ha corregido](#)

En algunas hojas no figura la línea de ribera del mar y existen errores de posición de mojones

[Se ha actualizado la información relativa a los deslindes del dpmt en algunos tramos, corrigiéndose estas cuestiones](#)

Los sistemas Generales SEL-7-1SM/1 y SEL-7-2-SM/2 incluyen en sus delimitaciones suelos del DPMT sin tener en cuenta que fueron excluidos de la ordenación en la tramitación de los Planes Parciales de los sectores SUS-1-SM y SUS -2-SM

[El PGOU ha atendido esta cuestión](#)

## JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Provincial de Almería

### DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE 5 DE ENERO DE 2007, DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE EN ALMERÍA, SOBRE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO TITULAR.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 y 20 de la Ley 7/94, de 18 de mayo, de la Junta de Andalucía, de Protección Ambiental y en el artículo 40 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 292/95, de 12 de diciembre), se realiza la Declaración de Impacto Ambiental del Exp. N° PU 7/05, sobre la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de El Ejido, promovido por el Ayuntamiento titular.

#### 1.- OBJETO DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO.

La Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental establece la obligación de realizar la Declaración de Impacto Ambiental con carácter previo a la resolución administrativa que se adopte para la realización o, en su caso, autorización de la obra, plan, instalación o actividad de las contenidas en el Anexo I de la misma.

Dado que la actuación propuesta, de planeamiento general municipal, se encuentra incluida en el punto 20 del Anexo primero de la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y Anexo del Decreto 292/95, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el que se incluyen los P.G.O.U. que introduzcan elementos que afecten al medio ambiente, y en este sentido, los referidos a la clasificación del suelo, sistemas generales y suelo no urbanizable, es por lo que se formula la presente Declaración de Impacto Ambiental de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 del Reglamento anteriormente citado.

En el Anexo I de la presente Declaración de Impacto Ambiental, se describen las características básicas de la actuación.

#### 2.- TRAMITACIÓN.

El procedimiento seguido es el establecido en la Legislación Autonómica, Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía resumiéndose las incidencias más relevantes del procedimiento en los siguientes trámites:

1. Con fecha de 23 marzo de 2005 se registró de entrada en esta Delegación Provincial, un escrito del Ayuntamiento de El Ejido mediante el que se remite ejemplar del documento de Avance de Revisión y Adaptación del P.G.O.U. del municipio de El Ejido.

2. Con fecha 22 de agosto de 2005 se registró de entrada en esta Delegación Provincial, un escrito del Ayuntamiento de El Ejido mediante el que se remite copia del Expediente de Aprobación Inicial del P.G.O.U. municipal, incluido el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, a efectos de iniciar el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental.

3. El Estudio de Impacto Ambiental como documento integrante del P.G.O.U. se sometió a Información Pública por el plazo de un mes, mediante anuncio publicado en el B.O.P. n° 147, de fecha de 3 de agosto de 2005, de acuerdo con lo previsto en el art° 18.2 de la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental y art. 33 del Reglamento de E.I.A. Un resumen de las Medidas Correctoras y de Control propuestas en el E.I.A. se recogen en el Anexo II.

4. Con fecha 29 de noviembre de 2005 se recibió escrito del Ayuntamiento de El Ejido, mediante el que se remiten copias de las alegaciones presentadas a la Revisión y Adaptación del Plan General, cuyo resumen se recoge en el Anexo III.
5. Con fecha 16 de enero de 2006, se emite la Declaración Previa de Impacto Ambiental.
6. Con fecha 6 de febrero de 2006 se recibe Informe de contestación a la D.I.A. PREVIA de la Revisión-Adaptación del PGOU del Municipio de El Ejido en trámite S. Ref. PU 7/05, elaborado por los técnicos redactores de dicha revisión y adaptación del PGOU, así como copia de los Convenios firmados entre este Ayuntamiento y D. Manuel Martín Fomieles y D. Alfonso García Fuentes el 26 de abril de 2002, y el firmado entre este Ayuntamiento y Dª Josefa Lavella Dávalos y otros en fecha 18 de Julio de 2002.
7. Con fecha de 26 de abril de 2006 se recibe por parte del Excmo. Ayuntamiento de El Ejido el documento de aprobación provisional por el Pleno Municipal de 27 de marzo de 2006 junto con las subsanaciones requeridas por esta Delegación.

En consecuencia, este organismo, en el ejercicio de las atribuciones conferidas en los Artº 9.1 y 40 del Decreto 292/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, formula Declaración de Impacto Ambiental en los siguientes términos:

#### DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Analizada la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de El Ejido promovido por el Ayuntamiento titular, el Estudio de Impacto Ambiental (Es.I.A.), el resultado de la información pública, los informes emitidos por diferentes órganos dependientes de esta Delegación Provincial y visitado el territorio, se expresa lo siguiente:

1. El P.G.O.U. del municipio de El Ejido plantea los Criterios y Objetivos básicos de ordenación, en base a los siguientes puntos:
  - o Ajustar la ordenación del territorio a los nuevos condicionantes introducidos por la autovía Adra -Puerto Lumbreras.
  - o Ordenar el suelo no urbanizable teniendo en cuenta el carácter semi - industrial de la agricultura, de forma que puedan implantarse las infraestructuras y servicios que las nuevas técnicas de cultivo exigen.
  - o Reforzar el carácter central de El Ejido dentro de la Comarca del Poniente, dotándolo de infraestructuras y dotaciones urbanísticas acordes con este carácter.
  - o Considerar la normativa actual como base para la elaboración del nuevo planeamiento, con objeto de evitar situaciones de ruptura que hagan difícil su implantación.
  - o Incrementar el suelo residencial turístico y terciario industrial, como medida para diversificar la economía productiva ejidense.

#### Criterios y Objetivos básicos en orden a la estructura general y orgánica del territorio:

- o Considerar todo el territorio municipal como productor de una actividad, la agrícola, que precisa de una trama viaria como soporte del tráfico y de los servicios. Conectando los núcleos de población y las concentraciones de Centros de Manipulación de Productos Hortícolas.

- o Identificar los elementos determinantes del desarrollo socio - económico de todo el municipio para dotarles de una normativa urbanística adecuada con su carácter y potenciar las infraestructuras necesarias para su consolidación.
- o Mantener como núcleos de población los existentes actualmente, potenciando su crecimiento y adoptar las medidas necesarias para evitar la aparición de nuevos núcleos.
- o Determinar un sistema general de espacios libres y de equipamientos comunitarios, adecuados a las características del municipio, de forma que pueda ser utilizado por la población de todos los núcleos.
- o Ordenar el suelo no urbanizable, por la especial intensidad de la actividad agrícola que se desarrolla en él.

2. La clasificación del suelo propuesta distingue:

- En el suelo **URBANO** (Título VI de las Normas Urbanísticas):
  - Suelo urbano Consolidado (ASUC).
  - Suelo urbano Consolidado con Planeamiento Incorporado (ANCOI).
  - Áreas de Mantenimiento del Planeamiento Antecedente en suelo urbano (AMPUR).
  - Áreas de suelo urbano No Consolidado con planeamiento remitido o incorporado (ANCOR).

El ámbito de aplicación es el delimitado en los planos de ordenación, que comprende los núcleos de: El Ejido, Santa María del Águila, Santo Domingo, Tres Aljibes, La Redonda, Las Norias, San Agustín, Ensenada de San Miguel, Matagorda, Guardias Viejas, Balerna, Pampanico, Tarambana, San Silvestre, Canalillo y Pozo de la Tía Manolita.

- En el suelo **URBANIZABLE** (Título VII de las Normas Urbanísticas):
  - Suelo urbanizable Sectorizado (SUS): puede estar ordenado por el PGOU.
  - Suelo urbanizable con Mantenimiento del Planeamiento urbanístico Antecedente (SUMPA).

En el **Anexo I** se recoge un Cuadro - Resumen de la ordenación propuesta.

- En el suelo **NO URBANIZABLE** (SNU), se han establecido las siguientes categorías, las cuales se han modificado con respecto a la aprobación inicial (Título VIII de las Normas Urbanísticas):

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

N.U.P.4. Paraje Natural.  
 N.U.P.4. Reserva Natural.  
 N.U.P.5. Dominio Público Marítimo Terrestre.  
 N.U.P.6. Dominio Público Carreteras.  
 Vías Pecuarias.  
 Bienes de interés Cultural (B.I.C).

Suelo no urbanizable de protección por el P.O.P.T.A.:

N.U.P.1. Paisajes protegidos.  
 N.U.P.2. Interés ambiental y territorial.  
 Otras propuestas de L.I.C.



N.U.P.U.I. Influencia de Núcleos  
 N.U.I.C. Zonas de Interés Cultural  
 Áreas con riesgo de inundación. Cubetas endorreicas  
 Zonas degradadas.  
 Influencia de cauces públicos.

SNU C. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

N.U.I. De interés agrícola

3. En el Estudio de Impacto Ambiental de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de El Ejido se describen las siguientes Unidades **Geomorfológicas**:

o Sistema Kárstico: representado por el macizo de la Sierra de Gádor. Perteneciente al Complejo Alpujárride de las zonas internas de la Cordillera Bética. Su naturaleza carbonatada ha permitido la formación de uno de los sistemas acuíferos más importantes, tanto en cantidad como en calidad del agua.

o Sistema Litoral: prácticamente la totalidad del Campo de Dalías representa una gran plataforma de abrasión marina cuaternaria. Se identifican cuatro niveles correspondientes a antiguas playas. En el sector costero existe una playa de sedimentos finos, que ha permitido la formación de un cordón de dunas y flechas litorales como Punta Entinas, cuya formación se estima en unos 7.500 años.

o Sistema Fluvial: representan el conjunto de cursos, con dirección N-S, que discurren desde el sector meridional de la Sierra de Gádor y alcanzan la llanura donde continúan formando ramblas.

Respecto a la **vegetación** de la zona de actuación, se diferencian dos series de vegetación potenciales:

a. Lentiscar como formación climática. Correspondiendo con un matorral esclerófilo formado por *Pistacia lentiscus*, *Chamaerops humilis*, *Olea europaea*, *Rhamnus oleoides*, *Blupearum gibraltarium*, *Osyris quadripartita*, *Asparagus albus*, *Ephedra fragilis*, etc. Por degradación de la comunidad climax se pueden encontrar: Retamares, Espartales, Tomillares, Bolinares, Humerales o Tomillares Nitrófilos y Yesqueras.

b. Artal o Cambronal como formación climática. En la etapa madura de la serie, con masas intrincadas espinosas y discontinuas, encontramos las especies *Maytenus senegalensis*, *Ziziphus lotus*, *Asparagus albus*, *Asparagus stipularis*, *Olea europaea* var. *sylvestris*, *Rhamnus angustifolius*, *Lycium intricatum*, *Withania frutescens*, etc. Por degradación de la etapa anterior se encuentran Retamares y Espartales.

Respecto a la **fauna** en la zona de actuación se distinguen las siguientes unidades:

- a. Monte Bajo: artales, tomillares y espartales.
- b. Pinares de Repoblación.
- c. Cultivos al aire libre.
- d. Fauna de invernaderos.
- e. Núcleos urbanos, cortijadas y construcciones abandonadas.
- f. Espacios abiertos con vegetación escasa.



- g. Tajos y roquedos.
- h. Balsa de agua para riego.
- i. Lagunas de agua salobre.
- j. Salinas y marismas costeras.

Respecto a la **hidrología**, la zona de actuación pertenece a la Cuenca Hidrográfica del Sur. Se puede diferenciar la base del gran macizo carbonatado de la Sierra de Gádor, donde los cursos presentan fuertes pendientes, alineados en dirección N-S. A continuación la llanura, donde la gran mayoría de estos cursos acaban infiltrándose mucho antes de llegar al mar, debido a la topografía y a la permeabilidad de los materiales de la llanura, excepción de la Rambla del Loco. La red fluvial existente en el Campo de Dalías se caracteriza por permanecer seca prácticamente a lo largo de todo el año. Existen zonas consideradas inundables, consistentes en áreas endorreicas deprimidas en las que se produce el almacenamiento de recursos hídricos.

La **hidrogeología** de la zona tiene mucha importancia ya que la gran mayoría de la escorrentía de la zona es de origen subterráneo y pertenece al Acuífero del Campo de Dalías, diferenciándose en el área objeto de estudio el Acuífero Inferior Occidental y el Acuífero Superior Central. La intensa sobreexplotación a la que se han sometido desde hace años, ha supuesto el consumo de reservas no renovables de todos los acuíferos del sistema, así como, descensos piezométricos, deterioro de la calidad, intrusiones marinas y salinización.

4. Consultada la clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Dalías, donde se incluye el actual término de El Ejido, aprobada por Orden Ministerial de 27 de enero de 1.969, se comprueba que por este municipio discurren 6 vías pecuarias:

- Cordel de la Sierra de los Pelaos, V.P. 04902001 de 37,61 metros de anchura legal.
- Cordel de la Balsa del Sabinal, V.P. 04902002 de 37,61 metros de anchura legal.
- Colada de El Ejido, V.P. de 04902003 de anchura variable.
- Colada de la Punta del Sabinal, V.P. 04902004 de 10 metros de anchura legal.
- Vereda de Lomas Altas, V.P. 04902005 de 20,89 metros de anchura legal.
- Vereda de la Cuesta de los Alacranes, V.P. 04902006 de 20,89 metros de anchura legal.

En el PGOU del municipio de El Ejido, el Ayuntamiento propuso un trazado alternativo para varias vías pecuarias afectadas por Plancamiento, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 39 del Decreto 155/98, de 21 de julio, sin que hasta la fecha se haya consumado la ejecución del mismo, y constando a esta Delegación que las vías pecuarias propuestas para eliminar han sido ya ocupadas sin que previamente se haya puesto a disposición los terrenos que se iban a aportar para el trazado de las nuevas vías.

~~Las vías pecuarias afectadas que llegan al núcleo urbano de El Ejido son la COLADA DE PUNTA SABINAL, VEREDA DE LA CUESTA DE LOS ALACRANES y COLADA DE EL EJIDO, que el ayuntamiento propone como vías pecuarias a sustituir según el plano nº 2 de ordenación de usos – de la aprobación provisional de la revisión-adaptación del PGOU de El Ejido.~~

Afecciones a vías pecuarias:

- La parte de la Revisión-Adaptación denominada Avenida de la Costa afecta a la vía pecuaria "Circunvalación" en una superficie que se puede apreciar en el plano adjunto.
- Así mismo en el Tomo IX: Patrimonio Cultural y Carta Arqueológica en la página 204 se describe el yacimiento "Aljibe de el Boque" que se encuentra todo o en parte dentro de la vía pecuaria "Vereda de Lomas Altas".

El Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/98, de 21 de julio, establece que:

- Las vías pecuarias, cuyo itinerario discurre por el territorio andaluz, son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y, en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables. (artículo 3.1., Título Preliminar).
- Las vías pecuarias tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección (Subsección 1ª, Sección 2ª: Procedimientos especiales, Capítulo IV, Título I).

5. Respecto a los Recursos Hídricos del territorio objeto de estudio cabe destacar (Informe del Ingeniero Jefe de Servicio de Almería para la Cuenca Mediterránea Andaluza de la Agencia Andaluza del Agua, de 20 de diciembre de 2005):

- a. La ordenación urbanística de nuevos terrenos no implicará nuevas extracciones del acuífero sobreexplotado.
- b. En cuanto a la **delimitación del Dominio Público Hidráulico** se hace constar que el único procedimiento válido para su deslinde es el establecido en la Legislación de Aguas, con los criterios establecidos en el artículo 4 de la Ley de Aguas y los artículos 4 y 240 del Reglamento, por lo que los límites están sujetos a modificaciones al llevarse a cabo los procedimientos de deslinde. Todos los cauces de corrientes naturales son, en principio, cauces públicos tal como establece el art. 2º de la Ley de Aguas. Los cauces públicos no deben ser afectados por las zonas mineras. Deben corregirse las definiciones de zona de prohibición, restricción y precaución, de forma que sean coincidentes con las establecidas en el art. 33 del Plan Hidrológico de Cuenca las zonas que permanecen inundadas formando lagos o lagunas deben considerarse como Dominio Público Hidráulico de acuerdo con lo establecido en el art. 2.c de la Ley de Aguas.
- c. El P.G.O.U. no contiene estudios Hidrológicos e Hidráulicos y por tanto la definición detallada de las zonas inundables está sujeta a los resultados de los mismos.
- d. El desarrollo urbanístico de todos los terrenos que realmente estén afectados por los cauces, ~~estén relacionados o no en el P.G.O.U., quedarán sujetos a la realización de dichos estudios.~~ Para ello es necesario que previamente al desarrollo urbanístico o a la edificación de las zonas realmente afectadas por los cauces, se redacten dichos Estudios a fin de determinar las posibles zonas inundables y realizar una propuesta del deslinde del Dominio Público Hidráulico y las Zonas de Servidumbre y de Policía, así como proponer, en su caso, las obras de defensa que resulten necesarias, o en su caso, modificar los límites y superficies del suelo clasificado como suelo no urbanizable regulado por la legislación de Aguas.
- e. Las actuaciones contempladas en los art. 7 y 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, proyectadas en las zonas de Servidumbre (5 m) ó de Policía (100 m), definidas en

los art. 6 de la Ley de Aguas y del Reglamento, precisarán que previamente hayan sido autorizadas por el Organismo de Cuenca.

- f. Por otro lado se recomienda que al desarrollar las figuras de planeamiento correspondientes a cada clase de suelo, los espacios libres se sitúen en la zona de policía de los cauces.
- g. Todos los estudios propuestos en el presente informe se realizarán según lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; Plan Hidrológico de Cuenca y Decreto 189/2002 de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.
6. En relación a los puntos de Riesgo de Inundación en los cauces urbanos del Término municipal de El Ejido, cabe destacar lo siguiente (Informe del Departamento de Aguas de esta Delegación Provincial):

NÚCLEO	CAUCE	Nº PUNTO NEGRO	RIESGO DE INUNDACIÓN
Balerna	Rambla del Loco	90	Escaso
El Ejido	Barranco Andrés Pérez y otros	91	Grave
El Ejido	Rambla de los Aljibillos	92	Grave
Las Norias	Zona Endorreica	93	Muy Grave
Santa María del Águila	Barranco del Cascabel	94	Grave
Santa María del Águila	Rambla del Águila	95	Moderado

- o Punto 90: La Rambla del Loco está encauzada los últimos 600 m antes de su desembocadura (300 m en suelo urbano y urbanizable y 300 m en suelo no urbano). Sólo es necesario su dragado y limpieza y en caso de ser necesario, la ampliación del encauzamiento aguas arriba de lo actual.
- o Punto 91: El Barranco de Andrés Pérez y otros adyacentes no está encauzado y sería necesario la corrección, encauzamiento y limpieza del mismo. La antigua Confederación Hidrográfica del Sur ha proyectado un encauzamiento de sección rectangular de 10 x 1,5 metros, en una longitud de 2.340 metros.
- o Punto 92: La Rambla de los Aljibillos está en la actualidad sin encauzar. En caso de avenida de 500 años se podrían producir daños importantes en viviendas y en el polígono industrial. Se propone realizar un encauzamiento ya proyectado por la antigua Confederación Hidrográfica del Sur, con sección rectangular de ancho variable en una longitud de 7.842 metros.
- o Punto 93: La zona endorreica de la Balsa del Sapo, recibe la aportación de una gran cantidad de ramblas. ~~Se ha elaborado un plan que impediría, en caso de fuertes tormentas, que se inundara gran parte del núcleo de Las Norias.~~
- o Punto 94: El Barranco del Cascabel, está encauzado en el tramo urbano con sección insuficiente. Se propone la canalización del barranco mediante un marco de hormigón de 3 x 2 metros en todo el cauce urbano (650 metros).
- o Punto 95: La Rambla del Águila está encauzada. El peligro es que aguas arriba cruza un canal obstaculizando el paso del agua y taponando el cruce de esta rambla.

La zona objeto de estudio puede verse afectada por los puntos 91, 92, 93, 94 y 95 antes relacionados.

7. Como consecuencia del informe del Departamento de Flora y Fauna completado por las conclusiones del Jefe de Servicio de Gestión del Medio Natural se deduce que:

1. Los terrenos que configuran el LIC de los Artos de El Ejido deben quedar amparados por cualquier calificación urbanística que garantice su conservación y propicie un cambio de titularidad a manos públicas. También resulta del máximo interés que aquellas otras parcelas con artos, no incluidas en el LIC, sean objeto de idénticos esfuerzos de protección.
2. Respecto al tratamiento de playas y formaciones dunares existentes dentro del término municipal de El Ejido, una vez concretadas las actuaciones que se prevén realizar deberán estar supeditadas a Informe de la Consejería de Medio Ambiente como Organismo encargado de la custodia de los hábitats que puedan albergar dichas formaciones: Hábitat costeros con vegetación halófila y dunas marítimas (dunas móviles de litoral con *Ammophila arenaria* y dunas litorales con *Juniperus spp.*).
3. Con respecto a la determinación ambiental A, que se requería en la Declaración de Impacto Ambiental Previa de 16 de Enero, decir que el Ayuntamiento ha incluido en la documentación las siguientes determinaciones normativas, en el artículo 8.2.4. del tomo III: Normativa y Ordenanzas:

Con independencia del régimen de usos permitido por este Plan para el Suelo No Urbanizable, todas aquellas actuaciones que supongan un cambio de uso de los terrenos forestales exigirán autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, de acuerdo con el procedimiento de Cambio de Uso y Aprovechamiento establecido, en la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y al decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

4. Respecto a las afecciones a diversas zonas de formaciones de artos señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental Previa de 16 de enero de 2006, por diversos sectores urbanísticos a los que se hace referencia, decir que los mencionados sectores están aprobados en el PGOU vigente y su desarrollo posibilitado tras la presentación en la CMA de los correspondientes Convenios-Ayuntamientos-Propietarios para materializar la medida compensatoria exigida de transmisión a la CMA de una superficie de artales en otros sectores del SNU, y así se recoge expresamente en la determinación del informe de 17 de noviembre de 2003 de la CMA relativo a la aprobación del texto refundido, que especifica literalmente que...". Se pueden levantar las limitaciones establecidas a dichos sectores como se indica en la determinación B de la Declaración de Impacto". El único sector que continúa suspendido cautelarmente, precisamente por no presentar el convenio, es el SUS-73-SID, y así se hace constar en la ficha urbanística correspondiente.
5. Respecto a la afección que produce el Sistema General adscrito al sector SUO-1-AC, señalada en la Declaración de Impacto Ambiental Previa de 16 de enero de 2006, decir que dicho Sistema General está concebido en el Plan como un "Parque de Artales", es decir, un gran corredor cuyo objetivo es comunicar funcionalmente desde el punto de vista ecológico los artales del futuro Parque Central con el LIC nº 10, que alberga las formaciones más extensas y mejor conservadas de artos en el término municipal. Esta actuación se considera una de las medidas ambientales más positivas del Plan y como tal deberá ser materializada. Se habrá de incluir una determinación en la Normativa que asegure que el uso del Parque mencionado va a ser destinado a la Conservación y Protección de Artos.

Por todo ello, esta Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente resuelve declarar **VIABLE CONDICIONADO** el resto de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de El Ejido aprobado provisionalmente, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones ambientales:

o Sistema General de Espacios Libres:

- Respecto a la afección comentada en el punto 6 anterior, se deberá incluir en el Artículo 9.5.4. del CAPÍTULO 9.5. USO ESPACIOS LIBRES, del TOMO III, NORMATIVA Y ORDENANZAS, una Determinación que asegure que el uso del Parque va a ser para Conservación y Protección de Artos (*Maytenus senegalensis subsp. europaea*).

o Vías Pecuarias:

- La vía pecuaria de **circunvalación** figura como vía pecuaria alternativa y está grafada como tal. El Ayuntamiento deberá especificar la forma de conseguir la disponibilidad de los terrenos estableciendo un cronograma que vincule el desarrollo de las vías pecuarias a eliminar con la puesta a disposición del trazado alternativo, el cual deberá incluirse en la aprobación definitiva de la revisión adaptación del P.G.O.U. En todo caso, el trazado alternativo, a la hora de su entrega y puesta en disposición, deberá ajustarse a las condiciones que recoge la legislación sectorial vigente en materia de Vías Pecuarias que establece la necesidad de que el nuevo trazado asegure el mantenimiento de la integridad superficial (con un mínimo de anchura de 20 m), la idoneidad del itinerario para el uso principal y los compatibles y complementarios contemplados en la normativa y la continuidad con el resto de Vías Pecuarias.

En el caso de que el trazado alternativo propuesto en el PGOU de 2001 resultara inviable deberá de proponerse nuevo trazado en las condiciones mencionadas anteriormente.

Hasta que no se materialice -mediante Resolución del Secretario General Técnico de la Consejería de Medio Ambiente (Decreto 155/1998 Art. 41.5)- la modificación de trazado que supone la entrega de la vía pecuaria alternativa, las Vías Pecuarias recogidas en la Clasificación deben protegerse al mantener su condición de dominio público (Art. 3.1) y no podrá llevarse a cabo la ejecución material de las previsiones contenidas en instrumento de planificación (Art. 42.1).

Igualmente existen tres abrevaderos en la Vereda de la Cuesta de los Alacranes y un abrevadero-descansadero en la Vereda de Lomas Altas que deben ser incluidos, al igual las vías pecuarias anteriores, en todos los planos con su anchura legal correspondiente.

En la documentación aportada se han encontrado los siguientes errores y se deberán corregir:

- En la página 85 del Tomo III: Normativa y Ordenanzas, en su artículo 8.4.5. Vías Pecuarias en el municipio de El Ejido, aparece un cuadro en el que aparece una vía pecuaria denominada "Vereda de la Cuesta del Hilar" que no pertenece al actual término municipal de El Ejido. Así mismo no deberían



## JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Provincial de Almería

aparecer las columnas de "ancho necesario" ni "ancho sobrante", mencionando tan solo la anchura legal que establece la Clasificación.

Respecto a lo informado sobre el avance de la revisión-adaptación del PGOU, con fecha 6 de octubre de 2005, n.º 311 se comprueba que no se han subsanado los errores encontrados en las vías pecuarias VEREDA DE LAS LOMAS ALTAS y CORDEL DE LA SIERRA DE LOS PELAOS, reiterando el informe para su corrección.

En los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias y documentos de modificación de la Ordenación Territorial, las vías pecuarias deberán grafarse en planos Escala 1/10.000 en trazo continuo y con un grosor equivalente al de la anchura legal a la escala del plano.

El graficado de las vías pecuarias se hará no solo en los planos generales de uso o aprovechamientos, sino también en los de gestión y/o desarrollo urbanístico.

o Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica:

INVERMOS

Respecto a la formación de **Artales** señalada con el n.º 13 en el Informe de 26 de septiembre de 2005, del Departamento de Flora y Fauna del Servicio de Gestión del Medio Natural, se ha omitido en los Planos de Ordenación aportados, no graficándose como S.N.U. de Especial Protección, tal y como se aprobó en el PGOU vigente.

Respecto a la formación de **Artales** señalada con el n.º 14 en el Informe de 26 de septiembre, se ha reducido su superficie en los Planos de Ordenación aportados.

Estas zonas de formaciones de Artales deberán quedar **clasificadas** como *Suelo No Urbanizable de Especial Protección*.

- Respecto a la formación de **Artales** señalada con el n.º 6 en el Informe de 26 de septiembre, se encuentra afectada por el sector SUS-73-SD. Este sector continúa suspendido cautelarmente, precisamente por no presentar el convenio, y así se hace constar en la ficha urbanística correspondiente.

o Áreas con Riesgo de Inundación: Se realizarán las modificaciones procedentes para adaptarse a lo establecido en el Informe del Ingeniero Jefe de Servicio de Almería para la Cuenca Mediterránea Andaluza, de la Agencia Andaluza del Agua, de 20 de diciembre de 2005 y al Informe del Departamento de Aguas de la Agencia Andaluza del Agua, de 13 de noviembre de 2006:

El desarrollo urbanístico de todos los terrenos que realmente estén afectados por los cauces, estén relacionados o no en el PGOU, quedarán sujetos a la realización de estudios Hidrológicos e Hidráulicos, y por tanto la definición detallada de las zonas inundables, la propuesta de deslinde del Dominio Público Hidráulico, de las zonas de Servidumbre y de Policía. Todos los estudios propuestos se realizarán según lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; Plan Hidrológico de



C/. Reyes Católicos, nº 43 - 04071 ALMERÍA  
Telfs. 950 01 28 00 - 01 11 50 - Fax 950 01 78 47

## JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Provincial de Almería

Cuenca y Decreto 189/2002 de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

- ✓ Debe tratarse con coherencia la denominación del Dominio Público Hidráulico, ya que aparecen varias denominaciones a lo largo del texto del PGOU y distinguirse claramente entre lo que es el Dominio Público Hidráulico, la Zona de Servidumbre y la Zona de Policía.
- ✓ Las actuaciones contempladas en los art. 7 y 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, proyectadas en las zonas de Servidumbre (5 m) ó de Policía (100 m), definidas en los art. 6 de la Ley de Aguas y del Reglamento, precisarán que previamente hayan sido autorizadas por el Organismo de Cuenca.
- ✓ Las zonas que permanecen inundadas formando lagos o lagunas deben considerarse como Dominio Público Hidráulico de acuerdo con lo establecido en el art. 2.c de la Ley de Aguas.

Y VIABLE el restante contenido del documento de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de El Ejido aprobado provisionalmente, supeditando su desarrollo al cumplimiento de las medidas correctoras propuestas por el promotor, y a la incorporación de las siguientes determinaciones ambientales:

## DETERMINACIONES AMBIENTALES

- A. En cuanto al desarrollo de actuaciones que previsiblemente afecten a hábitats o especies de Interés Comunitario, se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, modificado por el Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio. Habrán de incluirse consideraciones generales para la protección del paisaje y medio ambiente, en el documento del PGOU, donde se recoja la necesidad de autorización por la Consejería de Medio Ambiente de las actuaciones que puedan afectar a especies amenazadas según la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres.

Respecto a la Medida Compensatoria propuesta, relativa a la introducción y mantenimiento del Fartet (*Aphanius iberus*) en las aguas adscritas al Sistema General de Espacios Libres del Canal del Remo y a los Sistemas Locales de Espacios Libres del Campo de Golf, se recuerda que la Consejería de Medio Ambiente habrá de autorizar previamente, la captura de ejemplares vivos de fauna silvestre amenazada, para su cría en cautividad. Tras la presentación de un plan que asegure su control y seguimiento.

- B. En aplicación del artículo 18 Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 283/95, de 21 de noviembre, el Ayuntamiento deberá elaborar una Ordenanza de Residuos, cuyo contenido mínimo obligatorio será el establecido en el artículo 19 del citado Reglamento, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal, debiendo solicitar consulta a ésta Consejería de Medio Ambiente, quien la deberá informar en el plazo de 30 días.

Las instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del

C/. Reyes Católicos, nº 43 - 04071 ALMERÍA  
Telfs. 950 01 28 00 - 01 11 50 - Fax 950 01 28 47

## JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Provincial de Almería

procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley 7/94 de Protección Ambiental (Art. 27 del Reglamento de Residuos).

En los proyectos de obras se especificará que las tierras y demás materiales sobrantes que no tengan un uso previsto, serán conducidos en todo caso a vertedero legalizado, entendida en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que por sus características intrínsecas estén regulados por normativas específicas, en especial la referente a residuos tóxicos y peligrosos, deberán tratarse según se establezca en las mismas.

Así, cualquier residuo tóxico y peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la C.A.A.
- Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.
- Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la C.A.A.

- C. El desarrollo de la actuación deberá contar antes de su aprobación definitiva, con los informes favorables o, en su caso, autorización de los organismos competentes en cuanto a las afecciones a zonas de dominio público y sus áreas de protección.

Dada la existencia de cauces públicos en el ámbito de la actuación, se deberá recabar informe y/o autorización del organismo de cuenca competente, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de la zona objeto de actuación, de acuerdo a lo establecido en el D.189/2002, de 2 de julio, que aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, así como acerca de las posibles afecciones derivadas de la actuación sobre el Dominio Público Hidráulico y zona de policía, en virtud a lo establecido en el R.D. 849/86, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el R.D. 606/2003 de 23 de mayo, considerando en su caso, a efectos de lo dispuesto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, su clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

- D. Se deberá justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización. En concreto, se deberá verificar que el Ayuntamiento consiga las dotaciones de riego de los invernaderos desmantelados, para incluirlos en su oferta de abastecimiento, de manera que esta agua no pase a terceros.

- E. Se garantizará el adecuado tratamiento de las aguas residuales, teniendo en cuenta que los vertidos al alcantarillado de todas las actividades e industrias que se puedan establecer, deberán cumplir unas características mínimas que aseguren la efectividad y buen funcionamiento de las estaciones depuradoras, quedando obligadas en caso de superar los límites fijados, a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales. La justificación de dicho cumplimiento deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividades que se presenten. Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la

C/. Reyes Católicos, nº 43 - 04071 ALMERÍA  
Telfs. 950 01 28 00 - 01 11 50 - Fax 950 01 28 47

## JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Provincial de Almería

E.D.A.R., ha de efectuar el pretratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión, de manera que se adapte a las Normativas que sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado, e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

- F. En el suelo urbano y urbanizable, la distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población...). En este sentido, se considera necesaria la acumulación de los espacios libres y zonas verdes en los contactos entre el suelo residencial y el industrial - terciario, de manera que se garantice la amortiguación de los impactos negativos sobre la zona residencial.

El diseño de las zonas ajardinadas deberá contar con el uso de vegetación autóctona, contribuyendo así a mantener el valor paisajístico de la zona.

- G. En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 326/2.003, de 25 de noviembre), respecto a emisiones, ruidos y vibraciones.

Se recuerda que para los municipios con población mayor o igual a 20.000 habitantes es obligatorio aprobar Ordenanzas Municipales de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones de acuerdo con lo establecido en el Decreto 326/2.003, de 25 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

- H. Relativo a las condiciones para la tramitación, construcción y ejecución de Campos de Golf, se considerarán además las siguientes determinaciones:

- Deberá realizarse previo a la aprobación del Plan Parcial, un estudio del balance hídrico para el total de la superficie afectada, incluyendo las previsiones de consumo a lo largo del año, señalando la demanda para cada momento, así como la fuente de la que se obtendrá el agua. Así, se deberá garantizar prioritariamente el riego del campo de golf con aguas residuales depuradas, demostrando la existencia de un caudal suficiente de dichas aguas que cubra las necesidades de funcionamiento de este equipamiento deportivo. La concesión del caudal de aguas a emplear en el riego del campo de golf se tramitará ante el Organismo de Cuenca Competente, y su concesión condicionará su aprobación. En este sentido, hay que tener en cuenta que en el "orden de preferencia de usos" establecido con carácter general en el Artº 60 del R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, se determina un sexto lugar para los "usos recreativos".

Se llevará a cabo el seguimiento y control de la aplicación de fertilizantes y productos fitosanitarios, comprobándose que se suprime la aplicación de aquellos que entrañen un peligro potencial sobre las especies de flora y fauna existentes. Se prestará especial atención a los efectos derivados de su aplicación, tales como pérdida de la calidad del agua, alteración de los

C/ Reyes Católicos, nº 43 - 04071 ALMERÍA  
Telfs. 950 01 28 00 - 01 11 50 - Fax 950 01 28 47

## JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Provincial de Almería

equilibrios biológicos, aparición de especies resistentes a los compuestos aplicados, etc. Se exigirá la realización de controles analíticos en puntos del acuífero receptor del agua percolada, una vez efectuados los riegos y tratamientos fitosanitarios. Asimismo, se deberá aplicar un Sistema de Gestión Medioambiental (SGMA) en cuyo manual de buenas prácticas se establezcan las dosis de riego y empleo de fitosanitarios y fertilizantes, así como el tipo de productos a emplear. Los fertilizantes y fitosanitarios se aplicarán en proporción adecuada a las necesidades, con una utilización lo más racional posible (manejo integrado).

- El diseño del campo deberá adaptarse al relieve natural de la zona, minimizando los movimientos de tierras a efectuar y con ello el área expuesta a erosión potencial, tomando en su caso las oportunas medidas de revegetación para evitar la pérdida de suelo.

Se deberá imitar en lo posible la distribución de la vegetación del entorno, tratando que las superficies encespedadas, que van a introducir colores y texturas ajenos a la zona, amortigüen su efecto desde los puntos más visibles, mediante zonas de transición y pantallas vegetales.

- I. El capítulo del documento del P.G.O.U., en el que se incluye una relación de la normativa ambiental vigente, se corregirá y completará considerando la aplicación de la siguiente disposición:

- Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la Relación de Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo y los Criterios y Estándares para la Declaración de Suelos Contaminados.

- J. En los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción, se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta Declaración, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

- K. Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico, que abarquen entre otros los siguientes aspectos:

- a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

- b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
- Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

C/ Reyes Católicos, nº 43 - 04071 ALMERÍA  
Telfs. 950 01 28 00 - 01 11 50 - Fax 950 01 28 47

COMUNIDAD DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Provincial de Almería

El Plan de Restauración de los Proyectos de Urbanización habrá de ejecutarse antes de emisión del Acta Provisional de Recepción de la Obra, en la que se incluirá expresamente certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición del órgano ambiental, para eventuales inspecciones.

- L. Respecto al Programa de Vigilancia Ambiental, el técnico redactor del correspondiente Proyecto de Obra, incluirá en el mismo un anexo en el que certifique la introducción de todas las medidas correctoras establecidas en la D.I.A.

Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia que se detalla a continuación:

- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riesgos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- Control de las emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.
- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra.
- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.
- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.
- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.
- Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.
- Control de la integración paisajística de las actuaciones (Tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc.).

- M. Respecto a los sectores incluidos en zona de influencia, de acuerdo con lo establecido en la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas, se deberá respetar lo establecido en el Capítulo IV del Título II de dicha ley, relativo a evitar la formación de pantallas arquitectónicas y acumulación de volúmenes.

Finalmente, expresar que el contenido de la presente Declaración de Impacto Ambiental deberá incorporarse a las determinaciones del nuevo planeamiento, y que, en caso de incumplimiento de la misma, se propondrá la consiguiente paralización de la aplicación del nuevo planeamiento en el ámbito del incumplimiento, sin perjuicio de las responsabilidades que se pudiesen derivar.

Almería, 5 de enero de 2007

EL DELEGADO PROVINCIAL

Fdo. Juan José Luque Ibañez

C/. Reyes Católicos, nº 43 - 04071 ALMERÍA  
Telfs. 950 01 28 00 - 01 11 50 - Fax 950 01 28 47

**ORGANISMO:** Consejería de Medio Ambiente. Declaración de Impacto Ambiental.

**Registro:** ENE/2007

- Vías Pecuarias:

- En relación con la denominada Vía Pecuaria de Circunvalación: el Ayto debe incluir en el texto para AD "cronograma que vincule el desarrollo de las vías pecuarias a eliminar con la puesta a disposición del trazado alternativo

El Ayuntamiento se encuentra redactando el informe en el que se compromete a realizar el trazado alternativo así como la planificación de la puesta a disposición de los terrenos

- El Terciario de la Autovía de la Costa afecta a un tramo de Vía Pecuaria.

El Ayuntamiento ha propuesto una solución

- Artales afectados en el SUS-73-SD:

Sigue suspendido de modo cautelar el desarrollo del sector SUS-73-SD, al no haber justificado documentalmente la existencia del Convenio (en relación a la permuta de terrenos con artales afectados), y como tal consta en su ficha urbanística correspondiente.

Ayuntamiento de El Ejido \* Registro de entrada \* 17598/2007 \* jueves, 08 de marzo de 2007 \* A.LICENCIAS Y PERMISOS  
12 MAR. 2007

**CARRETERAS**  
MINISTERIO DE FOMENTO  
**ESTADO**

23/407

DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS  
DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCÍA ORIENTAL

SAIDA 2008

**A/A. MIQUEL VILLALOBOS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO  
C/ Cervantes, 132  
04700 EL EJIDO (Almería)

O F I C I O

S/REF LS/aa. AL-AU-31-06.2

N/REF 23 de febrero de 2007

FECHA

ASUNTO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. Término municipal de EL EJIDO. Provincia de Almería. Interesado; EXCMO. AYUNTAMIENTO.

En contestación al escrito de la Concejala Delegada de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de ese Ayuntamiento de fecha 4 de enero pasado, remitido a la Unidad de Carreteras de Almería, al que adjunta documentación relativa al Plan General de Ordenación Urbanística de ese municipio para informe de esta Demarcación, se le comunica, a la vista de la documentación presentada y del Informe anterior de este Organismo de fecha 3 de julio de 2006, que esta Jefatura Informa favorablemente el presente Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de El Ejido, imponiendo expresamente las siguientes prescripciones:

1.- El dominio público definido por la Ley de Carreteras deberá considerarse como suelo no urbanizable, de conformidad con lo establecido en el art. 46.1 h) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.- Cuando en una unidad de ejecución existan bienes de titularidad estatal no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá al Estado, de conformidad con el art. 112 de la ley 7/2002, antes mencionada.

3.- La definición gráfica de la zona de dominio público, servidumbre y afectación definidas en la ley de Carreteras, así como de la línea de edificación, dada la escasa precisión de los planos aportados, a escala 1:10.000, quedará condicionada al correspondiente informe favorable por parte de este Ministerio que se realice de los posteriores planes o estudios urbanísticos que se desarrollen.

4.- La línea de expropiación definida en los planos de estructura del territorio a escala 1:10.000 tendrá un carácter orientativo, quedando su correcta definición sujeta a su certificación por parte de la Unidad de Carreteras de Almería, previa solicitud de trámite por parte del propietario de cada parcela colindante con alguna de las carreteras estatales.

5.- El punto 9 del art. 8.4.4. "Régimen de aplicación al dominio público de carreteras (NUP-6)" deberá corregirse sustituyéndose por los siguientes párrafos:

"El dominio público definido por la Ley de Carreteras deberá considerarse como suelo no urbanizable, de conformidad con lo establecido en el art. 46.1.h) de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Quando en una unidad de ejecución existan bienes de titularidad estatal no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá al Estado, de conformidad con el art. 112 de la ley 7/2002, antes mencionada.

La aprobación inicial, la provisional y la definitiva de Instrumentos de planeamiento urbanístico, con independencia de la solicitud de Informe que debe tramitarse...

18071 GRANADA  
TEL.: 958 27 17 00  
FAX: 958 27 21 43

Ministerio de Fomento de conformidad con el art. 10.2 de la ley de Carreteras 25/1988, cuando se afecten a bienes de titularidad de la Administración General del Estado deberá notificarse al Delegado de Economía y Hacienda de la provincia, de conformidad con el art. 189, "Comunicaciones de actuaciones urbanísticas" de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las Administraciones Públicas".

6.- Se deberá modificar la trama de los terrenos comprendidos entre la línea de edificación y el límite de parcela especificando que su uso será el compatible con lo especificado en la vigente Ley de Carreteras.

7.- Se deberá corregir el punto 8 del art. 8.4.4. "Régimen de aplicación al dominio público de carreteras (NUP 6)" de la Normativa del Plan, de modo que el segundo párrafo del apartado a) de dicho punto se incluya dentro del apartado d) del mismo.

8.- En el Texto Refundido se deberá incluir que para cualquier actuación urbanística o de cualquier otro tipo que se realice dentro de las zonas de dominio público, servidumbre o afectación definidas por la Ley de Carreteras se deberá solicitar Informe o en su caso autorización al Ministerio de Fomento para estricto cumplimiento de lo establecido en la vigente ley de Carreteras y en el Reglamento que lo desarrolla.

9.- En el punto 8 de la "Revisión Parcial y Adaptación del P.G.O.U. de El Ejido" remitida con fecha 04/01/07, se hace referencia a la cesión del tramo de carretera de conexión de la glorieta norte, enlace 406 de la Autovía A-7 con la glorieta situada en el pk. 406,250 de la CN-340(a), pero se omite el tramo comprendido entre esta glorieta y la situada en la carretera de Berja Paraje Daymund tramo que también está incluido en la solicitud de cambio de titularidad efectuada por el Ayuntamiento de El Ejido. Por tanto, en el Texto Refundido del P.G.O.U. de El Ejido se deberá incluir lo siguiente:

En tanto no se efectúe la transferencia de titularidad al Ayuntamiento de El Ejido del tramo de "carretera de conexión entre la glorieta norte del enlace 406 de la Autovía A-7/E-15 - Glorieta situada en el pk. 406,250 de la CN-340(a) y glorieta existente en la carretera de Berja Paraje Daymund", se respetará el trazado de la carretera existente, así como la línea de edificación establecida por la Ley de Carreteras del Estado situada a 25 metros de la arista exterior de la calzada más próxima.

10.- En el Texto Refundido se deberá recoger las siguientes prescripciones establecidas en los puntos 6, 7, 9, 10,11, 12, 13, 14 y 16 del informe de fecha 30/09/2005, emitido por esta Demarcación de Carreteras, que se indican a continuación:

- La apertura de nuevos accesos a las carreteras y vías de servicio competencia del Ministerio de Fomento deberá ajustarse a la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio.
- El cruce de la plataforma fija de metro ligero así como la instalación de un Terminal/Intercambiador junto a la misma, precisará la autorización específica de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.
- La ejecución de una glorieta en el pk. 406,000 de la CN-340(a) deberá ser objeto de un proyecto independiente que deberá ajustarse a la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 antes citada y a las Recomendaciones sobre construcción de glorietas que deberá ser autorizado por esta Demarcación de Carreteras.
- La remodelación de la glorieta Sur del enlace 409 de la Autovía A-7/E-15 deberá ser autorizada por la Dirección General de Carreteras, previa la presentación del



MINISTERIO DE FOMENTO



correspondiente proyecto ajustado a la Orden Ministerial de 16 de de 1997 citada anteriormente, y a las Recomendaciones sobre construcción de glorietas.

La ejecución de los dos pasos superiores y la demolición del existente, a la altura del pk. 409,950 de la Autovía A-7, requerirá la ejecución del correspondiente proyecto de construcción para su autorización por la Dirección General de Carreteras.

El diseño de la glorieta en el enlace 411 de la Autovía A-7, se ajustará al previsto por el "Proyecto de Construcción de vía de servicio en el margen izquierdo de la Autovía del Mediterráneo A-7/E-15 entre los pk. 406,0 y 411,6 y Remodelación y Mejora del Enlace del pk. 408,6" que ha sido redactado por el Ayuntamiento de El Ejido de acuerdo con el Convenio de fecha 12 de marzo de 2004 suscrito entre este Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento, para la ejecución de la referida vía de servicio.

Será precisa la redacción del proyecto de Construcción de la glorieta situada en el pk. 414,650 de la vía de servicio, margen derecha de la Autovía A-7, que se ajustará a la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 mencionada anteriormente y a las Recomendaciones sobre construcción de glorietas, para su autorización por esta Demarcación de Carreteras.

En los planos se deberá recoger la sustitución de las intersecciones situadas al Sur de los enlaces 406 y 411 de la Autovía A-7, por intersecciones giratorias tipo glorieta: en el caso del enlace 406 según la situación actual, puesto que acaba de ser remodelada por este Ministerio y para el caso del enlace 411 según el esquema propuesto por esta Demarcación con fecha 27/09/05.

Se considera convenientemente que el Texto Refundido del P.G.O.U recoja la sustitución de las Intersecciones 400 y 403 por intersecciones giratorias tipo glorieta, a fin de homogeneizar el diseño de los diferentes enlaces y mejorar el funcionamiento de dichas intersecciones.

Los cruzamientos de la Autovía A-7 que se pretendan realizar para cualquier tipo de instalación, se deberán proyectar mediante perforación mecánica (topo), debiendo solicitar en cualquier caso la correspondiente autorización al Ministerio de Fomento.

11.- Al afectar el presente Plan General de Ordenación Urbanística a terrenos de dominio público, en cumplimiento de lo establecido en el art. 189 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (BOE 04/11/03), **es preceptiva la notificación de este instrumento urbanístico por el Secretario del Ayuntamiento de El Ejido a la Delegación Provincial de Economía y Hacienda de Almería**, sin que pueda entenderse cumplimentado este trámite por las comunicaciones efectuadas por ese Ayuntamiento al Ministerio de Fomento en aplicación de la Ley de Carreteras.

Este informe tiene carácter vinculante de acuerdo con el art. 10.2 de la vigente Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y 21.1 de su Reglamento.

MINISTERIO DE FOMENTO  
DELEGACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO DE ALMERÍA  
GRANADA  
Jefe de la Demarcación  
Fdo. Juan Francisco Martín Enciso

MINISTERIO DE FOMENTO

**ORGANISMO:** Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental

**Registro:** FEB/2007

- Corrección del punto 9 del art. 8.4.4. de la normativa

Se ha procedido a su corrección

- Inclusión de determinaciones en la normativa del Texto Refundido

Todas las determinaciones propuestas para su inclusión en la normativa del Texto Refundido han sido incorporadas a la normativa del texto para AD

- Deberá sustituirse en plano las soluciones de las intersecciones 400 y 403, así como las situadas al sur de los enlaces 406 y 411 de la Autovía A7 por intersecciones giratorias en glorieta

Se considera que estas cuestiones serán abordadas con el detalle suficiente en la redacción de los proyectos de urbanización

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
Delegación Provincial de Almería

S	JUNTA DE A...
A	Consejería de...
L	- 9 OCT. 2007
I	
D	DELEGACIÓN PROVINCIAL
A	2007

SR. ALCALDE- PRESIDENTE  
AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO  
EL EJIDO (ALMERÍA)

Fecha: 1 de OCTUBRE de 2007

N/Ref.: URB/FTP/CFP/PTO 134/06

Asunto: remisión informe atinente a PGOU El Ejido

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 31 de julio de 2007, examinó el PTO 134/06 sobre Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de EL EJIDO (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, adoptando el siguiente acuerdo:

"Al amparo del artículo 33.2, primer párrafo, de la LOUA y artículo 42.5.a) de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, no entrar en el fondo del expediente, suspendiéndose el plazo máximo para resolver (al amparo de lo preceptuado en el artículo 42.5 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre), hasta que el mismo sea completado de la forma siguiente:

- 1.- Se complete la información por el Ayuntamiento, aportándose documento-compendio en el que coincida toda la documentación aportada con el documento diligenciado con aprobación provisional.
- 2.- Se incorpore al expediente el informe solicitado al Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía informe sobre si, tratándose de un PGOU que conserva su vigencia en cuanto a programación se refiere, sería de aplicación el POTA a la adaptación del mismo a la LOUA.
- 3.- Se incorpore al expediente la valoración efectuada por la Comisión de Seguimiento del POTPA para que valore la no aplicación de lo dispuesto en la norma 45, 4 del POTA con carácter general, aplicando un criterio específico para este supuesto; así como la inclusión de las actuaciones con incidencia supramunicipal detectadas, acordando la modificación del POTPA, en su caso."

Por lo tanto, y debido a que la CPOTU acordó no entrar en el fondo del expediente hasta que no fuera completado en la forma citada, se le remite informe emanado del Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial con fecha 30 de julio de 2007, en el que sí se analiza y valora la documentación aportada hasta el momento por el Ayuntamiento de El Ejido, todo ello a los efectos oportunos, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 14.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre.

EL DELEGADO PROVINCIAL

LUIS CAPARROS MIRON.  
ALMERÍA

C/Hermanos Machado, 4 - 6ª planta. 04004 Almería. Telf. 950/011200. Fax 950/011217

EXPEDIENTE NÚMERO: AV-25  
REVISIÓN ADAPTACIÓN DE PLAN GENERAL  
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO  
MUNICIPIO: EL EJIDO**A. DESCRIPCIÓN**

La Disposición Transitoria Segunda.2. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes que podrán ser totales o parciales.

Es en este ámbito donde se formula y tramita la presente adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, estableciendo además una revisión parcial del mismo como consecuencia de algunos cambios sustanciales en la ordenación estructural del municipio, derivados de la ampliación del núcleo de Almerimar mediante la reclasificación de mas de 500 Has. de suelo no urbanizable, y la conurbación del núcleo anterior con el de Sto. Domingo.

**A.1. ANTECEDENTES**

El planeamiento general de El Ejido lo constituye el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente el 25/7/02 y publicado en el BOPA el 9/8/02 cuyo Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue aprobado definitivamente el 19/11/03 y publicado en el BOPA el 12/2/04.

Se han producido algunas modificaciones puntuales:

1. 17/02/20085, se tramitó una modificación que afecto tanto a la ordenación pormenorizada como la estructural, implicando 16 cambios puntuales de alineaciones, 20 cambios puntuales en normas y ordenanzas y 23 modificaciones en la delimitación y fichas de determinados ámbitos a desarrollar.
2. 15/12/2005 se clasifico un sector de suelo urbanizable ordenado industrial de 18 Has.
3. 29/06/2006 se aprueba un aumento de densidad en un sector ya ordenado con plan parcial proveniente de las Normas Subsidiarias anteriores.
4. 15/12/2005 se deniega una modificación que implicaba aumento de densidad.
5. 29/6/2006 se aprueban dos modificaciones que implican aumentos de densidad.
6. 29/6/2006 se deniega una modificación que implica aumento de densidad.

Por tanto, y como resumen, el municipio ha tramitado modificaciones de planeamiento general que han supuesto en la mayoría de los casos aumentos de la densidad de viviendas en sectores de suelo urbanizable. Asimismo, se ha estado detectando en la tramitación del planeamiento de desarrollo, un aumento de la densidad de los sectores de suelo urbanizable, por lo que los informes de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes han sido desfavorables en la mayoría de los casos.

Asimismo, y con anterioridad a la aprobación inicial de la revisión se han aprobado inicialmente muchos PP y PE en desarrollo del PGOU vigente, por lo que sus determinaciones no quedan adaptadas a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el expediente constan los siguientes informes sectoriales

- Declaración de Impacto Ambiental definitiva viable condicionada a una serie de consideraciones que afectan a: vías pecuarias, suelos especialmente protegidos (formaciones de artales), áreas con riesgo de inundación, etc. 5/1/07
- Informe de la AAA en la que se indica que no existe estudio hidrológico (que determine las zonas inundables), que no existe delimitación de los DPH (que delimite los dominios públicos) y que el desarrollo urbanístico estará sujeto a las disponibilidades de agua (prohibiendo extracciones del acuífero sobreexplotado) 6/2/06
- Informe de costas favorable con observaciones 28/12/06
- Informe de carreteras de Diputación favorable 23/6/06
- Informe de carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes con observaciones 2/6/06
- Informe de carreteras del Estado favorable con condiciones 23/2/07
- Informe territorial de la Oficina de Ordenación del Territorio de 19/1/06 en el que se indica su incidencia territorial negativa con respecto al POTA y al POTPA

## A.2. DOCUMENTACIÓN

El documento denominado Revisión adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística, consta de los siguientes documentos:

### I. memoria de información

- introducción: antecedentes, causas que motivan la revisión y territorio
- el medio biofísico
- estudio de población
- estudio de suelo y vivienda (relación de ámbitos de desarrollo y su situación)
- estructura socioeconómica
- diagnóstico de la problemática urbanística (SG.comunicaciones, SG espacios libres, infraestructuras básicas, cementerio, suelo no urbanizable, núcleos del municipio)
- criterios y objetivos del Plan General de Ordenación Urbanística (clasificación del suelo, calificación del suelo, delimitación áreas de reparto, estructura del territorio, alegaciones el avance)
- información elaborada para la revisión
- criterios y objetivos en la Ensenada y Avda. Costa.

### II. memoria de ordenación.

Introducción y exposición de motivos.

Descripción general del documento y los motivos justificativos del mismo en base a las siguientes cuestiones:

- crecimiento poblacional ( gran crecimiento de población sobre todo en las zonas litorales)
- reequilibrio de los sectores de actividad ( excesiva dependencia del sector primario, poco peso del sector servicios, necesidad de diversificar la economía)
- aproximación a los estándares de clases de suelo del resto del litoral andaluz

- aportaciones a la sostenibilidad (incremento y mejora espacios libres, protección medio natural, gestión recursos hídricos, fomento de la ecoeficiencia, etc.)
  - adaptación a las determinaciones del POTPA
- III. Normativa y ordenanzas
  - IV. área de reparto. Aprovechamiento medio
  - V. fichas de las unidades de planeamiento en suelo urbano no consolidado (ANCOR)
  - VI. fichas de las unidades de planeamiento en suelo urbanizable
  - VII. ficha de los ámbitos AMPUR y SUMP
  - VIII. documentación complementaria de los sectores de suelo urbanizable ordenado
  - IX. patrimonio cultural y carta arqueológica
  - X. estudio de impacto ambiental

Estructura general del territorio 1:10.000  
 Ordenación estructural 1:5.000  
 Ordenación pormenorizada 1:2.000  
 Proceso de participación pública

Con fecha 20/11/2006 se ha aprobado un documento de corrección de errores que se ha aportado.

## A.3. DETERMINACIONES

Las determinaciones establecidas por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía para la ordenación se indican en el art. 10.

Con respecto a la clasificación y categorías del suelo, se han previsto:

- suelo urbano (se delimita en planos 1:10.000 Estructura Gral. del Territorio identificando los usos residencial, turístico y terciario/industrial) Las distintas categorías se delimitan en los planos de Ordenación estructural (1:5.000) y ordenación pormenorizada (1:2.000) con las siguientes definiciones:
  - a. suelo urbano consolidado (ASUC) y suelo urbano consolidado con planeamiento incorporado (ANCOI y AMPUR)
  - b. suelo urbano no consolidado (ANCOR)
  - c. suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución.
- suelo no urbanizable (se delimita en planos 1:10.000 Estructura Gral. del Territorio)
- suelo urbanizable (se delimita en planos 1:10.000 Estructura Gral. del Territorio y en planos de ordenación estructural 1:5.000) Se categoriza en sectorizado y ordenado, no existiendo suelo urbanizable no sectorizado.

El documento prevé una serie de ámbitos en los que se mantiene el planeamiento de desarrollo antecedente, incluyendo, tanto los ya contemplados por el PGOU vigente como desarrollo de las Normas Subsidiarias anteriores, como los aprobados inicialmente en desarrollo del propio Plan. Se mantienen los regímenes de la legislación que les afectaban, tanto la anterior al Plan General de Ordenación Urbanística de 2003 como a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El municipio de El Ejido tiene según el censo de 2001 un total de 24.699 viviendas de las que 1.400 son de segunda residencia y 4.900 están vacías, y 68.828 habitantes. Según certificado aportado a esta Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes por el Ayto. de El Ejido con fecha 16/1/07, la población del municipio es de 79.201 habitantes, y a fecha de hoy, según Padrón Municipal, a fecha de 20/6/07 la cifra es de 80.009 habitantes inscritos.

La clasificación establecida por ámbitos y clases son:

CLASIFICACIÓN	NÚCLEO	DENOMIN.	Nº HABIT.	Nº VIV.	SUPERF. (Has.)	EDIFIC.	USO
URBANO CONSOLIDADO	AUCME			13.035			RESID.
	LAS NORIAS			1.386			RESID.
	BALERMA			2.015			RESID.
	SAN AGUSTÍN			605			RESID.
	MATAGORDA			619			RESID.
	GUARDIAS VIEJAS			715			RESID.
	ENSENADA S.MIGUEL			5.148			RESID.
	PAMPANICO			148			RESID.
	Otras zonas			241			RESID.
<b>TOTAL</b>				<b>23.912</b>			
URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC-2-EN			0,60	1,32	RESID.
		SUT-3-EN			0,08	2,14	RESID.
		SUT-4-EN			0,76	1,23	RESID.
		SUT-7-EN			1,06	0,84	RESID.
		SUT-8-EN			1,34	1,53	RESID.
		SUT-9-EN			0,44	1,64	RESID.
		SUT-12-EN			0,23	0,78	RESID.
		SUT-14-EN			1,08	1,20	RESID.
		SUT-16-EN			1,22	1,83	RESID.
	SUT-18-EN			1,25	0,80	RESID.	
	AUCME:	SUT-2-ES			2,54	1,024	RESID.
		SUT-3-ES			1,03	1,256	RESID.
		SUT-4-ES			1,45	1,277	RESID.
		SUT-5-ES			0,45	1,52	RESID.
		SUT-6-ES			1,98	1,277	RESID.
		SUT-7-ES			3,25	0,84	RESID.
		SUT-8-ES			2,13	0,69	RESID.
		SUT-9-ES			1,8	0,45	TERC.
		SUT-10-ES			0,2	0,93	RESID.
		SUT-11-ES			0,38	1	RESID.
		SUT-12-ES			1,65	0,55	RESID.
		SUT-14-ES			1,57	0,59	TERC.
		SUT-15-ES			0,6	0,6	TERC.
		SUT-16-ES			0,65	0,52	TERC.
		-EL EJIDO NORTE -EL EJIDO SUR -SANTO DOMINGO -STA MARIA DEL ÁGUILA -TRES ALJIBES	SUT-9-SD			1,37	1,35
	SUT-10-SD				0,87	1,68	RESID.

	SUT-11-SD			0,70	1,26	RESID.
	SUT-12-SD			0,62	0,81	RESID.
	SUNC-13-SD			0,58	0,725	RESID.
	SUNC-14-SD			1,23	0,55	TERC.
	SUT-15-SD			3,25	0,65	TERC.
	SUT-16-SD			2,29	1,03	RESID.
	SUNC-17-SD			2,23	0,71	RESID.
	SUT-18-SD			2,12	0,84	RESID.
	SUNC-1-AS-SD			10,51	0,54	TERC.
	SUNC-1-S			3,12	0,77	RESID.
	SUT-2-S			1,05	1,05	RESID.
	SUNC-3-S			0,91	0,84	RESID.
	SUNC-4-S			1,24	1,61	RESID.
	SUNC-5-S			3,61	0,56	TERC.
	SUNC-6-S			1,75	0,645	TERC.
SUNC-7-S			1,49	0,63	TERC.	
SUNC-8-S			0,69	0,56	TERC.	
SUNC-9-S			1,88	0,98	RESID.	
SUNC-2-TA			0,31	1,46	RESID.	
SUT-3-TA			0,22	0,63	TERC.	
SUT-4-TA			0,38	0,55	TERC.	
BALERMA	SUNC-1-BA			1,14	0,69	RESID.
	SUT-2-BA			0,83	1,15	RESID.
	SUNC-3-BA			1,37	0,65	RESID.
	SUNC-4-BA			0,84	0,62	RESID.
	SUNC-5-BA			1,15	0,73	RESID.
GUARDIAS VIEJAS	SUT-1-GV			1,38	0,96	RESID.
LA REDONDA	SUNC-1-LR			1,33	0,56	TERC.
	SUNC-2-LR			1,12	0,45	TERC.
LAS NORIAS	SUNC-1-2-ND			0,85	0,43	TERC.
	SUNC-2-ND			0,63	0,43	TER-RES
	SUNC-3-ND			1,02	0,64	TER-RES
	SUNC-4-ND			1,93	0,835	RESID.
	SUNC-5-ND			1,66	0,99	RESID.
	SUNC-6-ND			3,35	0,47	TERC.
	SUNC-7-ND			1,82	0,87	RESID.
	SUNC-8-ND			1,33	1,04	RESID.
	SUNC-9-ND			1,45	1,05	RESID.
	SUNC-10-ND			1,69	1,42	RESID.
	SUNC-11-ND			1,12	0,84	RESID.
	SUNC-12-ND			0,73	0,56	TER-RES
	SUNC-13-ND			1,32	1,00	RESID.



URBANIZABLE SECTORIZADO	AUCME: -EL EJIDO NORTE -EL EJIDO SUR -SANTO DOMINGO -STA MARIA DEL ÁGUILA -TRES ALJIBES	SUST-17-EN		5.31	0.91	RESID
		SUST-18-EN		4.50	0.62	RESID
		SUS-19-EN		7.09	0.61	RESID
		SUS-20-EN		7.90	0.50	RESID
		SUST-64-ES		5.95	0.66	RESID
		SUS-65-ES		4.8	0.65	RESID
		SUS-66-ES		3.4	0.67	RESID
		SUST-67-ES		5.18	0.49	RESID
		SUS-68-ES		4.71	0.398	TERC.
		SUS-69-ES		2.75	0.398	TERC.
		SUS-70-ES		4.96	0.48	TER-RES
		SUS-71-ES		3.11	0.38	TERC.
		SUST-74-ES		14.38	0.64	RESID
		SUS-53-SD		2.54	0.73	RESID
		SUS-54-SD		3.2	0.77	RESID
		SUS-55-SD		4.7	0.61	RESID
		SUS-56-SD		5.3	0.62	RESID
		SUS-58-SD		7.18	0.56	RESID
		SUS-60-SD		4.2	0.54	RESID
		SUS-61-SD		5.96	0.39	TERC.
		SUST-62-SD		8.67	0.39	TERC.
		SUS-63-SD		5.8	0.48	RESID
		SUST-72-SD		3.9	0.48	TERC
		SUS-73-SD		5.45	0.41	RESID
		SUST-27-S		8.41	0.62	RESID
		SUS-32-S		5.11	0.69	RESID
		SUS-33-S		3.54	0.65	RESID
		SUS-34-S		11.9	0.66	RESID
		SUS-35-S		10.33	0.71	RESID
		SUST-36-S		10	0.70	RESID
		SUS-37-S		8.2	0.53	RESID
		SUS-38-39-40-S		23.7	0.62	RESID
		SUS-42-S		5.3	0.51	RESID
		SUS-43-S		2.66	0.457	RESID
		SUS-44-S		6.56	0.63	RESID
		SUS-45-S		7.3	0.40	TERC
		SUS-46-S		8.2	0.40	TERC
		SUS-47-S		5.76	0.40	TERC
		SUS-48-S		4.99	0.40	TERC
		SUS-75-S		4.8	0.46	RESID
		SUS-21-TA		10.7	0.64	RESID
		SUST-22-TA		17.6	0.51	RESID
		SUS-23-TA		8.3	0.59	RESID
		SUS-24-TA		6.2	0.68	RESID

		SUS-25-TA		9.1	0.60	RESID
		SUS-26-TA		9.06	0.60	RESID
		SUST-28-TA		3.48	0.46	TERC
		SUST-30-TA		2.59	39	TERC
		SUST-31-TA		4.86	0.39	TERC
		SUS-50-TA		5.32	0.41	TERC
		SUS-51-TA		4	0.41	TERC
		SUST-52-TA		5.5	0.51	RESID
		SUS-1-BA		3.95	0.62	RESID
		SUS-2-BA		2.9	0.73	RESID
		SUS-3-BA		2.1	0.38	TERC
		SUST-4-BA		4.7	0.58	RESID
		SUST-5-BA		4.5	0.62	RESID
		SUS-6-BA		4.26	0.42	TER-RES
		SUST-7-BA		3.12	0.68	RESID
		SUS-8-BA		4.2	0.52	RESID
		SUS-9-BA		4.2	0.52	RESID
		SUS-10-BA		3.13	0.64	RESID
		SUS-11-BA		2.73	0.57	RESID
		SUS-12-BA		5.4	0.42	RESID
		SUST-1-GV		2.92	0.58	RESID
		SUS-2-GV		2.85	0.68	RESID
		SUS-1-LR		7.48	0.46	TERC
		SUS-2-LR		3.9	0.46	TERC
		SUS-3-LR		11.1	0.46	TERC
		SUS-4-LR		3.53	0.46	TERC
		SUS-5-LR		5	0.46	TERC
		SUS-1-LR		7.48	0.46	TERC
		SUS-1-ND		7.17	0.64	RESID
		SUS-2-ND		5.22	0.64	RESID
		SUS-3-ND		3.59	0.61	RESID
		SUS-4-ND		11.06	0.66	RESID
		SUS-5-ND		6.4	0.64	RESID
		SUS-6-ND		8.98	0.65	RESID
		SUS-7-ND		4.7	0.73	RESID
		SUS-1-P		3.5	0.4	TERC.
		SUS-2-P		4.2	0.4	TERC.
		SUS-3-P		3.8	0.4	TERC.
		SUS-4-P		3.1	0.4	TERC.
		SUS-5-P		1.88	0.34	RESID
		SUS-6-P		3.1	0.37	RESID
		SUS-7-P		3.8	0.34	RESID
		SUS-8-P		1.7	0.3	RESID

		SUS-9-P			1.17	0.3	RESID	
		SUS-10-P			1.77	0.41	RESID	
ENSENADA S.MIGUEL		SUST-1-SM			9.05	0.32	TURIS.	
		SUS-2-SM			8.81	0.29	TURIS.	
		SUS-3-SM			34	0.35	TURIS.	
		SUST-4-SM			8.81	0.29	TURIS.	
		SUST-5-SM			1.49	0.64	TURIS.	
PARAJE LA CUMBRE		SUS-1-PLC			41.5	0.299	TURIS.	
SAN AGUSTÍN		SUS-1-SA			22.05	0.49	RESID	
		SUST-2-SA			3	0.48	RESID	
		SUS-3-SA			15.7	0.61	RESID	
<b>TOTAL</b>				<b>44.409(1)</b>	592.12 (RESID) 145.45 (TERC)			
(1) se ha considerado como numero de viviendas el producto de la superficie de suelo residencial (sin considerar el terciario) por la densidad máxima de 75 viv/ha. establecida en las fichas Sin embargo en el tomo II de Memoria de Ordenación se indica que el número de viviendas es de 17.454, densidad muy inferior a la establecida.								
URBANIZABLE ORDENADO	LA REDONDA		SUO-6-LR			18	0.44	TERC.
	ENSENADA S.MIGUEL		SUO-1-ESM			553.27	0.188	TURIS.
	AVDA. DE LA COSTA		SUO-1-AC			21.67	0.367	TERC.
			SUO-2-AC			38.05	0.35	TERC.
			SUO-3-AC			23.81	0.39	TERC.
			SUO-4-AC			16.97	0.398	TERC.
			SUO-5-AC			23.52	0.41	TERC.
			SUO-6-AC			15.95	0.45	TERC.
			SUO-7-AC			36.03	0.23	TERC.
			SUO-8-AC			24.86	0.47	TERC.
			SUO-9-AC			18.25	0.32	TERC.
			SUO-10-AC			28.07	0.396	TERC.
		SUO-11-AC			28.74	0.38	TERC.	
	<b>TOTAL</b>				<b>10.404(1)</b>	553.27 (TURIST) 276 (TERC)		
(1) se ha considerado según el tomo II de Memoria de Ordenación en el que se indica que el número de viviendas es de 10.404								

Han incluido el nº vds de la memoria.

\* 10.404 corresponde a las vdr de del SUO-1-ESM, en el cuadro resumen de nuestra respuesta las vdr del SUO son 11.649 (SUO-1-ESM + PARAJE DE LA CUMBRE).

La Revisión plantea como nuevas clasificaciones las siguientes:

- En el núcleo de San Agustín:
  - sector SUS-3-SA residencial de 15,7 Has. al norte del núcleo.
- En la Ensenada de San Miguel
  - Ampliación en 0,5 Has. del sector SUS-1-SA
  - sector SUO-1-ESM turístico de 553,27 Has. (incluyendo campo de golf)
  - sector SUS-PLC de 41,5 Has.
- Entre Sto. Domingo y la Ensenada
  - sectores SUO-1/10-AC de 276 Has.

En cuanto a los sistemas grales., el Tomo II Memoria de ordenación, establece:

- se mantiene el sistema gral. viario.
- Implantación de Metro ligero
- Se amplian el SG Espacios Libres hasta un estándar de 9,4 m2/habit. incorporando los siguientes parques:
  1. parque de los artos (próximo al hospital comarcal)
  2. parque del alcor
  3. espacios libres ensenada San Miguel en el ámbito del canal de remo
- Se amplian los SG Equipamientos previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística del 2001 con los siguientes:
  1. ampliación hospital comarcal
  2. canal olímpico de remo
  3. pabellón natación cubierto
  4. polideportivo
  5. espacio escénico al aire libre
  6. teatro y auditorio cubiertos
  7. centro de exposiciones y congresos
  8. jardín botánico y arqueológico.

En cuanto a las infraestructuras urbanas se ha previsto:

- ampliación de la red de abastecimiento mediante la ampliación de los depósitos de La Redonda, Pampanico y Pozo Alto, Balerna y San Agustín, nuevo deposito en Las Hoyuelas (al norte de Matagorda), nuevo deposito en Almerimar; aumento de diámetro de conducciones en varias zonas, nueva conducción desde Pampanico hasta Matagorda, etc.
- Previsión de construcción de una desalinizadora en un supuesto "escenario 2" (no hay referencias en la documentación grafica; solo se dibuja un "emisario desalinizadora" sin detallar ni indicar los suelos afectados)
- Ampliación de la depuradora de la Cañada de Ujigar (triplicar su capacidad), reutilización aguas depuradas, nuevo emisario con nuevo trazado terrestre, nuevas estaciones de bombeo para los desarrollos de la Ensenada y Avda. Costa,
- Ampliación de la infraestructura eléctrica, soterrando líneas de alta en suelo urbano y urbanizable, ampliación de subestaciones, concentrar líneas de alta, nueva línea de alta de 66Kv. (no se grafica en planos), construcción de dos nuevas subestaciones (no se ubican en planos).
- Implantación de la red de gas natural
- Recogida de residuos sólidos urbanos mediante sistema neumático en la ensenada

En cuanto a las áreas de reparto, se han establecido según las clases de suelo y por núcleos:

ÁREA DE REPARTO	NÚCLEO	USO CARACT.	CLASIF.	A.MED.
AR-SUNC-ANCOR-A-1	AUCME (NÚCLEO PRINCIP.)	RESIDENCIAL	URBANO	1.1180
AR-SUNC-ANCOR-A-2	AUCME (NÚCLEO PRINCIP.)	ACT.ECONOM.	URBANO	0.5017
AR-SUNC-ANCOR-ND-1	LAS NORIAS	RESIDENCIAL	URBANO	0.9845
AR-SUNC-ANCOR-ND-2	LAS NORIAS	ACT.ECONOM.	URBANO	0.4904
AR-SUNC-ANCOR-BA-1	BALERMA	RES. /ACT.ECON.	URBANO	0.9188
AR-SUNC-ANCOR-SA-1	SAN AGUSTÍN	RESIDENCIAL	URBANO	0.7256
AR-SUNC-ANCOR-SA-2	SAN AGUSTÍN	ACT.ECONOM.	URBANO	0.4982
AR-SUNC-ANCOR-MA-1	MATAGORDA, GUARDIAS VIEJAS	RESIDENCIAL	URBANO	0.8337
AR-SUNC-ANCOR-MA-2	MATAGORDA, GUARDIAS VIEJAS	ACT.ECONOM.	URBANO	0.5031
AR-SUNC-ANCOR-SM-1	ENSENADA S. MIGUEL	TURÍSTICO	URBANO	0.3500
AR-SUNC-ANCOR-P-2	PAMPANICO	ACT.ECONOM.	URBANO	0.6075
AR-SUNC-ANCOR-T-1	TARAMBANA	RESIDENCIAL	URBANO	0.9192
AR-SUNC-ANCOR-SS-1	SAN SILVESTRE	RESIDENCIAL	URBANO	0.4629
AR-SUNC-ANCOR-LR-1	LA REDONDA	ACT.ECONOM.	URBANO	0.4385
AR-SUS-1	VARIOS NÚCLEOS	VARIOS USOS	URB. SECTOR.	0.7812
AR-SUS-2	VARIOS NÚCLEOS	VARIOS USOS	URB. SECTOR.	0.7812
AR-ESM-1	ENSENADA S. MIGUEL	TURÍSTICO	URB. ORDEN.	¿ ?
AR-LC-1	PARAJE LA CUMBRE	TURÍSTICO	URB. ORDEN.	0.7193
AR-AC-1	AVDA. LA COSTA	VARIOS USOS	URB. ORDEN.	0.7864

## B. VALORACIÓN

### B.0. INFORMES SECTORIALES

La Declaración de Impacto Ambiental definitiva es viable condicionada a una serie de consideraciones que deberán incorporarse en el documento.

El Informe de la AAA indica que no existe estudio hidrológico (que determine las zonas inundables), que no existe delimitación de los DPH (que delimite los dominios públicos) y que el desarrollo urbanístico estará sujeto a las disponibilidades de agua (prohibiendo extracciones del acuífero sobreexplotado) por lo que deberán subsanarse dichos aspectos y emitirse nuevo informe favorable.

El Informe de costas, de carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes y el de carreteras del Estado tienen una serie de condiciones que deberán incorporarse al documento.

### B.1. DOCUMENTACIÓN

En general, la documentación se corresponde esencialmente con la del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, con el añadido de los ámbitos ordenados pormenorizadamente: tomo VIII "Documentación complementaria de los sectores de suelo urbanizable ordenado".

El documento de **Estructura Gral. del Territorio y ordenación estructural** presenta algunas deficiencias:

[ = informe de enero ]

- en cuanto a los colores que identifican los distintos ámbitos, existen discordancias, ya que, por ejemplo, el color asignado en la cartela para el urbano residencial no se corresponde con el aplicado en planos; asimismo aparecen tramas que no tienen correspondencia con la cartela, por lo que la lectura y análisis de esta planimetría no se ha podido realizar.
- no se recogen de manera clara las clasificaciones: por ejemplo, las vías pecuarias son suelo no urbanizable de especial protección, apareciendo en estos planos como "itinerarios".
- no hay una correspondencia entre clasificaciones y su representación planimétrica, ya que deben recogerse todas las clasificaciones establecidas.
- no hay una estricta correspondencia entre las denominaciones de las clases de suelo no urbanizable de memoria y de planos.
- En estos planos a escala 1:10.000 aparecen discordancias con respecto a los de ordenación estructural como por ejemplo en la delimitación del suelo urbano al norte del núcleo de El Ejido.
- Determinadas infraestructuras tanto existentes como propuestas (subestaciones eléctricas, EDAR, depósitos, gasificadora, etc.) aparecen como meros símbolos, no teniendo en cuenta la localización exacta y el suelo vinculado a las mismas, fundamentalmente para su protección y obtención así como para su ampliación en su caso. Deberán delimitarse correctamente y cuantificarse el suelo destinado a los mismos, ya que forman parte de los sistemas generales de infraestructuras

En general, en este tomo de planimetría se hereda la terminología y criterios del plan vigente debiendo adaptarse a los criterios de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En los planos de ordenación estructural se incorporan determinaciones de la ordenación pormenorizada para suelo urbano consolidado como son: trazado pormenorizado de la trama urbana y espacios públicos y equipamientos que no son sistemas generales.

En los planos de ordenación estructural y pormenorizada aparecen de manera confusa las líneas de delimitación de ámbitos ya que están ocultas en muchos tramos por tramas de color de otras determinaciones. Por ejemplo planos 12-10, 14-7 (1:2.000) y 13.14-7.8. (1:5.000) en cuanto a la delimitación de AMPUR.

Como criterio general, los planos de ordenación deberán ser más claros, conteniendo estrictamente las determinaciones referentes a clasificación y ordenación.

Como referencia a la hora de estructurar las determinaciones a contener en los distintos documentos, se recomienda seguir las especificaciones de los Pliegos aprobados por la COPT para la redacción de PGOUs

Con respecto al Tomo 1, **Memoria Información**, se indican las siguientes observaciones:

- Dentro del apartado de "criterios y objetivos generales para todo el municipio" se indica la posibilidad de delimitar los sectores con posterioridad según una normativa. Deberá aclararse que el sector es el ámbito de ordenación del plan, por lo que la delimitación de unidades de ejecución podrá realizarse según el mecanismo reglado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, pero la

- T  
:  
:  
:
- en cuanto a los colores que identifican los distintos ámbitos, existen discordancias, ya que, por ejemplo, el color asignado en la cartela para el urbano residencial no se corresponde con el aplicado en planos; asimismo aparecen tramas que no tienen correspondencia con la cartela, por lo que la lectura y análisis de esta planimetría no se ha podido realizar.
  - no se recogen de manera clara las clasificaciones: por ejemplo, las vías pecuarias son suelo no urbanizable de especial protección, apareciendo en estos planos como "itinerarios".
  - no hay una correspondencia entre clasificaciones y su representación planimétrica, ya que deben recogerse todas las clasificaciones establecidas.
  - no hay una estricta correspondencia entre las denominaciones de las clases de suelo no urbanizable de memoria y de planos.
  - En estos planos a escala 1:10.000 aparecen discordancias con respecto a los de ordenación estructural como por ejemplo en la delimitación del suelo urbano al norte del núcleo de El Ejido.
  - Determinadas infraestructuras tanto existentes como propuestas (subestaciones eléctricas, EDAR, depósitos, gasificadora, etc.) aparecen como meros símbolos, no teniendo en cuenta la localización exacta y el suelo vinculado a las mismas, fundamentalmente para su protección y obtención así como para su ampliación en su caso. Deberán delimitarse correctamente y cuantificarse el suelo destinado a los mismos, ya que forman parte de los sistemas generales de infraestructuras

En general, en este tomo de planimetría se hereda la terminología y criterios del plan vigente debiendo adaptarse a los criterios de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En los planos de ordenación estructural se incorporan determinaciones de la ordenación pormenorizada para suelo urbano consolidado como son: trazado pormenorizado de la trama urbana y espacios públicos y equipamientos que no son sistemas generales.

En los planos de ordenación estructural y pormenorizada aparecen de manera confusa las líneas de delimitación de ámbitos ya que están ocultas en muchos tramos por tramas de color de otras determinaciones. Por ejemplo planos 12-10, 14-7 (1:2.000) y 13.14-7.8. (1:5.000) en cuanto a la delimitación de AMPUR.

Como criterio general, los planos de ordenación deberán ser más claros, conteniendo estrictamente las determinaciones referentes a clasificación y ordenación.

Como referencia a la hora de estructurar las determinaciones a contener en los distintos documentos, se recomienda seguir las especificaciones de los Pliegos aprobados por la COPT para la redacción de PGOU.

Con respecto al Tomo I, **Memoria Información**, se indican las siguientes observaciones:

- Dentro del apartado de "criterios y objetivos generales para todo el municipio" se indica la posibilidad de delimitar los sectores con posterioridad según una normativa. Deberá aclararse que el sector es el ámbito de ordenación del plan, por lo que la delimitación de unidades de ejecución podrá realizarse según el mecanismo reglado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, pero la

delimitación del ámbito de ordenación es competencia del planeamiento general, independientemente de que se permitan pequeños ajustes como consecuencia de levantamientos topográficos reales, pero siempre limitando la superficie y la geometría del ámbito.

Se indica que se van a establecer mecanismos para liberar el número de viviendas en los ámbitos desarrollados, así como destinar edificabilidades de otros usos al residencial. En tal sentido, hay que destacar que estas operaciones suponen un incremento de aprovechamiento lucrativo que deberá compensarse con un incremento de dotaciones, y por tanto forman parte de las determinaciones estructurales, es decir, las establecerá el planeamiento general y no el de desarrollo

Con respecto al Tomo II **Memoria Ordenación**, se indican las siguientes observaciones:

- Existen algunas discrepancias en el apartado 3.3. ya que se indican una superficie de SG que supuestamente se ha ampliado.
- En el art. 14.7. se indican unas determinaciones para un supuesto plan de sectorización.
- En el art. 16 se habla de una población (75.358) para el cálculo del saneamiento que no coincide con la indicada anteriormente 189.242 (art. 18.1)
- Existen importantes errores en este documento, fundamental para justificar las previsiones del plan, ya que se mantienen los cuadros de justificación y previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, cuando la revisión y adaptación establece nuevas determinaciones que necesariamente afectan.
- El estudio económico no se ha analizado ya que parece ser que por error se ha reproducido prácticamente el existente en el Plan General de Ordenación Urbanística vigente, sin actualizar a la fecha de la revisión

Con respecto al Tomo III **Normativa y ordenanzas**, se indican las siguientes observaciones:

- Deberá repasarse este documento, ya que reproduce en gran medida al del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, cuando realmente se está planteando una adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Deberá tenerse en cuenta que los Estudios de Detalle sólo puede operar en suelo urbano, y no en suelo urbanizable como se indica en el art. 2.2.3. Asimismo, deberá ajustarse su contenido al establecido legalmente, eliminándose apartados como el 2.2.5.4. Y 5, ya que no puede haber diferencias de aprovechamiento.
- En el art. 2.3.4. deberá aclararse que la delimitación o modificación de unidades de ejecución no afecta al ámbito de ordenación, al ser ésta una determinación del planeamiento general. Por tanto, debería aclararse la casuística de modificación de unidad de ejecución (ya que en el plan se reconocen implícitamente cada unidad de ejecución con ámbito de ordenación, es decir, área de reforma interior o sector), ya que su modificación no puede implicar modificación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística para cada ámbito.
- En el art. 6.2.2. se hace referencia a un posterior art.10.2.4. cuando debe decir 10.1.4..

- En el art. 5.4.4. deberá indicarse que el aprovechamiento medio no se mide en ua/m2 sino en m2 de uso y tipología característico/ m2.
- El art. 3.3.4. esta incompleto
- El art. 3.4.12. referido a entreplantas debería corregirse a efectos de que siempre computen como superficie edificable
- El art. 3.8.16. referente a edificios singulares debe adaptarse a la legislación vigente, en el sentido de que la edificabilidad será la establecida para la ordenanza, no existiendo posibilidad de aumento de aprovechamiento mediante TAUs, por lo que el E.Detalle, obligatorio para las actuaciones de carácter privado deberá justificar expresamente esta determinación.

Con respecto al Tomo IV **Áreas de reparto**, se indican las siguientes observaciones:

- Se indica por error que hay 15 áreas de reparto cuando en el cuadro descriptivo aparecen 17. En cualquier caso, dicho cuadro (art. 3.1.) no es claro.
- En los cuadros de las áreas de reparto aparecen unas denominaciones de sectores que no coinciden con los de las fichas. La terminología empleada deberá adaptarse a la de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- En el cuadro del área de reparto MA-1 existen errores en el aprovechamiento medio
- Faltan los cuadros de algunas áreas de reparto, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable. Además se comprueba que hay sectores con uso característico distinto del área de reparto al que pertenecen.
- Las áreas de reparto deberán revisarse al objeto de que no aparezcan los ámbitos ya desarrollados y urbanizados que hayan pasado a ser suelo urbano, y por tanto los sistemas grales. que tuvieran adscritos.

## B.2. DETERMINACIONES

### B.2.1. Clasificación del suelo.

En cuanto al **suelo urbano consolidado**, en el tomo III art. 6.1. se manejan definiciones como "consolidado" o "parcialmente consolidado". Asimismo, en los planos de ordenación se indica que el ANCOI es un suelo urbano consolidado pendiente de cargas. Deberá aclararse estos conceptos puesto que el suelo urbano sólo puede ser consolidado o no consolidado sin ninguna otra categoría alternativa.

No se entiende el apartado d) del art. 6.1.2. en el que se indica la clasificación de algunas zonas como suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, ya que éstas se incluyen en áreas de suelo urbanizable, y por tanto forman parte de los correspondientes sectores.

El art. 6.3.1. hace mención a ámbitos de suelo urbano consolidado en el que se delimitarán unidades de ejecución para su gestión, lo cual se contradice con el régimen para este tipo de suelo.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía indica en sus artículos 51.1.D) que los deberes que forman parte del contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado son los de solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido, así como realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, las edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación. En el art. 56 se indica que el régimen del suelo urbano consolidado es el mismo que el no consolidado, a excepción de lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y

aprovechamiento urbanístico, no existiendo por tanto obligación alguna de cesión gratuita para estos conceptos. El Art. 58 establece las condiciones y los ámbitos en los que se delimitarán las áreas de reparto dependiendo de las distintas clasificaciones de suelo. Para el suelo urbano consolidado no se contempla la posibilidad de establecer áreas de reparto, y por consiguiente no se puede establecer aprovechamiento medio. En consecuencia, y debido a que en suelo urbano consolidado no hay obligación de cesión de aprovechamiento, el aprovechamiento subjetivo y objetivo, definidos en el art. 59 coinciden. El derecho al aprovechamiento de los propietarios de suelo urbano consolidado es el cien por cien del aprovechamiento objetivo de los terrenos en tanto que el suelo urbano consolidado no está incluido en áreas de reparto, dado que la referencia utilizada es por definición el solar, ya edificable. Por tanto, los ámbitos ANCOI deberán ser categorizados como suelo urbano no consolidado, y obtener así los suelos públicos previstos mediante la parcelación derivada, o de delimitar unidad de ejecución o directamente mediante transferencia de aprovechamiento en suelo urbano no consolidado sin unidad de ejecución.

En los planos de ordenación pormenorizada aparecen algunas parcelas sin ordenanza, por ejemplo: C/Venezuela –viviendas municipales en la parcela del colegio.

• Cuando en una misma manzana hay dos ordenanzas distintas, debería quedar mejor definida gráficamente la línea de separación de ambas.

Se ha detectado que existen algunos ámbitos clasificados como suelo urbano consolidado denominados AMPUR o SUMPA, en los que la urbanización no esta realizada en su totalidad, fundamentalmente en cuanto a los espacios libres, en los que según fotografías aéreas recientes las parcelas destinadas a espacios libres parques y jardines son terrenos baldíos. Deberá indicarse esta circunstancia de manera pormenorizada teniendo en cuenta que la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía establece en su art. 105.5. la posibilidad de delimitar unidad de ejecución en suelo no consolidado a los efectos del pago de cuotas de urbanización para completar infraestructuras o servicios.

Se ha realizado una relación no exhaustiva de estos ámbitos en los que de la información obtenida de imágenes aéreas recientes se presentan insuficiencias de desarrollo:

AMPUR-25-EN	no hay urbanización
AMPUR-5-SD	el espacio libre no esta urbanizado
AMPUR-1-AS-SD	sólo esta urbanizado el perímetro, estando ocupado casi al 100% por una nave industrial preexistente.
SUMPA-1-S	espacios libres sin urbanizar
AMPUR-12-S	espacios libres sin urbanizar
SUMPA-1-AS-LR	espacios libres sin urbanizar en el lateral del ámbito, sobre el que existe una edificación supuestamente incompatible con la ordenación, pero que se ha mantenido sobre dicha parcela pública.
SUMPA-2-AS-LR	urbanización incompleta del ámbito
SUMPA-1-I-LR	sólo se ha urbanizado el acceso a una nave existente, por o que no están urbanizados ni espacios libres ni el resto del viario
AMPUR-P-1-I-LR	contiguo al anterior e igualmente sin urbanizar los espacios libres
AMPUR-P-2-I-LR	no hay urbanización
AMPUR-3-SA	no se encuentra urbanizado en su totalidad
AMPUR-4-SA	no se encuentra urbanizado en su totalidad
AMPUR-12-SA	no se encuentra urbanizado en su totalidad
AMPUR-5-SA	no se encuentra urbanizado en su totalidad
AMPUR-9-SA	no hay urbanización
SUMPA-3-SM	espacios libres sin urbanizar

- SUMPA-1-GV	este ámbito ha sido clasificado según modificación del Plan General de Ordenación Urbanística vigente como urbanizable ordenado.
- SUMPA-4-GV	espacios libres sin urbanizar
- AMPUR-2-GV	no han ejecutado parte del viario estructurante general
- AMPUR-5-GV	falta urbanizar parte del viario
- AMPUR-1-BL-GV	no hay urbanización
- SUMPA-1-BA	esta en tramitación una modificación puntual
- SUMPA-4-BA	falta la urbanización de viario y espacio libre
- AMPUR-6-BA	no hay urbanización
- AMPUR-1-CAM-BA	no hay urbanización

En las fichas de estos ámbitos se mantienen unas denominaciones de áreas de reparto que deben eliminarse si son realmente suelo urbano consolidado.

Es fundamental que los espacios libres destinados a parques y jardines en suelo urbano consolidado reflejado en la ordenación pormenorizadamente estén realmente urbanizados como tales y de titularidad y uso públicos. Deberá comprobarse la efectiva titularidad pública de los equipamientos, y en caso de que no lo sean establecer de manera pormenorizada su obtención, que en el caso que nos ocupa, suelo urbano consolidado, será expropiación, al no existir el deber de cesión gratuita. La valoración de estas expropiaciones y su programación deberá formar parte de la programación del Plan General de Ordenación Urbanística.

Con respecto a los **suelos urbanos no consolidados**, estos deberán estar incluidos en área de reparto en su totalidad, tengan o no delimitada unidad de ejecución (art. 58 Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía) salvo que sean suelos urbanos no consolidados del art. 45.2Bb sin unidad de ejecución.

El desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado se indica que se realizará con proyecto de urbanización o, si se modifica la ordenación prevista mediante Plan Especial o E.Detalle. Dado que la ordenación pormenorizada no establece los repartos de techo y número de viviendas por manzanas, deberá completarse esta ordenación en el Plan General de Ordenación Urbanística o remitirse a planeamiento de desarrollo en todo caso. En cualquier caso, en cada ficha deberán indicarse si se trata de estudio de detalle (solo para el caso de pequeños ámbitos) o Plan Parcial, ya que, tal y como se expone en el tomo V la totalidad de ámbitos son sectores, no identificándose por tanto la existencia de áreas de reforma, único ámbito en el que operaría el Plan especial.

Deberá definirse explícitamente el uso característico de cada sector de entre los establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía: residencial, turístico, industrial o terciario. En contra de lo establecido en las ordenanzas propuestas, se deberá asegurar que el uso característico suponga una superficie edificada considerable del sector, estimándose esta en un mínimo de 2/3 del total, independientemente de las tipologías que expliciten dicho uso dentro de las que contemple el PG. Esta circunstancia deberá hacerse extensible al área de reparto, al objeto de identificar y hacer realmente efectivo la predominancia de un uso o uso y tipología característico, tanto en el sector como en el área de reparto.

La reserva de suelos para vivienda protegida será del 30% de la edificabilidad, y según el art. 17.7. los instrumentos que contengan la ordenación detallada localizaran las parcelas destinadas a este uso y tipología.

Dentro de las determinaciones estructurales a establecer en los sectores de suelo urbano no consolidado está la edificabilidad. Este dato deberá incorporarse a las fichas, teniendo en cuenta que

representará el techo máximo edificable en el ámbito, independientemente de los usos pormenorizados y tipologías, y por tanto inalterable con el planeamiento de desarrollo. Además, las propias fichas se contradicen, ya que se indica que para cumplir la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía será inferior a 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y de la ordenación pormenorizada se desprende que es superior en numerosísimos ámbitos (deberán ajustarse y recalcularse las edificabilidades, ya que en su computo se ha tenido en cuenta la superficie de SSGG. adscritos y denominados como dotaciones complementarias)

Igualmente, la densidad forma parte de la ordenación estructural preceptiva, por lo que no se puede posponer al planeamiento de desarrollo, debe establecerse por el Plan General de Ordenación Urbanística, máxime, cuando la previsión del plan de determinados sistemas generales se realiza en base a la población y por tanto al número de viviendas. Las densidades para los sectores de suelo urbano no consolidado superan las del art. 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (75 viv/Ha).

La denominación de los ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo no coincide en planos de ordenación pormenorizada con memoria y fichas

En cuanto a la denominación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado se produce una innecesaria complejidad, ya que, por un lado en la memoria se identifica a estos ámbitos como, por ejemplo ANCOR, para en los planos de ordenación numerarlos como, por ejemplo ANCOR-4-S, pero en las fichas correspondientes se indica que la identificación de estos es SUNC-4-S, y que la identificación de ANCOR-4-S es la del Plan General de Ordenación Urbanística del 2.001. Deberá coordinarse la denominación de estos ámbitos, y si acaso, en el tomo de información establecer la correspondencia entre estos ámbitos con su denominación actual y la primitiva, pero denominarlos en definitiva de manera unívoca.

Se incorpora terminología del Plan General de Ordenación Urbanística vigente que no concuerda con las definiciones y conceptos del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística en su adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. Por ejemplo, se indica que en suelos urbanos no consolidados existen unas dotaciones complementarias. Parece ser que se refiere a sistemas generales adscritos, lo cual habrá que aclarar y recoger terminológicamente de manera correcta para evitar confusiones y poder aplicar de manera coherente el régimen y las determinaciones legales de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. Igualmente con el concepto de UA (unidad de aprovechamiento)

Deberá simplificarse la denominación de los ámbitos para no crear confusión, ya que se mantienen denominaciones distintas para ámbitos de supuestas características idénticas como por ejemplo los suelos urbanizables que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado: SUMPA, AMPUR, SUS, ANCORT.

Existen algunos errores en las fichas de los sectores como la referencia al art.13 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía cuando se trata del 10., se hace referencia a un Plano de Ordenación y Gestión del Suelo inexistente (pertenece al Plan General de Ordenación Urbanística que se revisa), debería eliminarse el concepto de superficie total de sector (incluye superficie del sector y del sistema gral. adscrito), ya que la superficie total del sector es la propia del ámbito de ordenación, sin incluir los suelos adscritos, y además, no aporta ningún elemento a la ordenación y sin embargo puede ocasionar confusión en cuanto al ámbito de aplicación de las determinaciones de la ficha (densidad, edificabilidad) Se recomienda que se mantenga por separado la superficie del sector y la de los suelos adscritos.

Deberá aclararse el dato que se aporta en las fichas con respecto a la superficie de suelo público que se indica no tiene aprovechamiento urbanístico, ya que en aplicación del art. 112 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, si tendrá aprovechamiento cuando no se haya obtenido por cesión gratuita o si, habiéndose obtenido por cesión gratuita la superficie resultante de la ordenación fuera inferior a la de este suelo inicialmente.

14 La definición del aprovechamiento medio y otros que aparece en las fichas no se corresponde con lo indicado en el art. 59 y 60 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. Deberá adecuarse a la misma. En el mismo sentido, indicar que el aprovechamiento subjetivo de un ámbito será inferior al 90% del objetivo cuando éste tenga adscritos sistemas generales.

15 No se entiende el concepto de aprovechamiento total, ya que no se corresponde con ningún término establecido reglamentariamente, y por otra parte sólo añade confusión.

16 Existen numerosos sectores de suelo urbano no consolidado en el que no se prevén cesiones para equipamientos ni espacios libres, o en cuantías inferiores a las establecidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. Deberán ajustarse al régimen legal, y sólo podrán eximirse de manera parcial, según el art. 17.2. cuando se justifique suficiente y expresamente en el Plan así como en los actos de aprobación del mismo. Esto no se cumple.

17 En cuanto a la programación y plazos, en las fichas se indica que son los plazos temporales en que está previsto el desarrollo del sector, no aclarándose la obligatoriedad de los mismos. Asimismo, no se indica en ninguna ficha los plazos de ejecución de edificación, indicándose para la urbanización un plazo de más de 1 año. El art. 18 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía indica que el Plan General de Ordenación Urbanística contendrá el plazo de ejecución de las áreas y sectores para los que haya establecido la ordenación detallada, y para el caso de las parcelas de vivienda protegida, deberá fijarse el plazo de inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la COPT. Los plazos deberán indicarse al efecto de lo dispuesto en el art. 88 y 89 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

18 En cuanto a las **ordenaciones pormenorizadas** establecidas para los ámbitos delimitados, se observan que se siguen criterios contrarios a las determinaciones vigentes, fundamentalmente en cuanto a la zonificación de los espacios libre y equipamientos, así como en cuanto a la localización de los aparcamientos públicos de manera que sean compatibles con la ordenación del tráfico rodado. No se acepta que se cuantifiquen como espacios libres parcelas destinadas a la ordenación del tráfico como rotondas, acerados, o bandas ligadas a las vías peatonales, que en la mayoría de los casos incumplen las dimensiones mínimas exigibles para su uso correcto y funcional.

19 Con respecto a las determinaciones establecidas para las áreas AMPUR (art. 6.4.3.) se deberá tener en cuenta que el aumento de aprovechamiento lucrativo como consecuencia del cambio de uso (pasando de unos usos iniciales previstos por el planeamiento de desarrollo que se mantiene a otros más lucrativos) deberá contemplar medidas compensatorias, para mantener la proporción y calidad de las dotaciones existentes en el ámbito. Por tanto, no se puede aceptar la liberación del número de viviendas ni el trasvase de usos más lucrativos en estos ámbitos, ya que se produciría un aumento de aprovechamiento no compensable, ya que las supuestas dotaciones complementarias no se han establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística para esos incrementos previstos (se ha hecho una previsión del 80% de cambio de uso, pero nada para el caso aumento de número de viviendas) El plan debe establecer con claridad la densidad, y los nuevos usos, y para el caso de aumentos de aprovechamiento replantear incluso la recategorización como suelo urbano no consolidado.

20 Lo establecido en el art. 6.6. en el que se indica que se clasifica como suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución a los terrenos vinculados a edificaciones en suelo no urbanizable con licencia incluidas en el área de suelo urbanizable ordenado Avda. de la Costa es contrario a lo establecido en el art. 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía para dicha clasificación como urbano, ya que ni forman parte de núcleos de población existentes, ni forman parte de la malla urbana ni proceden de la ejecución de planeamiento alguno. Se trata exclusivamente de instalaciones industriales aisladas.

Con respecto al **suelo no urbanizable**, los suelos no urbanizables denominados "de protección" deberían denominarse en aplicación del art. 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía como "de especial protección".

Las definiciones correspondientes a núcleo de población y otras debe adaptarse a la terminología y conceptos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los distintos tipos de categorías de suelo no urbanizable deberían clarificarse ya que se producen superposiciones (dominio público marítimo-terrestre y zona de influencia del litoral – en este último caso se emplea la misma terminología que en la ley de costas en cuanto a la zona de 500 m. que no coincide con la grafiada). En cualquier caso, los nuevos deslindes del DPMT han introducido cambios significativos en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables, sin que se hayan tenido en cuenta (por ejemplo, existen sectores cuyos espacios libres han quedado dentro de la DPMT, etc.)

22 Con respecto a las zonas de influencia de núcleos de población, no se encuentra delimitados en planos (p.e. plano 6-4 1:10.000 en núcleo de San Agustín).

23 En planos de estructura gral. se superponen tramas que hacen ilegible su interpretación. En cualquier caso, las clasificaciones del suelo deben ser únicas, es decir, no superponer distintos tipos de clases o categorías.

24 Los suelos con protección sectorial, como los arqueológicos deberán clasificarse como no urbanizables especialmente protegidos (en algunos ámbitos se superponen yacimientos arqueológicos con suelos urbanizables).

25 En definitiva, no se puede entrar a valorar la clasificación del suelo no urbanizable en profundidad porque de la cartografía aportada no se pueden establecer con claridad las distintas categorías.

Con respecto al **suelo urbanizable** se categoriza en sectorizado y ordenado, no existiendo el no sectorizado.

A continuación se adjuntan unos cuadros comparativos referentes a la clasificación de suelo actualmente vigente y los propuestos en la Revisión, distinguiendo entre los determinados en el documento aprobado y los aportados posteriormente por el Ayto.:

(A) Los datos referentes al Plan General de Ordenación Urbanística vigente se han obtenido del Tomo X Anejo 3 con las siguientes consideraciones:

- se considera como suelo urbano consolidado el denominado ASUC, AMPUR y SUMPA (suponiendo que estos últimos ya se encuentran urbanizados, puesto que venían ordenados como consecuencia del desarrollo de las Normas Subsidiarias. En cualquier caso, pudiera existir algún sector urbanizable con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que aun no se haya urbanizado)
- se considera como suelo urbano no consolidado el denominado ANCOR
- se considera como suelo urbanizable sectorizado el denominado SUS
- se considera como suelo urbanizable ordenado el sector industrial clasificado el 15/12/05 con una superficie de 18 Has.

(B) Los datos referentes al Plan General de Ordenación Urbanística vigente actualizados en base al desarrollo y urbanización de los mismos no se aportan en el documento de Revisión sino en tabla facilitada por el Ayto. de El Ejido. No se han aportado datos sobre el suelo urbano consolidado con respecto al número de viviendas, por lo que se completa la tabla con los datos del documento de Revisión Tomo I Memoria de Información.

(C) Los datos referentes al Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística son los establecidos en las fichas de desarrollo (no coinciden con los de las memorias de ordenación) puesto que son las determinaciones que deberán cumplir los planes que desarrollen el Plan General de Ordenación Urbanística.

(D) Datos aportados por el equipo técnico como resumen del contenido en el documento de Revisión. Existen discrepancias con respecto al propio documento ya que, por ejemplo, el campo de golf de la Ensenada no se computa como suelo urbanizable, se varían las densidades de los ámbitos, etc.

## SUPERFICIES SEGÚN CLASIFICACIÓN DE SUELO

		(A) PGOU 2003	(B) PGOU 2003	REVISIÓN PGOU 2005	
				(C) DOCUMENTO PGOU	(D) DOCUMENTACIÓN COMPL.
URBANO	CONSOLIDADO	1197,19	1569,12	1197,19	1197,19
	NO CONSOLIDADO	257,76	156,55	226,04	214,19
URBANIZABLE	SECTORIZADO	755,37	606,73	770,02	696,11
	ORDENADO	0	0	847,25	758,92
TOTAL		2210,32	2332,4	3040,5	2866,41

## Nº VIVIENDAS SEGÚN CLASIFICACIÓN DE SUELO

		(A) PGOU 2003	(B) PGOU 2003	REVISIÓN PGOU 2005	
				(C) DOCUMENTO PGOU	(D) DOCUMENTACIÓN COMPL.
URBANO	CONSOLIDADO	24080	24699	24080	24699
	NO CONSOLIDADO	7429	9473	12210	12590
URBANIZABLE	SECTORIZADO	17224	16126	44409	32993
	ORDENADO	0	0	10404	10404
TOTAL		48733	50298	91103	80686

## Nº HABITANTES SEGÚN CLASIFICACIÓN DE SUELO

		(A) PGOU 2003	(B) PGOU 2003	REVISIÓN PGOU 2005	
				(C) DOCUMENTO PGOU	(D) DOCUMENTACIÓN COMPL.
URBANO	CONSOLIDADO	72070	80009	80009	80009
	NO CONSOLIDADO	22288	24630	31746	32734
URBANIZABLE	SECTORIZADO	51672	41928	115463	85782
	ORDENADO	0	0	27050	27050
TOTAL		146030	146567	254268	225575

La relación entre el suelo clasificado como urbanizable (tanto sectorizado como ordenado) y el urbano así como la población prevista, considerando 2,6 habitantes por vivienda, es:

Según los datos del documento de revisión:

$$(SUS+SUO)/(SUC+SUNC) = (770,02+847,25) / (1197,19+226,04) = 113,63\%$$

$$\text{Hab. (SUS)+Hab. (SUO)}/80.009 = (115.463+27.050) / 80.009 = 178\%$$

$$\text{Hab. (SUS)+Hab. (SUO)+Hab. (SUNC)}/80.009 = (115.463+27.050+31.746)/80.009 = 217,8\%$$

Según los datos del documento de revisión con las correcciones presentadas por el Ayto.:

$$(SUS+SUO)/(SUC+SUNC) = (606,73+847,25) / (1.569,12+156,55) = 84,26\%$$

$$\text{Hab. (SUS)+Hab. (SUO)}/80.009 = (41.928+27.050) / 80.009 = 86,21\%$$

$$\text{Hab. (SUS)+Hab. (SUO)+Hab. (SUNC)}/80.009 = (41.928+27.050+24.630)/80.009 = 117\%$$

26 En el art. 5.1.2. se indica que el suelo urbanizable sectorizado puede estar ordenado: en este caso, deberá categorizarse como urbanizable ordenado. Asimismo, para los PP aprobados incluso con anterioridad al Plan General de Ordenación Urbanística vigente deberá indicarse si se han cumplido los plazos de ejecución y dirimir si se incorporan como urbanizables ordenados o como sectorizados con sus determinaciones adaptadas a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

27 28 Con respecto a las fichas de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, éstas son idénticas a las del suelo urbano no consolidado.

Se deberá indicar que la reserva de terreno para vivienda protegida será del 30% de la edificabilidad como mínimo; se deberá indicar el uso característico, la edificabilidad total es ordenación estructural, no pormenorizado, se fija una superficie neta de suelo en el que se aplica ordenanza, que se entiende que es vinculante y que estando en el apartado de "ordenación estructural" se indica que forma parte de la pormenorizada, se deberá clarificar; asimismo, deberá recogerse de manera clara como parte de la ordenación pormenorizada preceptiva los criterios y directrices de la ordenación detallada así como la programación y gestión (reordenar la ficha). Las cesiones locales deberán establecerse en porcentajes para evitar discrepancias en la aplicación del Reglamento de Planeamiento (sólo deberían cuantificarse numéricamente en el urbanizable ordenado). Deberá preverse el mínimo de plazas de aparcamiento públicas y privadas. Con respecto a los usos las fichas deberían estructurarse a partir del uso global (residencial, turístico, terciario o industrial) que forma parte de la o. estructural, usos pormenorizados (residencial plurifamiliar, unifamiliar, etc.) que formarían parte de la ordenación pormenorizada preceptiva como criterio de ordenación detallada, y sólo para el urbanizable ordenado, los usos pormenorizados con ordenanza concreta.

29 Según el art. 47 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía el urbanizable ordenado deberá establecerse en función de las necesidades y previsiones de desarrollo. Dentro del urbanizable ordenado esta incluido el que cuenta con PP aprobado definitivamente y los propuestos como "en transición" si contaran con la aprobación definitiva con anterioridad a la aprobación inicial de la presente Revisión-Adaptación, aspecto que no se cumple en su gran mayoría.

En cualquier caso, del estudio de los planeamientos de desarrollo recogidos en el documento como en transición, se constata que muchos de ellos no cuentan con aprobación inicial a la fecha de la aprobación del documento.

Deberá justificarse la programación de ejecución del total de viviendas previstas en estos suelos.

En cualquier caso, los sectores que hasta la fecha no estuviesen aprobados definitivamente, deberán incorporarse como sectores de suelo urbanizable sectorizado (con su contenido adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía) u ordenado, siempre y cuando la ordenación se adapte igualmente a la ley (especialmente en cuanto a las previsiones de suelo para vivienda protegida).

Asimismo, y para el caso de los suelos urbanizables con mantenimiento de ordenación que ya provenían del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, y para los que no se haya procedido al menos a la urbanización, reparcelación, se deberán incorporar con la clasificación que les corresponda, pero en ningún caso manteniendo unas condiciones de ordenación que en muchos casos son disconformes con el régimen vigente y para las que no se han cumplido los plazos. La revisión del Plan General de Ordenación Urbanística implica la reconsideración de estos suelos, pero adaptándolas a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

32 Deberán redelimitarse los sectores discontinuos, ya que el sector es el ámbito de ordenación, por lo que no es posible que un mismo sector englobe dos ámbitos distintos y separados. Lo que la ley permite

excepcionalmente es la delimitación de unidades de ejecución discontinuas (art. 105). Como sectores discontinuos aparecen el SUS-12-BA,

El suelo urbanizable ordenado SUO-6-LR de La Redonda no coincide en su delimitación con el tramitado como modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística sector SUS-6-LR. Asimismo, en la ficha para este sector se incluyen unos sistemas gales. adscritos que no aparecen en el resto de documentación.

El documento transcribe las disposiciones transitorias del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, sin entrar a establecer que ámbitos han cumplido o incumplido la DT1ª que indicaba que el plazo de urbanización de los planeamientos de desarrollo heredados de las Normas Subsidiarias era de cuatro años. Por tanto, deberán establecerse los ámbitos que a dicha fecha no tengan la urbanización ejecutada, con las correspondientes determinaciones adaptadas a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. La fecha de AD del Plan General de Ordenación Urbanística fue el 25/07/2002, publicándose en el BOP el 09/08/2002.

#### B.2.2. Reservas de suelo para vivienda protegida.

Aun cuando la aprobación inicial fue anterior a las leyes 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y suelo y la 1/2006 de modificación de la 7/2002 y 13/2005, se recomienda que debería ajustarse las reservas al 30% mínimo de la edificabilidad, en vez de aprovechamiento objetivo. Deberá tenerse en cuenta su previsión siempre y cuando el uso sea residencial, independientemente del uso característicos del sector o área. Por tanto en los sectores denominados turísticos, si se previera el uso residencial deberá reservarse dicho suelo para vivienda protegida.

#### B.2.3. Usos, densidades y edificabilidades.

Aunque ya se ha hecho referencia a estos aspectos al valorar las fichas de sectores, se deberá revisar el tomo III Normativa y ordenanzas (art. 9) ya que entra en contradicción con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y las propias fichas. El planeamiento de desarrollo sólo puede modificar las determinaciones de carácter pormenorizado potestativo, por lo que los PP y PE no podrán cambiar los usos propuestos en las fichas.

Ajustar las denominaciones de los usos globales a lo que la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía indica como característicos.

Para el uso turístico deberá establecerse diferenciación con respecto al residencial. Las fichas de los sectores denominadas como uso turístico, sólo contemplan la aplicación de tipologías residenciales, aun cuando se indica que el 20% será hotelero. Deberá clarificarse.

No se han establecido de manera adecuada las densidades, ya que del análisis de las fichas de los sectores se deduce un número de viviendas que después no coincide con el considerado en las tablas de "capacidad potencial de viviendas del Plan General de Ordenación Urbanística".

#### B.2.4. Sistemas generales.

No se ha entrado a valorar la previsión de sistemas gales. de espacios libres, ya que la previsión de población no se ajusta a las determinaciones del plan: en la fichas de los sectores se indica densidad 75 viv/ha, y sin embargo a efectos de número de viviendas se cuantifican 36 viv/ha o 25 dependiendo del sector.

En el punto 3.3 de la memoria de ordenación se indica que se amplía el SGEL, pero por error se cuantifica en 69,25 las Has. previstas.

Se han detectado de la comparación de los planos de estructura del territorio y de ordenación estructural que existen contradicciones a efectos de clasificación, ya que aparecen suelos clasificados en unos como de especial protección arqueológica, y en otros como suelos urbanos o urbanizables (por ejemplo el BIC 3 yacimiento de Ciavieja). El informe de la DPCutura deberá establecer si es compatible la transformación de estos suelos para compatibilizar sus valores históricos o arqueológicos con los de uso urbanístico.

El sistema gral. de comunicaciones denominado Metro ligero se plantea discurrendo por ámbitos en los que la obtención del suelo sólo se puede realizar mediante expropiación, en incluso en zonas calificadas como espacios libres. Deberá aclararse esta circunstancia, clasificándolo como sistema gral., y estableciendo el sistema de obtención del suelo y su programación. Igualmente, aparece discurrendo por parcelas edificables en ámbitos de suelo urbanizable ordenado. En definitiva, deberá grafarse con mayor rigor dicho sistema gral. al objeto de que las determinaciones referentes al mismo sean claras y se posibilite su ejecución.

En cuanto al SG Equipamientos deberá atenerse dicha clasificación a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, es decir tener un destino dotacional público, por lo que aquellos que sean de titularidad privada deberán calificarse como equipamientos privados, pero nunca como sistema gral. Como ejemplo, en memoria se indica que el Centro de Servicios al Transporte es un sistema general de equipamiento, pero en planos de ordenación estructural no figura como tal. En cualquier caso, deberá justificarse si es una dotación pública (dominio y uso público).

En planos de ordenación no se identifican claramente los sistemas grales. del resto de equipamiento, no localizándose los descritos en memoria.

En cuanto a infraestructuras grales. se indica en memoria que "no difieren de las previstas en las NN.SS.", lo que supuestamente supone un error.

En el documento de memoria (pag. 17) se indica que son SGELibres el Alcor Litoral y el Canal de Remo, aun cuando con anterioridad se indicaba que el canal de remo era un equipamiento deportivo. Evidentemente, si se trata de una dotación deportiva no debe computar como SGELibre.

Se ha clasificado como SGEL una zona que el POTPA protege (Zona de Alcor) por lo que debería clasificarse como de SNU Especial Protección salvo que se justificase dicha clasificación como compatible con la preservación establecida por el planeamiento subregional.

En cuanto a las dotaciones escolares, independientemente de que el organismo correspondiente deberá informar sobre las provisiones a techo del plan, deberían reflejarse de manera clara la programación de sistemas generales y locales en base al desarrollo de suelos.

En cuanto a la ampliación del cementerio, en el documento se mantiene lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística vigente, es decir, que éste se ampliará pero no se sabe donde. El Plan es un documento de planificación, y no una declaración de intenciones, por lo que si del análisis del mismo establecido por esta revisión, se infiere que debe ampliarse el cementerio, se deberán prever los suelos para ello, así como la programación de su ejecución, y el cumplimiento del Decreto de Sanidad Mortuoria. En cualquier caso, la revisión del plan implica la aplicación del citado Decreto, por lo que quedarían afectados determinados suelos (por ejemplo SUS-20 EN, SUS-19 EN).

No se han indicado los equipamiento sanitarios o sociales existentes y los necesarios a techo del plan.

Los sistemas generales adscritos o incluidos a los ámbitos del suelo urbano no consolidado deberán localizarse en los planos de ordenación, y denominarse a efectos de clarificar su adscripción.

Asimismo, e independientemente de los sistemas grales. de espacios libres previstos con carácter general para cualquier municipio, para el caso de los de relevancia territorial, deberán preverse aquellos que tuvieran incidencia o interés regional o singular.(art. 10.1.B.c.)

#### B.2.5.Delimitación y aprovechamiento de las áreas de reparto.

Los coeficientes establecidos para las distintas tipologías tienen variaciones excesivas. Por ejemplo, el uso pormenorizado de plurifamiliar A con coeficiente de 0,85 y el unifamiliar AD con 1,7, lo que posibilita que el cambio de tipología aumente o disminuya la superficie construida en un 100%. En cualquier caso, deberán adaptarse estos coeficientes a la situación real de valoración relativa entre usos según los criterios del art. 61 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

No se ha previsto en el cálculo de los aprovechamientos el uso de vivienda protegida, que tendrá su propio coeficiente.

El art. 2.3.11 regula las TAUs. En la práctica, se está regulando el aprovechamiento objetivo en suelo urbano consolidado mediante dos procedimientos, la aplicación directa de una ordenanza y una edificabilidad numérica, estableciéndose unas supuestas transferencias como consecuencia del desajuste posible entre ambos parámetros. No es este el criterio ni los objetivos del art. 62 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Existen áreas de reparto en las que se han definido dos usos característicos (residencial y actividad Económicas.). Deberán establecerse los usos característicos de dichas áreas de reparto teniendo en cuenta las denominaciones del art. 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en su caso el de tipología.

Se han cambiado sectores de un área de reparto a otra (con respecto al Plan General de Ordenación Urbanística vigente), aumentando el aprovechamiento, ya que provenían de áreas de reparto con menor aprovechamiento. Deberá corregirse ya que no se ha indicado como objeto de la Revisión este tipo de modificaciones.

De la comprobación del planeamiento aprobado definitivamente se ha constatado diferencias numéricas con respecto a lo previsto en el cuadro del área de reparto: deberán revisarse y actualizarse dichos cuadros teniendo en cuenta los datos reales del planeamiento ya ejecutado.

#### B.3. MODELO DE ORDENACIÓN

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía establece como criterios de la ordenación respecto al "desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades" y respecto a la preservación de los valores paisajísticos del territorio, a la que se hace alusión en el artículo 3.2.h) de la ley, que se tendrá como objeto de la ordenación urbanística "la incorporación de objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejorar la calidad ambiental, preservar la diversidad biológica, y asegurar la protección y mejora del paisaje".

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía recoge como directriz para el modelo de ciudad en Andalucía que "de acuerdo con las provisiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo."

La Revisión parcial propuesta plantea el mantenimiento de la clasificación y estructura territorial del plan vigente, a excepción de tres nuevos ámbitos que se reclasifican: Ensenada de San Miguel, San Agustín y Carretera de la Costa. Estas clasificaciones como urbanizables de los suelos actualmente no urbanizables, suponen una alteración sustancial, tanto del punto de vista cuantitativo como cualitativo de la estructura territorial y modelo de ordenación vigente, y es por lo que se tramita como revisión del mismo, lo que lleva aparejada la Adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### Sectores de la Avda. de la Costa.

En cuanto a la propuesta que plantea la reclasificación como urbanizables con uso industrial-terciario de los suelos comprendidos entre Sto. Domingo y Almerimar (323 Has.), conurbando ambos núcleos, estos sectores, denominados SUO-1/10-AC, ordenan un territorio extendido y lineal, apoyados en una carretera existente con una anchura aproximada de 700 m. y una longitud de mas de 4.000 m.

En tal sentido, y en relación con el modelo que mejor debe asegurar la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad consolidada y que permita la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructura, hay que destacar que este modelo propuesto para la Avda. de La Costa no lo justifica ni consigue, ya que extiende innecesariamente por el territorio una urbanización lineal en dirección norte-sur, hipotecando la generación de infraestructuras futuras en sentido transversal y tensionando un suelo que sólo podrá ampliarse de manera lateral sin posibilidades de focalizar y jerarquizar actividades y tramas urbanas.

La ordenación propuesta, que supone traspasar el límite "natural" de la autovía en dirección sur, contrasta con el "vacío" actualmente existente (entre Sto. Domingo y la autovía), y que se mantienen dentro del núcleo denominado AUCME y que precisamente podría parecer la zona de crecimiento lógico de los suelos industriales y terciarios, así como una nueva oportunidad de reordenación y reequipamiento de los mismos, es decir de la ciudad existente.

#### Sectores de La Ensenada de San Miguel-Alcor

Se plantea la ampliación del suelo urbanizable, con una superficie de 553 Has., en la Ensenada de S. Miguel hasta alcanzar el Alcor. La edificabilidad residencial es de 1.394.284 m2, por lo que, aunque no se determina el número de viviendas, incumpliendo las determinaciones de la ley, se podría estimar un número de 14.000 viviendas. La categoría establecida es urbanizable ordenado, lo que implica, según el art. 47.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía que existe una previsión de desarrollo urbanístico que obliga a legitimar la actividad de ejecución desde el propio planeamiento general.

Sin embargo, y teniendo en cuenta los planeamientos de desarrollo aprobados recientemente en el municipio, que suponen la obligatoriedad de edificar el suelo en proceso de urbanización dentro de los plazos determinados, y que implican un gran número de viviendas, no se ha justificado dicha programación ni previsión. En concreto, el número de viviendas planificadas (con planeamiento de desarrollo en tramitación) es de aproximadamente 12.000 unidades, con un techo edificable de 1.500.000 m2t.

El suelo urbanizable ordenado debe establecerse en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico, considerándose excesiva la planificación de más de 10.000 viviendas en los plazos establecidos para la ejecución de dicho sector ordenado a los que se le suman, y con carácter prioritario las 12.000 ya aprobadas o en trámite de aprobación.

En cualquier caso, y con respecto a la ordenación de este ámbito se hacen las siguientes observaciones:

- No aparecen clasificados como sistemas grales. los nuevos viales de conexión con el vial intermedio atravesando el suelo no urbanizable, por lo que la conectividad del ámbito se realiza por la carretera existente.
- La ordenación pormenorizada es insuficiente al no quedar claramente reflejados las alineaciones (anchos de calle ilegibles, etc.) y las rasantes.
- Las tramas correspondientes a la calificación pormenorizada no coincide entre leyenda y plano
- En algunas manzanas aparecen unos viarios interiores en zigzag, de supuesto carácter peatonal. Deberá aclararse si conforman alineaciones interiores de manzana.

- no se aporta ficha de determinaciones estructurales y pormenorizadas, en las que se establezcan las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en especial la densidad de viviendas.
- En general, la ordenación pormenorizada es incompleta: no se indican las viviendas por parcelas, no se califican las parcelas de equipamiento según el Reglamento de Planeamiento diferenciando usos, no se ubican los aparcamientos públicos en cuantía suficiente.
- Si el uso característico del sector es turístico, deberán preverse como dotación local parques y jardines del 20% de la superficie, es decir 1.106.553 m2 en vez de los 763.110 m2.
- Se esta computando como sistema general de espacios libres el canal de remo, cuando realmente se trata (y así se indica en algunos documentos del Plan) como equipamiento deportivo.
- La superficie edificable de vivienda protegida es de 303.149 m2t, inferior al 30% del total de uso residencial (30% 1.040.435 m2t = 312.130 m2t)
- La carretera de Guardias Viejas queda incorporada a la ordenación del ámbito en una zona en la que se edifican sus márgenes, por lo que pudiera mermarse su funcionalidad como vial perimetral de conexión norte sur.
- Existen algunas parcelas destinadas a parques y jardines que por su topografía accidentada (junto al alcor) implicarían movimientos de tierra importantes para hacer posible su uso como tales.
- Deberán justificarse las modificaciones que afectan al ámbito SUMPASM-5: interrupción de viario, eliminación de aparcamientos, espacio libre y equipamiento, etc.
- En la leyenda de los planos se indica el uso de golf como publico: deberá cambiarse por equipamiento deportivo privado.

Almería 30 de julio de 2007

Por el Servicio de Urbanismo



VºBº El Jefe del Servicio de Urbanismo



Francisco Torres Pérez

ORGANISMO: Consejería de Obras Públicas y Transportes

Registro: OCT/2007

**Contestación a los informes emitidos por los Servicios Técnicos de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en el trámite de la Aprobación Definitiva.**

Este Documento recoge la contestación al informe interno de los Servicios Técnicos de la Delegación en Almería, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha 19/01/2007, y que fue entregado a los mismos el 26 de Febrero de 2.007. El informe emitido el 1 de Octubre de 2.007 como acuerdo de la CPOTU de Almería y remitido al Aytº de El Ejido, no ha tomado el mismo en consideración, salvo los cuadros resumen de suelo, y es, prácticamente, idéntico al emitido el 19/01. La contestación daba respuesta a las objeciones y reparos al Documento; procede su reiteración parcial como parte de los contenidos del Documento-Compendio que ha sido requerido.

Además de pequeñas correcciones, se ha añadido en cada epígrafe una nota. La ausencia de esta significa que son consideraciones o determinaciones que se mantienen

. **corregido:** subsanaciones ya realizadas en el Documento original

. **en corrección** Son subsanaciones que se están realizando que afectan a una parte importante de la Documentación.

27 de Noviembre de 2.007

**DETERMINACIONES**

La Revisión Adaptación del P.G.O.U en relación con el vigente establece la clasificación y categorías de suelo siguientes:

- Suelo urbano consolidado **SUC**. El consolidado (ASUC) y el consolidado con planeamiento incorporado (ANCOI, AMPUR y SUMPA).
- Suelo urbano no consolidado **SUNC**. El no consolidado (ANCOR)
- Suelo urbano no consolidado en situación transitoria **SUT**. El no consolidado que a la fecha de Aprobación Inicial de la Revisión había iniciado su tramitación en desarrollo del Plan vigente (ANCOR-T).
- Suelo no urbanizable **SNU**.
- Suelo urbanizable Sectorizado **SUS** .Donde se ha incrementado con el SUS-3-SA, la ampliación del Sector SUS-1-SA de San Agustín y el Sector SUS-PLC-1 Paraje de la Cumbre.
- Suelo urbanizable Ordenado **SUO**. Donde se han incrementado los sectores de la Avenida de la Costa SUO-AC y de la Ensenada de San Miguel SUO-ESM.
- Suelo urbanizable Sectorizado en situación transitoria **SUST**. El urbanizable que a la fecha de la Aprobación Inicial de la Revisión había iniciado su tramitación en desarrollo del Plan vigente (SUS).

La Revisión – Adaptación del PGOU mantiene inalteradas las Áreas de Reparto, Aprovechamiento Medio (Aprovechamiento Tipo) y Coeficientes de Ponderación. E introduce dos nuevas áreas de reparto en los ámbitos nuevos clasificados- Suelo de Actividades Económicas de la Avenida de la Costa, y Suelos de Uso Turístico de la Ensenada de San Miguel y Paraje de la Cumbre.

EL PGOU vigente no establece n° máximo de viviendas. La cuantificación de capacidad de viviendas se determina de forma indicativa en los Cuadros Resumen, utilizando el estándar de 140m<sup>2</sup>/viv en residencial y 185m<sup>2</sup>/viv en residencial unifamiliar aislada. De lo que resulta:

SUC	23.912 viv.
SUNC	7.188 viv.
SUS	17.454 viv.
TOTAL	48.554 viv.

La Revisión – Adaptación no altera estas determinaciones, e incluye como determinación vinculante la limitación de 75 y 100 viv./ha como el Artº 17 de la LOUA establece, para suelo Urbanizable, y suelo Urbano no consolidado.

En los informes de los Servicios Técnicos se hace omisión de los parámetros del vigente Plan, aplicando las densidades máximas posibles a la totalidad del suelo clasificado y situando la capacidad de viviendas del PGOU revisado en 122.066 viv.

SUC	23.912 viv.
SUNC	12.210 viv.
SUS	41.475 viv.
SUO	44.409 viv.
TOTAL	122.210 viv.

Esto supone una lectura sesgada y tendenciosa del Plan, independiente de las correcciones que procedan.

Como aclaración y concreción de los parámetros anteriormente manejados, se ha elaborado el Cuadro –Resumen que se adjunta, con los siguientes contenidos, para cada ámbito de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.( VER ANEXO)

- Clase de Suelo (total y desagregado por núcleos).
- Uso característico de cada ámbito conforme al área de reparto a la que pertenece.
- Superficie de suelo (expresado en m<sup>2</sup>).

- Coeficiente de edificabilidad según el PGOU vigente, modificado en los ámbitos que superaba 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excepto en aquellos cuya tramitación estaba iniciada a la Aprobación Inicial de la Revisión.
- Superficie de techo resultante (expresado en m<sup>2</sup>).
- Nº máximo de viviendas en tres supuestos diferenciados.
  - Del Plan General vigente, con sus estándares, (1 viv./140 m<sup>2</sup>, y en vivienda unifamiliar aislada 1 viv./185 m<sup>2</sup>.) añadiendo las correspondientes a los suelos clasificados en la Revisión (1 viv./100m<sup>2</sup>)
  - De la Revisión–Adaptación en trámite, a razón de 1 viv./100m<sup>2</sup>.
  - De la presente Documentación que modifica lo anterior en aquellos ámbitos que están tramitándose en desarrollo del PGOU. vigente. Establece una **determinación vinculante en cuanto a n° máximo de viviendas**. Las casillas que vienen marcadas, significa que existen discrepancias entre el número de viviendas que se están tramitando en el Planeamiento de Desarrollo y las que establece la Revisión–Adaptación conforme a 100 m<sup>2</sup> por vivienda.
- Nº máximo de habitantes en dos escenarios diferentes.
  - el estándar del PGOU, 3hab/viv
  - el estándar actual, 2,6 hab/viv

El número máximo de habitantes, se calcula referido a la columna del límite máximo de viviendas.
- Estado de la tramitación del Planeamiento de Desarrollo conforme al Plan General vigente. Las abreviaturas que viene representadas en esta columna responden a los siguientes definiciones:

**Delim.:** Proyecto de Delimitación de la Unidad de Ejecución. Con fecha de su aprobación ó iniciado si carece de ella.

**PP:** Plan Parcial, presentado (Pr.), Aprobado Inicialmente (AI), o Aprobado Definitivamente (AD) con su fecha.

**PE:** Plan Especial, Aprobado Inicialmente (AI), Aprobado Definitivamente (AD) con su fecha.

**P.U.:** Proyecto de Urbanización, presentado (Pr.), Aprobado Inicialmente (AI), o Aprobado Definitivamente (AD) con su fecha.

## B1. DOCUMENTACIÓN

### 1. Discordancias en las tramas del plano de Estructura General del Territorio. (suelo urbano residencial)

Las posibles diferencias de tonos debidas al proceso de impresión de los planos, no impiden la correcta interpretación del documento puesto que las tramas correspondientes a suelo urbano son sólidos y no cabe confusión con el resto de tramas correspondientes a otras determinaciones ,que son rayadas. **corregido**

### 2. Vías pecuarias.

Las vías pecuarias representadas en los planos de estructura general del territorio llevan aparejadas una franja de protección e indicada numéricamente la anchura de las mismas. Por otro lado, el trazado viene del Plan vigente, y discurren en algunos tramos por suelo clasificado como urbano y urbanizable. En el EIA ha sido considerado este punto.

### 3. Falta de correspondencia entre la Memoria y los Planos en la clasificación del Suelo No Urbanizable.

**La compaginación de las categorías de Suelo no Urbanizable establecidas en la LOUA con las establecidas en el PGOU son complejas por cuanto determinadas categorías de este se asignan a mas de una de las de la LOUA generando superposiciones que entendemos no desvirtúan su carácter. Se realizara una reconsideración de cara al TR (Texto Refundido).** **corregido**

### 4. Terminología heredada del Plan Vigente.

Efectivamente se incorpora por requerimiento del Ayuntamiento la terminología del Plan Vigente de reciente aprobación y se acompaña de las denominaciones determinadas por la L.O.U.A. sin que ello introduzca conflicto ni confusión. En el Texto Refundido se mantendrá la terminología de la ley exclusivamente. **corregido**

### 5. Discordancias en la delimitación del suelo urbano en el Ejido Norte

No existe discordancia entre la delimitación de ambas escalas. Existe un trazo aislado (E: 1/10.000 hoja 3.1, E: 1/5.000 hojas 15.16-3.4, 15.16-5.6) que se encuentra dentro del perímetro total del suelo urbano con lo cual no induce a error. **corregido**

### 6. Infraestructuras representadas como símbolos.

Se recogen las determinaciones en materia de infraestructuras del Plan vigente donde se establece situación y trazado de las mismas, de igual forma se ha procedido en el documento de Adaptación. Los equipamientos y dotaciones se han situado en el territorio con su dimensión. La valoración del suelo y costes de implantación esta incluido en el Estudio Económico. Existen determinadas infraestructuras que son competencia de otras Administraciones o de Compañías suministradoras que requieren Proyectos técnicos específicos que no se definen en un Plan General.

### 7. Los planos de Ordenación Estructural contienen datos de la Ordenación Pormenorizada. Delimitaciones de AMPUR ocultas.

La inclusión de algunas determinaciones propias de la Ordenación Pormenorizada en los planos de Ordenación Estructural estimamos que no resulta obstáculo para su correcta lectura. **corregido**

Las delimitaciones mencionadas (E:1/2.000 hojas 12-10,14-7 y E:1/5.000 hoja 13.14-7.8) no produce equívoco en la identificación de los sectores. Están delimitados de manera clara en las fichas correspondientes, la reimpresión de planos eliminará estas erratas. **corregido**

### 8. Posibilidad de delimitación posterior de sectores y limitación de edificabilidad.

Es un texto incluido en la MEMORIA del Plan Vigente planteado como objetivo. No se incluyó en la NORMATIVA. **corregido**

Se ha elaborado la Documentación Complementaria que incluye nº máximo de viviendas y de edificabilidad. **en redacción**

### 9-11. Discrepancias en los Artículos 3.3, 14.7, 16, y 18.1 de la Memoria de Ordenación.

**Tratándose de una Revisión Parcial que ha requerido la Adaptación del vigente Plan, se han desagregado-en aras del rigor- las determinaciones que se mantienen de aquellas que se incorporan “ex novo”**

El Artículo 3.3. de la Memoria, describe los Sistemas Generales de Espacios Libres. Sobre los determinados por el Plan General Vigente se ha añadido la descripción de los que aporta la Revisión parcial de la clasificación de suelo. El estándar resultante es de 15,16 m<sup>2</sup>/habitante habiéndose reflejado 9,4 m<sup>2</sup>/habitante por error.

En el Artículo 18.1 la hipótesis A de población establece el escenario de mayor crecimiento en 132.800 habitantes para 2020. En el Artículo 15 a efectos de cálculo de abastecimiento y saneamiento se ha utilizado el valor de 134.981 habitantes no siendo la discrepancia significativa.

Se ha mantenido el Estudio Económico Financiero del Plan Vigente, puesto que no se revisaban los contenidos del mismo y el reflejo en valor monetario constante no requiere una actualización continua. Para todos los conceptos que se han incluido en la Revisión parcial se ha elaborado el correspondiente Estudio Económico Financiero que figura en el Documento de Memoria como Anexo y que tiene carácter complementario del anterior.

### 13. Eliminar Estudios Detalle para Suelo Urbanizable.

Se eliminará en el TR, la referencia a Estudio de Detalle como instrumento a utilizar en el Suelo Urbanizable, aún cuando esta es una determinación de la L.O.U.A. que no permite error de interpretación. **corregido**

Otras determinaciones vinculadas al Suelo Urbano a desarrollar por Estudio de Detalle, son las contenidas en el vigente Plan General y que consideramos no procede su eliminación.

### 14. Delimitación o modificación de Unidades de Ejecución.

Se aclarará en el art. 2.3.4. que la delimitación o modificación de unidades de ejecución no afecta a los ámbitos de ordenación. **corregido**

Los artículos 3.4.12 y 3.8.16. son Ordenanzas del vigente Plan General que el ayuntamiento decidió de manera expresa mantener (edificios singulares y entreplantas).

En cuanto a las Unidades de Aprovechamiento -(ua)- se incorporará en la Normativa la definición que de las mismas se hace en el art. 59 de la L.O.U.A.. **corregido**

Se corregirán en el TR unas erratas detectadas en los artículos 3.3.4 de las Ordenanzas, así como en los artículos 6.2.2., 5.4.2., 5.4.3, y en el 5.4.5.de la Normativa. **corregido**

### 15. Número de Áreas de reparto en Suelo Urbano No Consolidado.

Hay 14 Áreas de Reparto en el documento. Matagorda y Guardias Viejas se unen en una sola para uso residencial. La denominada SUNC-ANCOR-A-3 (Act. Económicas) desaparece por no tener unidades de planeamiento. A estas dos modificaciones, se añade la ausencia del cuadro del cálculo de aprovechamientos medio de la correspondiente al uso residencial de Pampanico que debería figurar. Son las 15 áreas de reparto que figuran en el texto. (Estos desajustes son arrastrados del Plan Vigente). **corregido**

### 16. Las denominaciones de los cuadros no coinciden con la de las fichas.

En las fichas se recogen las denominaciones, tanto del P.G.O.U. vigente como la de la revisión y adaptación del a la L.O.U.A., con lo que la identificación de los sectores no supone ningún inconveniente, siendo los Servicios Técnicos Municipales los que requirieron el mantenimiento de la doble denominación en fichas, , manteniendo la actualmente existente en planos. **En redacción**

Se eliminará el sector 12-Ma Uso residencial. **corregido**

### 17. Errores en el área de reparto MA-1.

En el Plan Vigente, no figuran 11-Ma y 12-Ma. (aprovechamiento distinto al del resto del área de reparto). Se han incluido ambas en un área de reparto de actividades económicas. 11-MA. **corregido**

**18. Faltan cuadros de áreas de reparto.**

Falta el cuadro de Pampanico (SUNC-P-1) de Uso residencial. No existe en el PGOU Vigente. **corregido**

**19-20. Sectores con Uso Característico distinto del Área de Reparto y revisión de ámbitos desarrollados.**

Las determinaciones de las Áreas de Reparto del Plan Vigente han sido mantenidas e incluyen sectores con distintos usos característicos. No procede a nuestro juicio en el instrumento que se tramita revisar los cuadros de los Sistemas Generales para distinguir los que ya se hayan ejecutado del vigente Plan.

**B2. DETERMINACIONES****1.Suelos urbanos parcialmente consolidados.**

El término parcialmente consolidado es una errata a subsanar. Las cargas que se citan en el régimen de los ANCOL, son las inherentes a la edificación y que condicionan en su caso la licencia. **corregido**

**2. Suelo Urbano no Consolidado no incluido en Unidades de ejecución.**

Conforme a lo establecido en el Art.55.2 de la LOUA. Son ámbitos de suelo que no se incluyen en la Ejecución Sistemática, pero sujetos a las cargas de cesión, urbanización, y 10 % de aprovechamiento Objetivo.

**3. Unidades de ejecución en suelo urbano consolidado.**

El PGOU vigente establece mecanismos para la obtención de sistemas locales, de forma sistemática ó asistemática, que precisa en cualquier caso la delimitación de Unidades de Ejecución. Art.5.1.8.2. **corregido**

**4. Parcelas sin ordenanzas c/ Venezuela.**

Falta la ordenanza en las parcelas de la c/Venezuela con c/Granada. **corregido**

**5. Déficit en los suelos urbanos consolidados.**

Los suelos calificados como AMPUR y SUMPA, son suelos consolidados, conforme al Art. 45.2.A de la LOUA. El Ayuntamiento certificará el estado y/o garantías establecidas del cumplimiento de los deberes pendientes de ejecución en los ámbitos relacionados.El Ayuntamiento aportará la aclaración solicitada, de la titularidad pública de los suelos correspondientes a dotaciones.

**6. Suelos Urbanos No Consolidados no incluidos en el Área de Reparto.**

Se ha establecido para estos suelos el régimen del art. 58.2 de la LOUA y específicamente los terrenos a los que se refiere el art. 45.2.B. b) de la LOUA.

**7. Determinaciones de las fichas de Suelo Urbano No Consolidado.**

En fichas de S.U.N.C. se establecen los límites de techo edificado. El ayuntamiento, en su momento, determinará qué instrumento de desarrollo- Estudio de Detalle, Plan Parcial- es el adecuado para los distintos ámbitos, a la vista de sus condiciones específicas. Se elimina la referencia a Plan Especial, al no delimitarse Áreas de Reforma en Suelo Urbano. **corregido**

El PGOU vigente no establece nº máximo de viviendas, ni de edificabilidad. Remitiendo su determinación al Planeamiento de Desarrollo, donde se establece a través del aprovechamiento objetivo y los coeficientes de ponderación correspondientes a usos y tipologías permitidos.

En la Adaptación se mantenía este mecanismo limitado por las determinaciones del Art.17 de la LOUA, único estándar obligatorio. La incidencia del nº de viviendas se encuentra relativizada en el actual marco legal, por cuanto la ley lo refiere a superficie de techo, mas ajustado al nº de habitantes- referente para las dotaciones- que el nº de viviendas. No obstante en el escenario sobrevenido tras la aprobación de POTA se calculan los habitantes por unidades de vivienda- no por techo residencial- y es procedente dichas determinaciones.

En consecuencia se ha elaborado la documentación complementaria con las siguientes determinaciones:

- Usos característicos
- Nº máximo de viviendas
- Edificabilidad máxima

**Determinaciones de usos e intensidades.**

La rectificación de referencia de la reserva de VPO a la Edificabilidad ha sido introducida en Normativa y en la expositiva de las Fichas de Unidades en suelo Urbano no Consolidado y Urbanizable. En TR (Texto Refundido) se incorporará a cada una de las fichas. **En redacción**

#### 11. La denominación de ámbitos no coincide en fichas y planos.

La inclusión en el etiquetado de los sectores de la denominación del Plan Vigente, fue un requerimiento municipal, en cualquier caso, al reflejar las fichas tanto la denominación del Plan Vigente como la actual, no hay equívoco. **En redacción**

#### 12. Delimitación incorrecta de los ámbitos de suelo.

Se sustituye la denominación por – Suelo Sector y Sistemas Generales Adscritos. Se corrige la mención que se hace en la hoja explicativa de las fichas en suelo urbanizable y urbano no consolidado al art.13, cuando se debería referir al art. 10 de la LOUA. corregido

#### 13. Aclarar el Suelo Público.

El epígrafe corresponde al suelo considerado de uso y dominio público, por tanto vacío de aprovechamiento. Se incluye para evitar su consideración como suelo público dotacional a conseguir por cesión gratuita o aquellos otros de carácter patrimonial.

#### 14. Definición de aprovechamiento.

El aprovechamiento subjetivo es el 90% del aprovechamiento medio, que no ha de coincidir con el aprovechamiento objetivo

#### 15. Eliminar concepto de aprovechamiento total.

En relación con lo expuesto en el apartado 12 se sustituirá la denominación. **corregido**

#### 16. S.U.N.C. sin cesiones para equipamientos y espacios libres.

Son ámbitos determinados por el Plan Vigente que ha establecido en cada caso y de acuerdo con las condiciones existentes las cesiones adecuadas, de conformidad con lo establecido en el Art.17.2 de la LOUA, no procede su rectificación.

#### 17. Fijación de plazos para la edificación

Según el Art. 18 esta determinación tiene carácter potestativo, aunque ha sido fijado en las determinaciones de los sectores y unidades de ejecución.

Para el caso de la VPO lo determinan los instrumentos de Planeamiento de desarrollo.

#### 18. Cómputo de Espacios Libres y Aparcamientos en la Ordenación Pormenorizada.

Son determinaciones del Plan vigente que no han sido objeto de Revisión.

#### 19. Determinaciones de usos e intensidades en AMPUR.

Se determinarán en los AMPUR las condiciones máximas de edificabilidad y nº de viviendas. **En redacción**

#### 20. Instalaciones de la Avda. de la Costa.

Se remite a lo expuesto anteriormente para los suelo Urbanos no Consolidados y no incluidos en Unidad de Ejecución

#### 21. Nomenclatura S. No Urbanizable.

Considerado anteriormente. **En corrección**

#### 22. 23. Protecciones en Suelo no Urbanizable.

No se habían grafiado. **corregido**

#### 24. Protección sectorial arqueológica.

Son suelos anteriormente incluidos en Suelo Urbanizable. No procede su desclasificación sin perjuicio de las cautelas que introduce la protección arqueológica.

#### 25. Falta de claridad en la Cartografía.

La cartografía de base de las determinaciones de Suelo no Urbanizable es la adecuada y recomendada en el PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Aprobado por Resolución de la Directora General de Urbanismo de 3 de Diciembre de 2003. Distinto es que la sobrecarga de determinaciones en esta clase de suelo haga compleja su lectura. Se desglosará en dos planos diferentes. **En corrección**

#### 26. Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado

Los Planes de Desarrollo del Suelo Urbanizable con Aprobación Definitiva se clasificarán como Suelo Urbanizable Ordenado. En corrección

#### 27.28. Fichas de suelo.

Resultado de las rectificaciones y subsanaciones descritas habrán de reelaborarse, recogiendo los criterios de los Servicios Técnicos de la Consejería. En corrección

#### 29. Suelo Urbanizable Ordenado.

El Suelo Urbanizable Ordenado que ha sido motivo de la Revisión Parcial del PGOU, Ensenada de S. Miguel y Av. De la Costa esencialmente, está caracterizado como tal en el Documento. Los resultantes del Desarrollo del Plan vigente se incluirán en esta subclasificación. **En corrección**

#### 30. Error en la relación de Planeamiento en transición.

Se han incluido erróneamente 3 sectores de SUS en suelo en transición. Se rectifica el error. **corregido**

#### 31. Consideración del Suelo en Transición.

En la adaptación del PGOU, se ha considerado conforme a las Disposiciones Transitorias de la LOUA como suelo en transición aquel que en desarrollo del Plan vigente tiene Aprobación Inicial con carácter previo a la Aprobación Inicial de la Adaptación del mismo, cumpliendo en su desarrollo la programación establecida.

#### 32. Delimitación de sectores

Se refleja en los documentos la delimitación y ordenación del SUO-6-LR remitido por el Ayuntamiento. La delimitación del SUS-12-BA es la del PGOU vigente. Estimamos que no procede su modificación.

#### 33. Usos, densidades y edificabilidades.

Considerado anteriormente. **En corrección**

### 34. Sistemas Generales.

- **La determinación de capacidad de viviendas y habitantes del PGOU ha sido considerada anteriormente.**
- **En el punto 3.3 de la Memoria de Ordenación se indica que se amplía el SGEL en 69,25 Has, siendo un error, se corregirá en el TR indicando que las 69,25 Has SGEL se refieren al PGOU vigente, siendo el incremento de la Revisión Adaptación de 145,5 Has.**
- La Consejería de Cultura ha emitido informe relativo a las cautelas arqueológicas.
- En el Plano de Estructura General de Territorio (E:1/10000) no aparece el CIM como sistema general. Se subsanará el error.
- El sistema general denominado Metro ligero discurre en la mayor parte de su trazado por suelos urbanizables, el suelo y la ejecución de la plataforma es una carga asignada a los propietarios de cada sector. En suelos urbanos se hace discurrir indicativamente por el suelo público, dada la escasa dimensión del ancho de plataforma y la gran versatilidad del sistema – compatible con otros modos de transporte, facilidad de elevación y soterramiento etc... no hace necesario hacer previsiones más rigurosas, toda vez que el sistema de explotación podrá asumir las cargas de ejecución y mantenimiento.
- El Canal de Remo y su entorno forman un Sistema General de Espacios Libres. En su borde Norte se sitúa un Sistema General Deportivo, donde se ubican entre otras las instalaciones vinculadas a su uso. Esta diferenciado en la Documentación del Sector.
- No ha sido objeto de la Revisión la ampliación o traslado del Cementerio, sin perjuicio de su consideración y remisión a una futura Modificación Puntual.
- En la Revisión-Adaptación del PGOU se han dotado suelos para la ampliación del Hospital Comarcal, para la creación del Parque del Alcor y el Vial intermedio que tienen incidencia supramunicipal . Otras dotaciones sanitarias o asistenciales tienen carácter local.
- El Sistema General de Espacios Libres del Alcor desarrolla las determinaciones del POTPA y precisamente su adscripción como Sistema General. a los sectores de suelo urbanizable permiten la obtención de los objetivos propuestos.
- La Revisión-Adaptación del PGOU de El Ejido, incorpora un Estudio de Tráfico con análisis del transporte público, aparcamientos y tráfico, que ha sido tenido en cuenta de cara a la elaboración de las propuestas de esta Revisión. El estudio de Tráfico se encuentra en el Anexo del tomo I Memoria de Información, en sus páginas 116 a 156.

### 35. Delimitación y aprovechamiento de las áreas de reparto

- **La Adaptación no ha considerado la alteración de los Aprovechamientos y Áreas de reparto del Plan vigente que serían el objeto de la Revisión Integral del mismo. En este supuesto es cierto que los mecanismos de actuación permiten a través de la aplicación de los coeficientes de ponderación de los distintos usos y tipologías una sensible variación del techo edificable y número de viviendas.**

No consideramos procedente, ni oportuno el establecimiento de diferentes aprovechamientos medios, áreas de reparto y coeficientes de ponderación. No son estos objeto de la Adaptación.

No obstante al establecer , como se ha expuesto, las determinaciones para cada ámbito de planeamiento de máxima edificabilidad, nº máximo de viviendas y uso característico se cumplen los objetivos de no alterar mediante los coeficientes de ponderación los parámetros globales del Plan.

- La Ley 13/2005 incluye en el Art.61 apartado 4y5, la obligación de establecer en los Planes Generales coeficientes correctores para compensar a lo propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial o regímenes análogos. También encomienda con carácter potestativo su concreción al planeamiento de desarrollo

**El carácter parcial de esta Revisión y la asignación idéntica para todos los ámbitos de suelo de la reserva de 30% de la edificabilidad estimamos que hace improcedente la fijación de coeficientes en este proceso, remitiéndola al planeamiento de desarrollo y en su caso a los sistemas de actuación donde la distribución equitativa de beneficios si lo requiere.**

**No obstante como criterio se incluirá en la Normativa que dichos coeficientes correctores se sitúen entre 0,65 y 0,80 debiendo ser concretados por el planeamiento de desarrollo adecuadamente a las condiciones específicas de cada ámbito.**

- **Se ha considerado anteriormente la errónea adscripción de tres sectores en áreas de reparto diferentes.**

### MODELO DE ORDENACION

Sin ánimo de reiterar las justificaciones contenidas en el Documento de Revisión y basados en los mismos conceptos traídos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Podemos argumentar:

El suelo clasificado en la Ensenada de San Miguel, tiene una clara vocación turística, completando los asentamientos existentes. Este destino estaba previsto y recomendado en el POTPA (Plan de Ordenación del Territorio del Poniente de Almería), formulado y aprobado conforme a la LOTCA(Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Andalucía).

- La actuación supone la sustitución del cultivo de invernaderos que lo ocupa en su totalidad, produciéndose una manifiesta mejora ambiental, un balance positivo en el balance de los recursos hídricos y una recuperación y puesta en valor de elementos naturales, como el Alcor.
- Produce la necesaria diversificación y equilibrio de actividades del municipio, actualmente basado de manera abrumadora en el sector primario, y muy distante de los estándares propios de los municipios litorales y de relevancia territorial. Genera la oportunidad de obtener Equipamientos y Sistemas dotacionales de repercusión Territorial.

**El suelo clasificado en la Avenida de la Costa consolida y ordena un proceso ya iniciado de implantación de actividades económicas y equipamientos.-naves industriales, instalaciones comerciales, hospital comarcal, etc- también incentivado en el POTPA con el señalamiento de un ámbito de suelo destinado a estos usos en el enlace con el Vial intermedio.**

- Integra los dos principales núcleos del Municipio,-de estructura excesivamente dispersa-, mejorando manifiestamente la funcionalidad, los servicios y determinando una economía de escala mucho mas adecuada. No es Conurbación del territorio, es la integración y cohesión espacial y funcional de núcleos dispersos del mismo Municipio
- Aporta los suelos necesarios para la creación de un importante parque de Artos, para la ampliación de los equipamientos comarcales, y una mejora de la fachada de los invernaderos.

### SECTORES DE LA AV. DE LA COSTA

- No compartimos que un desarrollo transversal apoyado en el vial intermedio sea mejor alternativa que la propuesta, mucho más coherente con la realidad del territorio y que se formula por decisión municipal tras un análisis riguroso de posibilidades y oportunidades.
- No constituyen estos suelos una competencia a los “vacíos” de suelo de Actividades existentes en el Plan vigente, responden a objetivos diferentes y se mantiene la demanda diferenciada que el desarrollo del Plan pondrá de manifiesto.

### Sectores de la ensenada de S. Miguel.

- La clasificación de suelo en la Ensenada de San Miguel tiene por objeto completar de forma coherente y equilibrada la oferta turística del municipio en su borde litoral. Objetivo reconocido y establecido en el POTPA, donde además se establecía una reserva mínima del 20% de alojamientos hoteleros para caracterizar dicho uso.La LOUA ha diferenciado “ex novo” la calificación de suelo de uso turístico, a nuestro juicio con gran acierto y oportunidad , siendo este el uso característico asignado en la Revisión a la Ensenada de S. Miguel, aprobada inicial y provisionalmente.
- El uso turístico, además del uso hotelero demanda una cantidad importante de otros usos complementarios (servicios, ocio, dotaciones, etc...). Desde cualquier punto de vista, sociológico, de mercado, histórico o consuetudinario, este uso es también y de forma principal, la vivienda turística o vivienda vacacional por usar otra terminología. En este contexto se desarrolla la Ensenada de San Miguel y con este uso característico se incluye en la aprobación inicial y provisional del Plan, con absoluto respeto a las determinaciones de la vigente LOUA 7/2002.
- Los Servicios Técnicos de la Consejería de Obras Publicas rechazan desde inicio esta determinación basada en criterios, que no en fundamentos Normativos. La Ley 13/2005 de medidas para la VPO y el suelo en su art. 27 valida dichos criterios estableciendo que el uso turístico lo configuren mayoritariamente alojamientos regulados por la Legislación Turística. La Ley de modificación de la 7/2002 y 13/2005 con carácter inmediato deroga dicha disposición. El uso turístico a falta de su reglamentación no determina o jerarquiza los usos pormenorizados, y la referencia a determinaciones del POTPA estimamos que acredita la adecuación de la propuesta.
- La Revisión por tanto, propone la creación de un suelo que cumple los objetivos legítimos y justificados del Municipio, conforme con las determinaciones de la LOUA y claramente diferenciado de los usos residenciales clasificados por el Plan vigente.

Tras estas consideraciones previas exponemos

- Se clasifican 553 Has, siendo 156 destinadas a S. Generales, 88 destinadas a campos de Golf sin asignación de edificabilidad, y 309 a suelo edificable. El techo edificable es de 1.403.619. m2, correspondiendo al uso residencial 1.040435.m2 y un total máximo de viviendas de 10.404 , siendo el 30% destinadas a VPO, que coincide sensiblemente con la población de servicio generada por la actuación.
- La vía de enlace con el vial intermedio, esta considerada como sistema general viario (2º orden) en la estructura general del territorio.
- Se perfeccionará el grafismo y las pautas de reproducción para mejorar la lectura del documento.
- Las alineaciones interiores de manzanas tienen carácter indicativo, los proyectos de edificación y urbanización, preceptivamente por manzanas completas, las definirán.
- Se ha aportado cuadro detallado de características con nº de viviendas, dimensión desagregada de equipamientos,
- Efectivamente la reserva de VPO es el 29.14% , error que se subsanará
- La dotación de zonas verdes, parques y jardines es de 655.691m2 que significa el 21.56% del suelo del sector. Es insignificante la zona verde de sistema local con pendientes elevadas, su emplazamiento responde a la intención de incorporar la base del Alcor a los sistemas del sector, asignándole su mantenimiento.
- La carretera de Guardias Viejas del vigente Plan con alineación a suelos edificables, se sustituye en su función por la vía que discurre al sur del Golf y que enlaza directamente con el acceso desde Matagorda.
- El Sistema General del Canal cuenta con 697.349 m2 , desagregados en 608.361 m2 de Zonas Verdes-Espacios Libres, que incluyen la lamina de agua, y 88.988 m2 de Equipamiento Deportivo.
- En el SUMPA-5-SM, se ha grafiado en superficie la comunicación hidráulica entre las dos láminas de agua que propone el Plan tapando una zona de equipamiento escolar y suprimiendo el viario y aparcamiento. Dicha conexión tiene en esta situación carácter indicativo, por lo que se rectificará, manteniendo las determinaciones de SUMPA-5-SM.
- Los campos de Golf son suelo público, a ceder al Ayuntamiento, sin perjuicio del régimen de uso y explotación que el mismo determine.

26 de Febrero de 2.007

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE	Nº DE VIVIENDAS	POBLACIÓN
SUNC (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO)	1.311.128	6.158	16.011
SUT (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN)	830.982	6.422	16.697
<b>TOTAL</b>	<b>2.142.110</b>	<b>12.580</b>	<b>32.708</b>

1. CUADRO RESUMEN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
2. CUADRO RESUMEN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO.
3. CUADROS DETALLADOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
4. CUADROS DETALLADOS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE	Nº DE VIVIENDAS	POBLACIÓN
S.U.S. (SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO)	7.268.467	20.275	52.715
S.U.S.T. (SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN)	2.261.078	10.716	27.862
S.U.S. - S.U.O. SUELO URBANIZABLE USO TURÍSTICO	3.458.729	11.649	30.287
<b>TOTAL</b>	<b>12.988.274</b>	<b>42.640</b>	<b>110.864</b>

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP. SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS
URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-2-EN	RESID.	5.989	1,00	5.989	60
	SUNC-5-ES	RESID.	4.583	1,00	4.583	46
	SUNC-9-ES	A.E.	18.099	0,48	8.602	-
	SUNC-12-ES	A.E.	16.470	0,55	9.110	-
	SUNC-14-ES	A.E.	15.718	0,60	9.394	-
	SUNC-15-ES	A.E.	6.135	0,60	3.696	-
	SUNC-16-ES	A.E.	6.543	0,52	3.380	-
	SUNC-13-SD	RESID.	5.811	0,73	4.213	42
	SUNC-14-SD	A.E.	12.324	0,55	6.736	-
	SUNC-1-AS-SD	A.E.	105.161	0,54	56.934	-
	SUNC-1-S	RESID.	31.229	0,77	24.058	241
	SUNC-3-S	RESID.	9.155	0,84	7.674	77
	SUNC-4-S	RESID.	12.409	1,00	12.409	124
	SUNC-5-S	A.E.	36.171	0,56	20.363	-
	SUNC-6-S	A.E.	17.515	0,65	11.306	-
	SUNC-7-S	A.E.	14.912	0,63	9.365	-
	SUNC-8-S	A.E.	6.977	0,56	3.927	-
	SUNC-9-S	RESID.	18.880	0,98	18.475	185
	SUNC-2-TA	RESID.	3.122	1,00	3.122	31
	SUNC-1-BA	RESID.	11.420	0,69	5.556	56
		A.E.			2.305	-
	SUNC-3-BA	RESID.	13.679	0,66	8.566	86
		A.E.			446	-
	SUNC-4-BA	RESID.	8.364	0,69	3.732	37
		A.E.			2.070	-
	SUNC-5-BA	RESID.	11.496	0,73	8.440	84
	SUNC-1-LR	A.E.	13.276	0,56	7.485	-
	SUNC-2-LR	A.E.	11.248	0,45	5.085	-
	SUNC-1-2-ND	A.E.	8.526	0,44	3.763	-
	SUNC-2-ND	RESID.	6.297	0,62	1.425	14
		A.E.			2.463	-
	SUNC-3-ND	RESID.	10.213	0,63	3.038	30
		A.E.			3.430	-
	SUNC-4-ND	RESID.	19.273	0,84	16.103	161
	SUNC-5-ND	RESID.	16.660	0,99	16.473	165
	SUNC-6-ND	A.E.	33.536	0,47	15.717	-
	SUNC-7-ND	RESID.	18.242	0,87	15.813	158
	SUNC-8-ND	RESID.	13.315	1,00	13.315	133
	SUNC-9-ND	RESID.	14.571	1,00	14.571	146
	SUNC-10-ND	RESID.	16.894	1,00	16.894	169
	SUNC-11-ND	RESID.	11.205	0,84	9.367	94
	SUNC-12-ND	RESID.	7.278	0,56	1.606	16
		A.E.			2.451	-
	SUNC-13-ND	RESID.	13.187	1,00	13.185	132
	SUNC-14-ND	RESID.	13.901	1,00	13.901	139
	SUNC-15-ND	RESID.	14.508	0,79	11.478	115
	SUNC-16-ND	RESID.	6.774	0,78	5.309	53
	SUNC-17-ND	RESID.	4.657	0,82	3.809	38
	SUNC-18-ND	A.E.	18.320	0,59	10.870	-
	SUNC-19-ND	A.E.	16.398	0,56	9.164	-
	SUNC-20-ND	RESID.	10.299	0,87	8.944	89
	SUNC-21-ND	RESID.	5.196	0,88	4.560	46

SUNC-22-ND	RESID.	12.788	0,54	3.288	33
	A.E.			3.626	-
SUNC-24-ND	A.E.	19.066	0,49	9.272	-
SUNC-25-ND	A.E.	16.832	0,50	8.476	-
SUNC-26-ND	RESID.	17.304	0,52	2.519	25
	A.E.			6.401	-
SUNC-27-ND	RESID.	21.732	0,57	3.948	39
	A.E.			8.369	-
SUNC-28-ND	A.E.	29.895	0,45	13.551	-
SUNC-29-ND	A.E.	33.689	0,46	15.474	-
SUNC-30-ND	A.E.	15.302	0,47	7.159	-
SUNC-31-ND	A.E.	1.928	0,61	1.176	-
SUNC-32-ND	RESID.	64.190	0,93	59.608	596
SUNC-6-MA	RESID.	4.368	1,00	4.368	44
SUNC-8-MA	RESID.	10.616	1,00	10.616	106
SUNC-11-MA	A.E.	24.254	0,47	11.443	-
SUNC-14-MA	RESID.	15.926	1,00	15.926	159
SUNC-15-MA	RESID.	2.067	1,00	2.067	21
SUNC-16-MA	RESID.	1.791	0,98	1.750	18
SUNC-17-MA	RESID.	2.168	1,00	2.168	22
SUNC-1-P	A.E.	21.479	0,73	15.643	-
SUNC-2-P	RESID.	2.468	1,00	2.468	25
SUNC-3-P	A.E.	3.799	0,74	2.821	-
SUNC-4-P	RESID.	5.503	1,11	6.100	61
SUNC-5-P	RESID.	10.499	0,61	6.396	64
SUNC-6-P	RESID.	3.248	0,70	2.273	23
SUNC-7-P	RESID.	4.182	1,00	4.182	42
SUNC-8-P	RESID.	12.272	0,67	8.244	82
SUNC-9-P	RESID.	6.702	1,00	6.702	67
SUNC-1-SA	RESID.	25.563	0,54	13.750	138
SUNC-2-SA	A.E.	32.819	0,50	16.350	-
SUNC-7-SA	RESID.	26.641	1,00	26.641	266
SUNC-8-SA	RESID.	29.760	1,00	29.760	298
SUNC-9-SA	RESID.	23.978	0,94	22.455	225
SUNC-10-SA	RESID.	21.063	0,85	17.801	178
SUNC-11-SA	RESID.	10.449	1,00	10.449	104
SUNC-12-SA	RESID.	7.475	0,85	6.360	64
SUNC-13-SA	RESID.	41.001	1,00	41.001	410
SUNC-1-T	RESID.	2.217	1,00	2.217	22
SUNC-2-T	RESID.	6.347	1,00	6.347	63
SUNC-3-T	RESID.	6.779	1,00	6.779	68
SUNC-4-T	RESID.	6.082	0,94	5.707	57
SUNC-5-T	RESID.	4.091	1,00	4.091	41
SUNC-1-SS	RESID.	6.859	0,46	3.175	32
<b>TOTAL S.U.N.C.</b>		<b>1.311.128</b>			<b>6.158</b>

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN						
CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS
URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN	SUT-3-EN	RESID.	829	2,14	1.774	18
	SUT-4-EN	RESID.	7.599	1,23	9.355	94
	SUT-7-EN	RESID.	10.614	0,84	8.953	90
	SUT-8-EN	RESID.	13.485	1,53	20.666	207
	SUT-9-EN	RESID.	4.432	1,65	7.297	73
	SUT-12-EN	RESID.	2.313	0,79	1.821	18
	SUT-14-EN	RESID.	10.829	1,21	13.066	131
	SUT-16-EN	RESID.	12.193	1,83	22.287	223
	SUT-18-EN	RESID.	12.550	0,80	10.070	101
	SUT-2-ES	RESID.	25.383	1,02	25.995	260
	SUT-3-ES	RESID.	10.315	1,26	12.963	130
	SUT-4-ES	RESID.	14.529	1,28	18.556	186
	SUT-6-ES	RESID.	19.866	1,28	25.375	254
	SUT-7-ES	RESID.	32.557	0,84	18.043	180
		A.E.			9.391	-
	SUT-8-ES	RESID.	21.335	0,69	7.134	71
		A.E.			7.630	-
	SUT-10-ES	RESID.	2.357	0,93	2.196	22
	SUT-11-ES	RESID.	3.816	1,01	3.854	39
	SUT-9-SD	RESID.	13.775	1,35	18.655	187
	SUT-10-SD	RESID.	8.681	1,68	14.597	146
	SUT-11-SD	RESID.	7.078	1,26	8.933	89
	SUT-12-SD	RESID.	6.170	0,81	4.995	50
	SUT-15-SD	A.E.	32.512	0,65	21.019	-
	SUT-16-SD	RESID.	22.932	1,03	23.682	237
	SUT-17-SD	RESID.	22.355	0,71	15.949	159
	SUT-18-SD	RESID.	21.256	0,84	17.793	178
	SUT-2-S	RESID.	10.566	1,05	11.080	111
	SUT-3-TA	A.E.	2.234	0,63	1.415	-
	SUT-4-TA	A.E.	3.855	0,55	2.111	-
	SUT-2-BA	RESID.	8.294	1,15	9.567	96
	SUT-1-CV	RESID.	13.833	0,96	13.329	133
	SUT-23-ND	RESID.	6.025	0,76	4.598	46
	SUT-33-ND	RESID.	15.118	0,84	12.724	127
	SUT-1-MA	RESID.	61.060	0,99	60.739	607
	SUT-2-MA	RESID.	8.890	0,78	6.905	69
	SUT-3-MA	RESID.	10.448	1,18	12.375	124
	SUT-4-MA	RESID.	11.656	1,01	11.815	118
	SUT-5-MA	RESID.	15.648	1,34	20.971	210
	SUT-7-MA	RESID.	2.980	1,19	3.540	35
	SUT-9-MA	RESID.	5.639	1,15	6.461	65
	SUT-10-MA	RESID.	3.757	1,30	4.888	49
	SUT-12-MA	RESID.	15.355	0,59	3.386	34
		A.E.			5.650	-
	SUT-13-MA	RESID.	16.726	1,16	19.377	194
	SUT-18-MA	RESID.	12.395	0,98	12.087	121
	SUT-1-SM	RESID. TUR.	225.854	0,37	84.040	840
SUT-3-SA	RESID.	28.008	0,75	21.075	211	
SUT-4-SA	RESID.	12.880	0,72	9.230	92	
<b>TOTAL S.U.T.</b>			<b>830.982</b>			<b>6.422</b>

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO						
CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP.SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS
URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO	SUS-1-EN	A.E.	52.471	0,44	22.961	-
	SUS-2-EN	RESID.	76.927	0,57	39.632	396
		A.E.			4.062	-
	SUS-3-EN	RESID.	53.332	0,75	40.090	401
	SUS-6-EN	RESID.	29.404	0,70	20.711	207
	SUS-7-EN	RESID.	54.144	0,63	34.317	343
	SUS-8-EN	RESID.	45.442	0,76	34.433	344
	SUS-10-EN	RESID.	70.199	0,72	50.302	503
	SUS-14-EN	RESID.	62.200	0,78	48.771	488
		RESID.	68.114	0,64	31.638	316
	SUS-19-EN	RESID.			11.812	-
		A.E.				
	SUS-65-ES	RESID.	48.119	0,65	31.064	311
	SUS-66-ES	RESID.	34.284	0,68	23.191	232
	SUS-68-ES	A.E.	42.842	0,44	18.791	-
	SUS-69-ES	A.E.	26.776	0,41	10.975	-
	SUS-70-ES	RESID.	49.672	0,48	8.180	82
		A.E.			15.701	-
	SUS-71-ES	A.E.	28.869	0,41	11.795	-
	SUS-53-SD	RESID.	25.475	0,74	18.775	188
	SUS-54-SD	RESID.	30.251	0,82	24.825	248
	SUS-55-SD	RESID.	42.998	0,67	28.612	286
	SUS-56-SD	RESID.	51.537	0,64	32.928	329
	SUS-58-SD	RESID.	69.604	0,58	40.402	404
	SUS-60-SD	RESID.	40.545	0,56	22.861	229
	SUS-61-SD	A.E.	49.205	0,48	23.763	-
	SUS-63-SD	RESID.	49.765	0,57	23.885	239
		UNIF. AISLADA			4.376	44
	SUS-73-SD	RESID.	45.070	0,50	21.703	217
		UNIF. AISLADA			940	9
	SUS-32-S	RESID.	51.085	0,69	35.367	354
	SUS-33-S	RESID.	33.575	0,69	23.149	231
	SUS-34-S	RESID.	115.397	0,68	78.775	788
	SUS-35-S	RESID.	103.355	0,71	73.496	735
	SUS-37-S	RESID.	75.405	0,58	43.844	438
	SUS-38-39-40-S	RESID.	221.718	0,67	148.558	1.486
	SUS-42-S	RESID.	47.033	0,58	27.090	271
	SUS-43-S	RESID.	26.597	0,46	12.163	122
	SUS-44-S	RESID.	65.580	0,63	41.153	412
	SUS-45-S	A.E.	72.317	0,41	29.422	-
	SUS-46-S	A.E.	76.672	0,42	32.137	-
	SUS-47-S	A.E.	57.666	0,47	27.225	-
	SUS-48-S	A.E.	49.975	0,45	22.563	-
	SUS-75-S	RESID.	44.305	0,51	22.406	224
	SUS-21-TA	RESID.	104.572	0,66	69.052	691
	SUS-23-TA	RESID.	79.297	0,62	49.364	494
	SUS-24-TA	RESID.	61.864	0,68	42.078	421
	SUS-26-TA	RESID.	82.633	0,66	54.812	548
	SUS-50-TA	A.E.	47.522	0,46	22.016	-
	SUS-51-TA	A.E.	37.726	0,41	15.593	-
SUS-1-BA	RESID.	35.982	0,68	24.466	245	
SUS-2-BA	RESID.	28.369	0,75	21.280	213	
SUS-3-BA	A.E.	19.338	0,41	7.990	-	

SUS-6-BA	RESID.	40.372	0,45	9.925	99
	A.E.			8.045	-
SUS-8-BA	RESID.	38.702	0,56	15.477	155
	A.E.			6.236	-
SUS-9-BA	RESID.	38.718	0,55	15.225	152
	A.E.			5.994	-
SUS-10-BA	RESID.	31.313	0,64	16.198	162
	A.E.			3.759	-
SUS-11-BA	RESID.	25.093	0,63	15.700	157
SUS-12-BA	RESID.	47.362	0,48	22.935	229
SUS-2-GV	RESID.	28.529	0,69	19.548	195
SUS-1-LR	A.E.	74.896	0,47	34.855	-
SUS-2-LR	A.E.	38.890	0,45	17.496	-
SUS-3-LR	A.E.	111.025	0,47	52.520	-
SUS-4-LR	A.E.	35.373	0,54	19.071	-
SUS-5-LR	A.E.	50.757	0,46	23.289	-
SUO-6-LR	A.E.	180.038	0,44	79.737	-
SUS-1-ND	RESID.	71.732	0,64	46.256	463
SUS-2-ND	RESID.	52.251	0,64	33.382	334
SUS-3-ND	RESID.	35.899	0,62	22.102	221
SUS-4-ND	RESID.	110.671	0,67	73.767	738
SUS-5-ND	RESID.	63.977	0,65	41.339	413
SUS-6-ND	RESID.	89.872	0,65	58.554	586
SUS-7-ND	RESID.	47.305	0,73	34.443	344
SUS-1-P	RESID.	34.880	0,40	2.055	21
	A.E.			12.024	-
SUS-2-P	A.E.	42.408	0,43	18.399	-
SUS-3-P	A.E.	37.559	0,41	15.305	-
SUS-4-P	A.E.	31.335	0,41	12.996	-
SUS-5-P	UNIF. AISLADA	18.850	0,34	6.482	65
SUS-6-P	UNIF. AISLADA	31.010	0,38	11.641	116
SUS-7-P	UNIF. AISLADA	38.070	0,33	12.625	126
SUS-8-P	UNIF. AISLADA	16.955	0,30	5.069	51
SUS-9-P	UNIF. AISLADA	11.728	0,31	3.587	36
SUS-10-P	RESID.	17.740	0,41	7.295	73
SUS-PLC	TURIST.	371.452	0,34	124.520	1.245
SUO-1-ESM	TURIST.	3.087.277	0,45	1.403.619	10.404
SUS-1-SA	RESID.	187.438	0,58	108.000	1080
SUS-3-SA	RESID.	142.682	0,68	97.156	972
SUO-1-AC	A.E.	216.731	0,37	79.613	-
SUO-2-AC	A.E.	380.487	0,35	134.905	-
SUO-3-AC	A.E.	238.169	0,39	93.858	-
SUO-4-AC	A.E.	169.769	0,40	67.654	-
SUO-5-AC	A.E.	235.258	0,41	96.434	-
SUO-6-AC	A.E.	159.596	0,45	71.989	-
SUO-7-AC	A.E.	360.367	0,23	83.641	-
SUO-8-AC	A.E.	248.672	0,47	117.120	-
SUO-9-AC	A.E.	182.532	0,32	58.559	-
SUO-10-AC	A.E.	280.749	0,40	111.425	-
SUO-11-AC	A.E.	287.479	0,38	109.890	-
<b>TOTAL S.U.S Y S.U.O.</b>		<b>10.727.196</b>			<b>31.924</b>

SUELO URBANIZABLE EN TRANSICIÓN						
CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	USO CARACT.	SUP. SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS
URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO EN TRANSICIÓN	SUST-4-EN	RESID.	56.752	0,73	41.154	412
	SUST-5-EN	RESID.	22.955	0,90	20.729	207
	SUST-9-EN	RESID.	82.268	0,68	56.063	561
	SUST-11-EN	RESID.	58.013	0,76	44.002	440
	SUST-12-EN	RESID.	49.316	0,78	38.554	386
	SUST-13-EN	RESID.	39.968	0,64	25.434	254
	SUST-15-EN	RESID.	44.734	0,70	31.202	312
	SUST-16-EN	RESID.	25.712	0,91	23.433	234
	SUST-17-EN	RESID.	48.101	0,84	40.285	403
	SUST-18-EN	RESID.	44.311	0,63	28.085	281
	SUST-20-EN	RESID.	79.017	0,50	25.998	260
		A.E.			13.838	-
	SUST-64-ES	RESID.	59.496	0,66	39.527	395
	SUST-67-ES	RESID.	44.789	0,57	25.360	254
	SUST-74-ES	RESID.	148.382	0,65	95.799	958
	SUST-62-SD	A.E.	79.252	0,43	34.294	-
	SUST-72-SD	A.E.	39.059	0,48	18.711	-
	SUST-27-S	RESID.	84.183	0,62	42.814	428
		A.E.			9.611	-
	SUST-36-S	RESID.	90.610	0,77	70.150	702
	SUST-22-TA	RESID.	163.061	0,56	47.756	478
		A.E.			42.975	-
	SUST-25-TA	RESID.	88.705	0,62	55.252	553
	SUST-28-TA	A.E.	34.842	0,46	15.925	-
	SUST-30-TA	A.E.	25.934	0,41	10.703	-
	SUST-31-TA	A.E.	48.628	0,39	19.006	-
	SUST-52-TA	RESID.	48.512	0,58	18.417	184
		A.E.			9.746	-
	SUST-4-BA	RESID.	47.107	0,58	23.255	233
		A.E.			4.240	-
	SUST-5-BA	RESID.	50.227	0,56	27.896	279
SUST-7-BA	RESID.	31.206	0,69	21.459	215	
SUST-1-GV	RESID.	29.286	0,59	17.222	172	
SUST-1-SM	TURIST.	83.148	0,35	29.102	291	
SUST-2-SM	TURIST.	74.378	0,35	26.032	260	
SUST-3-SM	TURIST.	340.151	0,35	119.053	1.191	
SUST-4-SM	TURIST.	54.024	0,35	18.908	189	
SUST-5-SM	TURIST.	14.933	0,28	4.195	42	
SUST-2-SA	RESID.	30.018	0,48	14.496	145	
<b>TOTAL S.U.S.T.</b>			<b>2.261.078</b>			<b>10.716</b>

### **3.- CONVENIOS URBANÍSTICOS**

Se han suscrito convenios entre el Excelentísimo Ayuntamiento de El Ejido, y distintos particulares cuyas estipulaciones han sido informadas e incorporadas sin perjuicio de las adaptaciones que el cumplimiento de otras determinaciones suponga.

Se adjunta con el Anexo el contenido, documentación y tramitación de los citados Convenios.

**4.- RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

Se adjuntan las sugerencias habidas en el periodo de exposición pública del Avance y las alegaciones habidas en el mismo periodo del documento aprobado inicialmente. Se incluye en cada caso su resumen y consideración de los contenidos y las propuestas sobre las mismas.

En este apartado se incluyen tanto las sugerencias formuladas en el periodo de exposición pública al documento de Revisión Adaptación en su fase de Avance, como las alegaciones que han surgido tras el periodo reglamentario de exposición pública de la Aprobación Inicial.

**4.1.- RESULTADO DEL PERÍODO DE SUGERENCIAS DEL AVANCE.****Relación de Sugerencias:**

**Nº:** 1 **REGISTRO:** 42.918/2005

**PROPIETARIO/A O TITULAR:** Maria Luisa Benedicto Artigort,

**Nº:** 2 **REGISTRO:** 42.252/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** EUROPERLITA ESPAÑOLA S.A

**Nº:** 3 **REGISTRO:** 42.233/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** Don Francisco José Juárez Noguerol como administrador único de la entidad mercantil CLAUDIA SOL S.L.

**Nº:** 4 **REGISTRO:** 42.230/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** Manolo Domínguez, carpintería "Domínguez".

**Nº:** 5 **REGISTRO:** 42.211/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** José Manuel Pérez González, Presidente de la Asociación de Empresarios y profesionales del poniente de Almería

**Nº:** 6 **REGISTRO:** 42.195/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** Juan Manuel López Torres

**Nº:** 7 **REGISTRO:** 42.896/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** Murgi edificaciones S.L.

**Nº:** 8 **REGISTRO:** 41.898/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** Construcciones Pérgola S.L.

**Nº:** 9 **REGISTRO:** 42.087/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** Gabriel Martín Cuenca

**Nº:** 10 **REGISTRO:** 42.190/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** Antonio Moreno Alonso

**Nº:** 11 **REGISTRO:** 41.982/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** José García Fornieles

**Sugerencias****Nº:** 1      **Registro:** 42.918/2005**Propietario/a o titular:** Maria Luisa Benedicto Artigort,**Localización o ubicación:** Propietaria de una parcela situada en el ámbito del antiguo sector S5-SM de las NN.SS., en concreto la parcela AD-3-1.**Asunto sugerido:**

Sobre la parcela hay proyectada una infraestructura de conexión de lago interior actualmente existente, con un canal de remo previsto en el ámbito de suelo urbanizable, al Norte del Sector S5-SM.

Dicha infraestructura ocupa la totalidad de la parcela AD-3-1 que hoy tiene las características y condición de solar edificable, suelo urbano consolidado, deberá procederse a la expropiación de dicha parcela fijándose su justiprecio por su valor urbanístico.

Se opone a la ejecución de dicha infraestructura de conexión, considerando más conveniente que ese ejecute por terrenos de dominio público, a través de la zona de aparcamientos existente junto a la parcela A-D-3-1 de forma subterránea.

**Consideración:**

La existencia de Suelo Público, posibilita la conexión hidráulica entre el Canal y Lagunas de El Ejido, sin necesidad de afectar a las propiedades privadas edificables.

**Propuesta:** Se acepta la alegación-sugerencia.**Nº** 2      **Registro:** 42252/2005**Propietario/a o titular:** EUROPERLITA ESPAÑOLA S.A**Localización o ubicación:** Dueña en pleno dominio de las siguientes fincas situadas ambas en los parajes Lote de los Marjales y La Cumbre, de diez mil metros cuadrados cada una, siendo las fincas registrales nº 60.195 y 69.150.**Asunto sugerido:**

Con anterioridad a la aprobación del actual PGOU, se obtuvieron las licencias de obras y de actividad, encontrándose actualmente en funcionamiento las instalaciones existentes.

En el Avance aparece el mencionado terreno clasificado dentro de la trama de Suelo Urbano No Consolidado, y en los planos de calificación aparece como sistema general asociado.

1ª.- El sistema general asociado viene determinado por las concreciones establecidas en el POTPA por el sistema de comunicación de Roquetas- Balanegra (vial intermedio), sin que este establezca en modo alguno el trazado del mismo de forma vinculante, sino que por el contrario llega a posibilitar la modificación de dicho trazado.

Plantean el desplazamiento del trazado de dicho vial por la franja paralela algo más al Norte para no tener que eliminar las instalaciones existentes, no afectando con esa variación o desplazamiento terrenos que actualmente presenten edificaciones.

2ª.- Caso de que se admitiera no debería quedar contemplada como fuera de ordenación sino como suelo urbano no consolidado y en una manzana que quedaría destinada a uso terciario e industrial.

3ª.- Para el supuesto de que fuese imposible la modificación del trazado que hemos de efectuar, se requiere que la administración dé mayor información de la manera en que se obtendrá el sistema general.

4ª.- Caso de que se pretenda obtener el sistema general mediante adscripción a unidades de ejecución, sugieren que la totalidad de su propiedad afecte a sólo una unidad.

5ª.- Caso de que se obtenga mediante sistema de expropiación, se tenga en consideración las determinaciones de la normativa estatal a efectos de la valoración de los terrenos e instalaciones.

**Consideración:**

El P.O.T.P.A. determina el trazado, situación y ámbito de protección del denominado vial intermedio. La Revisión del P.G.O.U. establece para la consecución y disposición de dicho suelo su calificación como Sistema General destinado a espacios libres y comunicaciones y las determinaciones del Art.34.b, impone su declaración como FUERA DE ORDENACIÓN

**Propuesta:** Se desestima la alegación-sugerencia

**Nº:** 3      **Registro:** 42.233/2005

**Propietario/a o titular:** Don Francisco José Juárez Noguerol como administrador único de la entidad mercantil CLAUDIA SOL S.L.

**Localización o ubicación:** Dueño en pleno dominio de unos terrenos de aproximadamente 610 hectáreas, dentro del polígono catastral 31 de El Ejido, en la zona de Punta Entinas-Sabinar, inscritas en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº 20.233, 20.234, 20.423, 20.424, siendo suelo clasificado como no urbanizable.

**Asunto sugerido:**

Que se analice y estudie la posibilidad de acordar un Convenio Urbanístico, entre la propiedad y el Excmo. Ayuntamiento de El Ejido, donde se contemple la inclusión, como sistema general, de los terrenos citados; y que se pueda establecer la obtención del mismo a través de localización de los aprovechamientos urbanísticos.

**Consideración:**

Con carácter previo a la formulación del AVANCE de la Revisión Adaptación del P.G.O.U. se consideraron las posibilidades de incorporación de dichos suelos al proceso, cuyo objeto principal es la clasificación de Suelo Turístico y de Actividades Económicas. Las singulares características de los mismos, calificados por el P.O.T.P.A. como Paraje y Reserva Natural protegidos, lo que introducía en el proceso de Revisión unas circunstancias que podrían afectar esencialmente a la viabilidad del documento.

**Propuesta:** Se desestima la alegación

**Nº:** 4      **Registro:** 42.230/2005

**Propietario/a o titular:** Manolo Domínguez, carpintería “Domínguez”.

**Localización o ubicación:** Avenida de la Costa, sector II, en la parcela nº 291 del polígono 17.

**Asunto sugerido:**

1.- Los sectores son excesivamente grandes, siendo su problema el de su desarrollo de una manera rápida. Sugieren plantear más sectores de menos superficie.

2.- La rotonda que actualmente existe frente a las instalaciones de la S.A.T. Ejidoverde, debería de modificarse y plantearla de forma elíptica, de esta manera englobaría el cruce que se origina con el viario con el que se ordena la parte Norte de Ejidoverde.

3.- Entre la carretera de Almerimar, tanto al Este como al Oeste, hasta el primer vial paralelo a ésta, se plantean franjas con clasificaciones distintas: Terciario industrial grado 1 e industrial grado 2.

4.- Que las actividades que necesiten un solar de grandes dimensiones, puedan ocupar el fondo total que en la actualidad tiene sus parcelas.

La carpintería Domínguez pretende trasladar sus actuales instalaciones a este sector, habiéndose realizado un estudio previo para ver sus necesidades, y determinando que hará falta la totalidad del referido fondo, con lo que no sería posible instalar dicha industria, dado que dentro de la actividad no se pueden plantear clasificaciones distintas para su uso.

Sugieren que se planteara una franja de suelo, de menor fondo, donde se fije un uso acorde con las vistas que se le pretende dar a la Ctra. de Almerimar, por ejemplo destinado a las oficinas y/o exposiciones, teniendo el resto hasta el primer vial la misma clasificación.

**Consideración:**

El suelo ordenado de la Avenida de la Costa se ha sectorizado en 11 sectores, coincidiendo con lo expuesto y con las razones que se aportan.

Igualmente se ha modificado el diseño viario en dicha intersección, para mejorar su funcionamiento.

Las distintas calificaciones propuestas y sus correspondientes compatibilidades de uso, no impiden la existencia de actividades que ocupen parcelas con dos calificaciones.

**Propuesta:** Se acepta parcialmente la alegación-sugerencia

**Nº:** 5 **Registro:** 42.211/2005

**Propietario/a o titular:** José Manuel Pérez González, Presidente de la Asociación de Empresarios y profesionales del poniente de Almería y en representación de la agrupación de promotores y constructores de esta asociación.

**Asunto sugerido:**

1.- Sustitución del uso característico de Actividades Económicas en los sectores por desarrollar al sur del núcleo urbano de El Ejido, a lo largo y en el entorno del boulevard, por el uso Residencial. Se propone la nueva ubicación de estos usos en sectores situados a lo largo de la carretera CN-340 en dirección hacia Málaga y al sur de la autovía del Mediterráneo E-15.

2.- Clasificación como suelo urbanizable con uso residencial de los terrenos clasificados actualmente como suelo no urbanizable con la categoría de NUPU 1, situados al sureste del núcleo de El Ejido.

3.- Consideración de todo el vial existente entre el núcleo de El Ejido y Santa Mª del Águila como una vía urbana.

4.- Asignar al suelo urbano de Santa Mª del Águila, Las Norias y San Agustín, usos, densidades y edificabilidades análogos a los establecidos para el núcleo urbano de El Ejido.

5.- Ampliación en Las Norias de la zona NUPU hacia Santa Mª del Águila.

6.- Eximir de la necesidad de reservar el 30% del Aprovechamiento Objetivo para Viviendas de Protección Oficial, u otros regímenes de Protección Pública, en las áreas ANCOR, denominadas en el vigente PGOU.

**Consideración:**

Las propuestas contenidas en la Sugerencia, superan ampliamente las posibilidades acotadas para el Documento que se formula y expone al público.

Ha quedado expresamente expuesto, que la Revisión tiene carácter de Revisión Parcial (art.37.2 LOUA 7/2002) y no una Revisión Integral del P.G.O.U. vigente, de muy reciente entrada en vigor y de unas características de calidad y adecuación destacables. No se dan condiciones objetivas para proceder a dicha Revisión Integral.

El contenido de la Revisión tiene por objeto las políticas y estrategias urbanísticas decididas por el Ayuntamiento y a ello se ajusta sin perjuicio del fundamento que asiste a las consideraciones de la Agrupación de Promotores, en un contexto de Revisión Total del P.G.O.U. que puede ser necesario a corto plazo.

En lo que respecta a la alegación nº 6, las áreas de ANCOR del vigente P.G.O.U. que no está en proceso de tramitación y ejecución en sus correspondientes plazos, tienen las condiciones que la L.O.U.A. 7/2002 establece para clasificar los SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS. En los S.U.N.C. es obligatoria la reserva del 30% de Aprovechamiento Objetivo para viviendas en un Régimen de Protección Pública. La exención con carácter genérico en esta clase de Suelos, de dicha obligación, estimamos que es totalmente improcedente e inviable legalmente.

**Propuesta:** Se desestima la alegación

**Nº:** 6 **Registro:** 42.195/2005

**Propietario/a o titular:** Juan Manuel López Torres

**Localización o ubicación:** Terrenos con una superficie de 75.458 m<sup>2</sup>, situados en el Paraje Loma de Santo Domingo, en la carretera de Santo Domingo a Almerimar, junto al centro comercial COPO.

**Asunto sugerido:**

Clasificación como suelo urbanizable sectorizado con uso característico residencial para dichos terrenos, debido a la ubicación del terreno en el término municipal; por las determinaciones del nuevo Sector Urbanizable, y para homogeneizar dentro del diseño urbano preexistente en el término municipal de El Ejido.

**Consideración:**

Los objetivos de esta Revisión Parcial, no han contemplado en momento alguno, asignar el Uso global Residencial a los Suelos de la Avenida de la Costa. Por otro lado no se justifica desde el punto de vista de la estructura Territorial y de la actual oferta de suelos con tal calificación en el vigente P.G.O.U., clasificar de forma aislada y discontinua, nuevos suelos residenciales.

**Propuesta:** Se desestima la alegación-sugerencia

**Nº:** 7      **Registro:** 41.896/2005

**Propietario/a o titular:** Murgi Edificaciones S.L.

**Localización o ubicación:**

**Asunto sugerido:**

- 1.- Consideración de todo el vial existente entre el núcleo de El Ejido y Santa María del Águila como una vía urbana.
- 2.- Eximir de la necesidad de reservar el 30% del Aprovechamiento Objetivo para viviendas de Protección Oficial, u otros regímenes de protección pública, en las áreas ANCOR, denominadas en el vigente PGOU.

**Consideración:**

No se incluyen en esta Revisión Parcial, la estructura viaria definida en el PGOU vigente.

Las áreas de ANCOR, que no están en proceso de tramitación y ejecución en sus correspondientes plazos, tienen las condiciones que la L.O.U.A. 7/2002 establece para clasificar los SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS. En los S.U.N.C. es obligatoria la reserva del 30% de Aprovechamiento Objetivo para viviendas en un Régimen de Protección Pública. La exención con carácter genérico en esta clase de Suelos, de dicha obligación, estimamos que es totalmente improcedente e inviable legalmente.

**Propuesta:** Se desestima la alegación – sugerencia.

**Nº:** 8      **Registro:** 41.898/2005

**Propietario/a o titular:** Construcciones Pérgola S.L

**Localización o ubicación:**

**Asunto sugerido:**

- 1.- Eximir de la necesidad de reservar el 30% del Aprovechamiento Objetivo para Viviendas de Protección Oficial, u otros regímenes de Protección Pública, en las áreas ANCOR, denominadas en el vigente PGOU:

**Consideración:**

Las áreas de ANCOR del vigente P.G.O.U. que no está en proceso de tramitación y ejecución en sus correspondientes plazos, tienen las condiciones que la L.O.U.A. 7/2002 establece para clasificar los SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS.

En los S.U.N.C. es obligatoria la reserva del 30% de Aprovechamiento Objetivo para viviendas en un Régimen de Protección Pública. La exención con carácter genérico en esta clase de Suelos, de dicha obligación, estimamos que es totalmente improcedente e inviable legalmente.

**Propuesta:** Se desestima la alegación – sugerencia

**Propietario/a o titular:** Gabriel Martín Cuenca en su condición de miembro del Consejo de Administración de la sociedad de responsabilidad limitada Promociones Urbanísticas La Loma Blanca S.L.

**Localización o ubicación:** Terrenos situados entre la Autovía Málaga – Almería, por una parte, y el Hospital Comarcal y el Centro Comercial “COPO”, por otra, La sociedad es propietaria de fincas situadas en los indicados terrenos.

**Asunto sugerido:**

Que los terrenos se clasifiquen como suelo urbanizable. Así como que se incluyan en la misma Área de Reparto que el resto de los suelos a los que afecta la ordenación.

Las piezas de suelo situadas junto al nudo de la autovía se calificarían como de uso “Terciario Industrial Grado I”, dada su posición de fachada a la autovía y al eje principal de actuación.

La pieza de suelo en la que se encuentra una población de artos se calificaría como de “Sistema General Adscrito de Protección Ambiental”.

El viario de la zona Este se limitaría a proporcionar acceso a la vía de servicio de la autovía y a los terrenos clasificados.

El viario de la zona Oeste continuaría la estructura del resto del sector Oeste de la propuesta, confluyendo con la vía de servicio de la autovía y con la carretera existente. Se define una pieza separada e independiente en la que se incluyen los terrenos ocupados por el centro comercial Copo e instalaciones satélites.

**Consideración:**

Desde el punto de vista de la Estructura General del Municipio, es evidente la incoherencia de no incluir dichos suelos en el ámbito de la nueva clasificación, por lo que procede su incorporación.

Otro aspecto a considerar es el carácter de los mismos, colindantes con las zonas de servidumbre de la Autovía, e implicados en un territorio que el P.O.T.P.A. y el vigente P.G.O.U. delimitan como Paraje a proteger y como ámbito de recuperación de los Artales.

Estas dos consideraciones, conducen a calificar estos suelos como Sistema General de Espacios libres adscritos al Suelo Urbanizable Ordenado de la Avenida de la Costa., Con el mismo Aprovechamiento medio del Área de Reparto correspondiente. Su materialización se producirá en los Sectores y Unidades de Ejecución que se proponen para este suelo urbanizable ordenado.

**Propuesta:** Se estima parcialmente la alegación-sugerencia

**Propietario/a o titular:** Antonio Moreno Alonso

**Asunto sugerido:**

1.- La sustitución del uso característico de actividades económicas en los sectores por desarrollar al sur del núcleo urbano de El Ejido, a lo largo y en el entorno del Boulevard, por el uso residencial, proponiendo su nueva ubicación a lo largo de la carretera CN-340 en dirección hacia Málaga y al sur de la autovía del mediterráneo E-15.

2.- Clasificación como suelo urbanizable con uso residencial de los terrenos clasificados actualmente como suelo no urbanizable con la categoría NUPU 1, situados al sureste del núcleo de El Ejido.

3.- Consideración de todo el vial existente entre el núcleo de El Ejido y Santa María del Águila como una vía urbana.

4.- Asignar al suelo urbano de Santa María del Águila, Las Norias y San Agustín, usos, densidades y edificabilidades análogos a los establecidos para el núcleo urbano de El Ejido.

5.- Ampliación en Las Norias de la zona NUPU hacia Santa María del Águila.

6.- Eximir de la necesidad de reservar el 30% del Aprovechamiento Objetivo para Viviendas de Protección Oficial, u otros regímenes de Protección Pública, en las áreas ANCOR, denominadas en el vigente PGOU

**Consideración:**

Las propuestas contenidas en la Sugerencia, superan ampliamente las posibilidades acotadas para el Documento que se formula y expone al público.

Ha quedado expresamente expuesto, que la Revisión tiene carácter de Revisión Parcial (art.37.2 LOUA 7/2002) y no una Revisión Integral del P.G.O.U. vigente, de muy reciente entrada en vigor y de unas características de calidad y adecuación destacables. No se dan condiciones objetivas para proceder a dicha Revisión Integral.

El contenido de la Revisión tiene por objeto las políticas y estrategias urbanísticas decididas por el Ayuntamiento y a ello se ajusta sin perjuicio del fundamento que asiste a las consideraciones urbanísticas de la Agrupación de Promotores, en un contexto de Revisión Total del P.G.O.U. que puede ser necesario a corto plazo.

En lo que respecta a la alegación nº 6, las áreas de ANCOR del vigente P.G.O.U. que no está en proceso de tramitación y ejecución en sus correspondientes plazos, tienen las condiciones que la L.O.U.A. 7/2002 establece para clasificar los SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS.

En los S.U.N.C. es obligatoria la reserva del 30% de Aprovechamiento Objetivo para viviendas en un Régimen de Protección Pública. La exención con carácter genérico en esta clase de Suelos, de dicha obligación, estimamos que es totalmente improcedente e inviable legalmente.

En lo que respecta a la alegación nº 6, las áreas de ANCOR del vigente P.G.O.U. que no está en proceso de tramitación y ejecución en sus correspondientes plazos, tienen las condiciones que la L.O.U.A. 7/2002 establece para clasificar los SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS.

En los S.U.N.C. es obligatoria la reserva del 30% de Aprovechamiento Objetivo para viviendas en un Régimen de Protección Pública. La exención con carácter genérico en esta clase de Suelos, de dicha obligación, estimamos que es totalmente improcedente e inviable legalmente.

**Propuesta:** Se estima parcialmente la alegación-sugerencia

**Propietario/a o titular:** Don José García Fornieles, socio de la asociación de agricultores “El Llano”,

**Localización o ubicación:** Ensenada de San Miguel,

**Asunto sugerido:**

La asociación de agricultores “El Llano”, engloba a propietarios titulares de una superficie de 330 hectáreas (3.300.000 m<sup>2</sup>) en la Ensenada de San Miguel, situándose el porcentaje en más de un 60% del total.

La administración actuante aún no ha determinado el sistema de actuación, si bien hay ya una empresa mixta constituida entre promotores y el Ayuntamiento teniendo el Ayuntamiento la participación mayoritaria, así como el poder de decisión final.

Esta circunstancia provoca la eliminación del protagonismo autónomo de los propietarios de terrenos, obligándonos a ser competidores con terceros en la adjudicación de un programa para el desarrollo de las actuaciones.

Por lo que la asociación de agricultores “El Llano” muestra su voluntad, y junto con los demás propietarios, en asumir la actividad de ejecución de los terrenos comprendidos en dicho sector único y área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y ordenado, a través del Sistema de Ejecución por Compensación, y en los plazos temporales establecidos por esta Administración para dicha empresa mixta.

**Consideración:**

Es la Administración Actuante la que fija el Sistema de Actuación, conforme al Art. 108 y siguientes de la LOUA 7/2002 mediante elección motivada, teniendo en cuenta prioridades, necesidades de desarrollo, capacidad de gestión, medios económicos financieros, etc.....Siendo además, que la ejecución de Planeamiento es una “función pública”.

Resulta evidente, la complejidad de la actuación. Por su dimensión, la existencia de sistemas de gran singularidad afectos a la totalidad del suelo. La cuantía de las inversiones económicas, que están a este nivel, fuera del alcance de una iniciativa privada, tremendamente fragmentada y ajena, realmente a los mecanismos de los procesos urbanizadores.

Por tanto procede determinar como Sistema de Actuación cualquiera de los previstos en la ley. Distintos del Sistema de Compensación. La voluntad municipal es elegir el Sistema de Cooperación, sin perjuicio de las posibilidades que en este sistema se abren a la participación de los de los propietarios y su colaboración en el proceso.

**Propuesta:** Se desestima la alegación – sugerencia.

#### 4.2.- ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

##### 4.2.1.- Listado de alegaciones ordenadas cronológicamente.

En dicho periodo se han presentado las alegaciones que a continuación se relacionan.

**Nº:** 1 **REGISTRO:** 796/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** ENTREVERDE S.L.

**Nº:** 2 **REGISTRO:** 810/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** M<sup>a</sup> Fernanda Rubio Navarro y vecinos.

**Nº:** 3 **REGISTRO:** 534/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** Raya Real El Ejido S.L.

**Nº:** 4 **REGISTRO:** 801/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** M<sup>a</sup> Carmen Rodríguez Rodríguez

**Nº:** 5 **REGISTRO:** 803/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** Evaristo Cortés Úbeda

**Nº:** 6 **REGISTRO:** 804/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** Antonio Cobos García

**Nº:** 7 **REGISTRO:** 838/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** Eurocosta de inmuebles S.L.

**Nº:** 8 **REGISTRO:** 839/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** Eurocosta de inmuebles S.L.

**Nº:** 9 **REGISTRO:** 840/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** Eurocosta de inmuebles S.L.

**Nº:** 10 **REGISTRO:** 861/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** M<sup>a</sup> Adela Romero de Biedma

**Nº:** 11 **REGISTRO:** 860/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** Antonio Miguel Vega López

**Nº:** 12 **REGISTRO:** 859/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** Francisco Herrada Martín y otros.

**Nº:** 13 **REGISTRO:** 858/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** Alfonso García Fuentes y otros

**Nº:** 14 **REGISTRO:** 857/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** Juan Pérez Mateo y otro

**Nº:** 15 **REGISTRO:** 856/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** José Alférez Góngora

**Nº:** 16 **REGISTRO:** 855/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** José Alférez Góngora

**Nº:** 17 **REGISTRO:** 854/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** El Ejido 2000 S.L.

**Nº:** 18 **REGISTRO:** 853/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** El Ejido 2000 S.L.

**Nº:** 19 **REGISTRO:** 852/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** El Ejido 2000 S.L.

**Nº:** 20 **REGISTRO:** 850/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Cecilio Mañas Arcos

**Nº:** 21 **REGISTRO:** 849/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Cecilio Mañas Arcos

**Nº:** 22 **REGISTRO:** 846/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Construcciones Pérgola S.L.

**Nº:** 23 **REGISTRO:** 845/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Murgi Edificaciones S.L

**Nº:** 24 **REGISTRO:** 867/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Asociación de agricultores “El Llano”

**Nº:** 25 **REGISTRO:** 837/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Eurocosta de inmuebles S.L.

**Nº:** 26 **REGISTRO:** 835/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Antonio Sanz Gómez.

**Nº:** 27 **REGISTRO:** 834/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Mª Francisca Cara Espinosa.

**Nº:** 28 **REGISTRO:** 823/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Almerimar S.A.

**Nº:** 29 **REGISTRO:** 799/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** José Jesús Martín Palmero

**Nº:** 30 **REGISTRO:** 866/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Antonio Casanova Robles y otros

**Nº:** 31 **REGISTRO:** 889/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** José Jesús Martín Palmero

**Nº:** 32 **REGISTRO:** 890/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Manuel Martos Herrero

**Nº:** 33 **REGISTRO:** 892/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Dolores Luque Fernández

**Nº:** 34 **REGISTRO:** 893/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Tomasa Peñuela Ortiz.

**Nº:** 35 **REGISTRO:** 70.979/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Alvari Multiservicios S.L.

**Nº:** 36 **REGISTRO:** 851/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Alfonso García Fuentes

**Nº:** 37 **REGISTRO:** 1.027/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Dolores Maldonado López

**Nº:** 38 **REGISTRO:** 1.045/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Juan Fernández Sánchez

**Nº:** 39 **REGISTRO:** 1.047/2005

**PROPIETARIO O TITULAR:** Beatriz López Carmona

**Nº:** 40 **REGISTRO:** 1048/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Matagallar S.L.

**Nº:** 41 **REGISTRO:** 844/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Matagallar S.L.

**Nº:** 42 **REGISTRO:** 1.093/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** SAT. Nature choice

**Nº:** 43 **REGISTRO:** 1.094/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** SUCA – Sociedad cooperativa andaluza.

**Nº:** 44 **REGISTRO:** 1.095/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Junta Local de Santa María del Águila.

**Nº:** 45 **REGISTRO:** 1.098/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Iñigo Marcos Eguizabal Eguizabal.

**Nº:** 46 **REGISTRO:** 1.086/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Comerciantes del Poniente S.A. (COPO)

**Nº:** 47 **REGISTRO:** 1.020/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Asociación de propietarios de suelo “Llanos de Bernal”

**Nº:** 48 **REGISTRO:** 953/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Promociones Urbanísticas La Loma Blanca S.L.

**Nº:** 49 **REGISTRO:** /2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Promociones Urbanísticas La Loma Blanca S.L.

**Nº:** 50 **REGISTRO:** 862/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Izquierda Unidad El Ejido

**Nº:** 51 **REGISTRO:** 1.159/2.005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Luis Fernández Martínez

**Nº:** 52 **REGISTRO:** 1.160/2.005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Baldomero Cortés Cortés.

**Nº:** 53 **REGISTRO:** 1.158/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Francisco García Fernández

**Nº:** 54 **REGISTRO:** 1.156/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** José Antonio Ruiz García

**Nº:** 55 **REGISTRO:** 1.157/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Emilio María Rodríguez.

**Nº:** 56 **REGISTRO:** 75.724/2005  
**PROPIETARIO O TITULAR:** Juan M. Cantón Fernández.

**4.2.3.- Alegaciones**

**Nº:** 1      **Registro:** 796/2005

**Propietario/a o titular:** Entreverde S.L

**Localización o ubicación:** Titular de la parcela catastral nº 179 del polígono 42, paraje el Almorronal,

**Asunto sugerido:** La parcela queda parcialmente incluida en la ordenación de la Ensenada de San Miguel.

**Petición:** que se incluya el total de la parcela dentro del ámbito de la ordenación de la Ensenada de San Miguel.

**Consideración:** Vista la estructura catastral aportada y los límites físicos que delimitan la parcela estimamos oportuno modificar la delimitación.

**Propuesta:** Se acepta la alegación y se incluirá en los correspondientes planos de clasificación.

**Nº:** 2      **Registro:** 810/2005

**Propietario/a o titular:** María Fernanda Rubio Navarro y los vecinos y vecinas firmantes de este escrito, residentes y no residentes en la zona clasificada, con el código ANCOR -10-ND de la localidad de Las Norias.

**Localización o ubicación:** ANCOR -10-ND de la localidad de Las Norias.

**Asunto sugerido:** En este ANCOR ya existe un núcleo de población en el que residen nueve familias, en casas que llevan construidas más de treinta años.

**Petición:** cambio de denominación del ANCOR-10-ND, y que pase a llamarse ANCOI en la próxima revisión del PGOU, de forma que se respete lo ya construido.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

No procede sin perjuicio de las justificaciones aportadas introducir dicha modificación en la clasificación de suelo.

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

**Nº:** 3      **Registro:** 534/2005

**Propietario/a o titular:** Raya Real El Ejido S.L.

**Localización o ubicación:** terrenos situados en Balerna dentro del ANCOR 4 BA, ANCOR 3 BA y SUS 10 BA

**Asunto sugerido:** Raya Real El Ejido S.L. es propietaria de unos terrenos situados en Balerna donde venía realizando su actividad.

**Petición:** El cambio de uso de la parcela de uso terciario a uso residencial, debido al cese de la actividad industrial que venía desarrollando la empresa, siendo el tipo de suelo que rodea la parcela fundamentalmente residencial.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

**Nº:** 4      **Registro:** 801/2005

**Propietario/a o titular:** Mª Carmen Rodríguez Rodríguez.

**Localización o ubicación:** vivienda en calle magisterio 40, San Agustín.

**Asunto sugerido:** Se ha detectado un error en el PGOU que califica la vivienda de la que soy propietaria como de carácter social, siendo esta de carácter privativo.

**Petición:** Que se subsane tal error en dicho Plan General y se me de respuesta por escrito de tal resolución.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

En el grafiado del documento de aprobación inicial se ha producido un error con el resultado de asignar la calificación de equipamientos a la edificación residencial dentro del suelo consolidado.

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

**Nº: 5**      **Registro:** 803/2005

**Propietario/a o titular:** Evaristo Cortés Úbeda

**Localización o ubicación:** Calle magisterio nº 38, San Agustín.

**Asunto sugerido:** Siendo propietario de la vivienda arriba mencionada, y siendo esta de carácter privativo, se ha detectado un error en el PGOU, que califica tal vivienda como de carácter social.

**Petición:** Que se subsane tal error en dicho PGOU y se me de respuesta por escrito de tal resolución.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

En el grafiado del documento de aprobación inicial se ha producido un error con el resultado de asignar la calificación de equipamientos a la edificación residencial dentro del suelo consolidado.

**Propuesta:** Se desestima la alegación

**Nº: 6**      **Registro:** 804/2005

**Propietario/a o titular:** Antonio Cobos García

**Localización o ubicación:** Calle magisterio nº 46, San Agustín.

**Asunto sugerido:** En la Revisión Adaptación del PGOU (Aprobación Inicial Julio 2005) de San Agustín, aparece como vivienda destinada a equipamiento social. Dicha vivienda desde su construcción ha sido destinada a uso particular, siendo "vivienda de colonos".

**Petición:** Sea modificado este punto del PGOU

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

En el grafiado del documento de aprobación inicial se ha producido un error con el resultado de asignar la calificación de equipamientos a la edificación residencial dentro del suelo consolidado.

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

**Propietario/a o titular:** Eurocosta de inmuebles S.L.

**Localización o ubicación:** SUST 17-EN, anteriormente SUS 17-EN,

**Asunto sugerido:** Se observan algunos errores en la ficha: se mantiene el antiguo nombre de SUS-17 EN, falta el sexto decimal en el aprovechamiento medio del área de reparto, en “% aprovechamiento”, el dato que allí se recoge es el % de techo edificable”. El techo edificable total, según el cuadro, sería de 40.285 m<sup>2</sup> techo, si bien en la ficha aparecen 40.286 m<sup>2</sup> techo.

**Petición:** Sean estimadas las alegaciones, incorporándose al documento que en su día se apruebe provisional y/o definitivamente.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:** Se acepta la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

**Propietario/a o titular:** Eurocosta de inmuebles S.L.

**Localización o ubicación:** SUST 22-TA, anteriormente, SUS 22-TA

**Asunto sugerido:** Se observan algunos errores en la ficha: se mantiene el antiguo nombre de SUS-22 TA, la superficie del sector es 199.842 m<sup>2</sup> suelo, sin embargo en la ficha aparecen 193.253 m<sup>2</sup> suelo. Falta el sexto decimal en el aprovechamiento medio del área de reparto, en “% aprovechamiento”, el dato que allí se recoge es el % de techo edificable”. No le sería de aplicación la reserva del 30% para la vivienda protegida y no se establece ningún coeficiente de ponderación específico. Se puede elevar el n° de viviendas.

**Petición:** Sean estimadas las alegaciones, incorporándose al documento que en su día se apruebe provisional y/o definitivamente.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

4. (alternativo)

Las unidades de ejecución que tienen iniciados su tramitación con carácter previo a la Aprobación Inicial de la Revisión y Adaptación, se desarrollan conforme a las determinaciones del P.G.O.U. vigente incluyéndose como suelo en transición, conforme a la disposición transitoria 4ª.

**Propuesta:** Se acepta la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

**Propietario/a o titular:** Eurocosta de inmuebles S.L.

**Localización o ubicación:** SUT-9-EN (denominado en la ficha como SUNC 9-EN, y que anteriormente era ANCOR-9-EN)

**Asunto sugerido:** Se observan algunos errores en la ficha: se mantiene el antiguo nombre de SUNC-9- EN, en “% aprovechamiento”, el dato que allí se recoge es el % de techo edificable”. El aprovechamiento total y el objetivo son 6.999

Hay un descuadre entre la superficie total del sector, incluidas D.C.S.U. y la de las parcelas y dotaciones resultantes. El “techo edificable” recogido en el apartado “usos globales” no coincide con el que viene en el de “usos pormenorizados”. Error en la superficie. Aumentar el número máximo de viviendas.

**Petición:** Sean estimadas las alegaciones, incorporándose al documento que en su día se apruebe provisional y/o definitivamente

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:** Se acepta la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

**Propietario/a o titular:** Mª Adela Romero de Biedma

**Localización o ubicación:** propietaria de la vivienda sita en C/ Miramar nº 103 en Balerma, en el tramo de costa comprendido entre la Rambla del Loco (también llamada Rambla del Sentir) AMPUR 6 BA.

**Asunto sugerido:** Como parte interesada en el proceso de deslinde de los bienes de dominio público marítimo terrestre en el tramo de costa comprendido entre la Rambla del Loco y la Punta de la Peña del Moro.

**Petición:**

Que no se apruebe ninguna modificación puntual del PERI AMPUR 6 BA, ni su aprobación definitiva hasta que el deslinde marítimo terrestre está definitivamente delimitado. Que el Ayuntamiento no apruebe ningún convenio con la Administración de Costas que pueda vulnerar los derechos de los propietarios de las 10 viviendas.

Reconocimiento de los metros cuadrados correspondientes, tanto de superficie construida como de solar. Que se reconozca que las 10 viviendas se encuentran en una zona de suelo urbano consolidado y que por tanto se las excluya del PERI AMPUR 6 BA.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

**Propuesta:** Se desestima la alegación

**Propietario/a o titular:** Antonio Miguel, Vega López

**Localización o ubicación:** Propietario de la finca sita en C/ Miramar 81 (actual número 91) Balerna. AMPUR 6 BA.

**Asunto sugerido:**

Como parte interesada en el proceso de deslinde de los bienes de dominio público marítimo terrestre en el tramo de costa comprendido entre la Rambla del Loco y la Punta de la Peña del Moro.

**Petición:**

Que no se apruebe ninguna modificación puntual del PERI AMPUR 6 BA, ni su aprobación definitiva hasta que el deslinde marítimo terrestre está definitivamente delimitado. Que el Ayuntamiento no apruebe ningún convenio con la Administración de Costas que pueda vulnerar los derechos de los propietarios de las 10 viviendas.

Reconocimiento de los metros cuadrados correspondientes, tanto de superficie construida como de solar. Que se reconozca que las 10 viviendas se encuentran en una zona de suelo urbano consolidado y que por tanto se las excluya del PERI AMPUR 6 BA.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

**Propuesta:** Se desestima la alegación

**Nº:** 12                      **Registro:** 859/2005

**Propietario/a o titular:** Francisco Herrada Martín y otros.

**Localización o ubicación:** ANCOR-10-SD

**Asunto sugerido:**

Diferencias en las fichas entre PGOU 2001 y PGOU 2005 en el aprovechamiento lucrativo total. En los usos globales de las condiciones de ordenación estructural se contempla un Techo Edificable en el Residencial Plurifamiliar C2 algo contradictorio con lo indicado al respecto en las condiciones de ordenación pormenorizada en los usos pormenorizados.

**Petición:**

Que dado que se trata de una unidad en transición se mantengan las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada que venían previstas y aprobadas en el PGOU del 2001, manteniéndose por tanto el APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL en 15.408,00 UAs y el APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE en 13.867,00 Uas, debiendo modificarse la actual ficha en exposición correspondiente al PGOU del 2005 en tales términos.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:** Se acepta la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

**N°:** 13      **Registro:** 858/2005

**Propietario/a o titular:** Alfonso García Fuentes y otros.

**Localización o ubicación:** SUS 53-SD

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como n° máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

**Petición:** La modificación del SUS-53-SD, por no estar de acuerdo al PGOU aprobado en el año 2001.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:** Se acepta la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

**N°:** 14      **Registro:** 857/2005

**Propietario/a o titular:** Juan Pérez Mateo y otro.

**Localización o ubicación:** ANCOR-3-ES

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como n° máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

**Petición:**

La modificación del ANCOR-3-ES, por no estar de acuerdo al PGOU aprobado en el año 2001.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:** Se acepta la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

**N°:** 15      **Registro:** 856/2005

**Propietario/a o titular:** José Alférez Góngora.

**Localización o ubicación:** SUS-55-SD

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como n° máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

**Petición:** La modificación del SUS-55-SD, por no estar de acuerdo al PGOU aprobado en el año 2001.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:** Se acepta la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

**N°:** 16      **Registro:** 855/2005

**Propietario/a o titular:** José Alférez Góngora.

**Localización o ubicación:** SUS-58-SD

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como n° máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

**Petición:** La modificación del SUS-58-SD, por no estar de acuerdo al PGOU aprobado en el año 2001.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:** Se acepta la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

**Nº:** 17      **Registro:** 854/2005

**Propietario/a o titular:** El Ejido 2000,S.L.

**Localización o ubicación:** SUS-12-EN

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como nº máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

**Petición:** La modificación del SUS-12-EN, por no estar de acuerdo al PGOU aprobado en el año 2001.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:** Se acepta la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

**Nº:** 18      **Registro:** 853/2005

**Propietario/a o titular:** El Ejido 2000,S.L.

**Localización o ubicación:** ANCOR-4-S

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como nº máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

**Petición:** La modificación del ANCOR-4-S, por no estar de acuerdo al PGOU aprobado en el año 2001.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:** Se acepta la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

**Nº:** 19      **Registro:** 852/2005

**Propietario/a o titular:** El Ejido 2000,S.L.

**Localización o ubicación:** SUS-15-EN

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como nº máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

**Petición:** La modificación del SUS-15-EN, por no estar de acuerdo al PGOU aprobado en el año 2001.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:** Se acepta la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

**Nº:** 20      **Registro:** 850/2005

**Propietario/a o titular:** Cecilio Mañas Arcos

**Localización o ubicación:** SUS-52-TA

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como nº máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

**Petición:** La modificación del SUS-52-TA, por no estar de acuerdo al PGOU aprobado en el año 2001.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:** Se acepta la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

**Nº:** 21      **Registro:** 849/2005

**Propietario/a o titular:** Cecilio Mañas Arcos

**Localización o ubicación:** SUS-74-ES

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como nº máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

**Petición:** La modificación del SUS-74-ES, por no estar de acuerdo al PGOU aprobado en el año 2001.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:** Se acepta la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

**Nº:** 22      **Registro:** 846/2005

**Propietario/a o titular:** Construcciones Pérgola, S.L.

**Localización o ubicación:**

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como nº máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

Aumentar el plazo de alegaciones.

**Petición:** Eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento, así como ampliar el plazo de alegaciones.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:** Se acepta la alegación, corrigiéndose las correspondientes fichas para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

**Nº:** 23 **Registro:** 845/2005

**Propietario/a o titular:** Murgi Edificaciones S.L.

**Localización o ubicación:** ANCOR-16-SD

**Asunto sugerido:**

1.- Que dicho SUNC-16-SD, tiene aprobado inicialmente el plan especial, en el que el número de viviendas es de 244 y el techo edificable 24.459 m<sup>2</sup>.

2.- Que en la nueva ficha el SUNC-16-SD se le asigna valores distintos.

**Petición:** Por todo lo anterior ruego se rectifique dicha ficha de acuerdo con la aprobación inicial del plan especial.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

4. Las unidades de ejecución que tienen iniciados su tramitación con carácter previo a la Aprobación Inicial de la Revisión y Adaptación, se desarrollan conforme a las determinaciones del P.G.O.U. vigente incluyéndose como suelo en transición, conforme a la disposición transitoria 4ª.

**Propuesta:**

Se acepta la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

**Nº:** 24 **Registro:** 867/2005

**Propietario/a o titular:** Asociación de agricultores "El Llano"

**Localización o ubicación:** Ensenada de San Miguel

**Asunto sugerido:**

La asociación de agricultores muestra su interés en asumir la actividad de ejecución de los terrenos comprendidos en dicho sector único y área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y ordenado a través del Sistema de Ejecución por Compensación. Ya que contamos con las suficientes garantías económico-financieras, de capacidad de gestión, y de legalidad urbanística (más del 50% de la superficie de aprovechamiento).

**Petición:** Sea estimada la alegación.

**Consideración:** Los términos de esta alegación son los mismos que los presentados en las sugerencias que motivó esta contestación, que reproducimos:

Es la Administración Actuante la que fija el Sistema de Actuación, conforme al Art. 108 y siguientes de la LOUA 7/2002 mediante elección motivada, teniendo en cuenta prioridades, necesidades de desarrollo, capacidad de gestión, medios económicos financieros, etc....Siendo además, la ejecución de Planeamiento una "función pública".

Resulta evidente, la complejidad de la actuación. Por su dimensión, la existencia de sistemas de gran singularidad afectos a la totalidad del suelo. La cuantía de las inversiones económicas, que están a este nivel, fuera del alcance de una iniciativa privada, tremendamente fragmentada y ajena, realmente a los mecanismos de los procesos urbanizadores.

Por tanto procede determinar como Sistema de Actuación cualquiera de los previstos en la ley. Distintos del Sistema de Compensación. La voluntad municipal es elegir el Sistema de Cooperación, sin perjuicio de las posibilidades que en este sistema se abren a la participación de los de los propietarios y su colaboración en el proceso.

De acuerdo con el Art. 108.2 "La administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y la forma de gestión de éste."No se estima necesario alterar las determinaciones en este sentido del documento de revisión y adaptación, lo solicitado es siempre posible por la vía citada.

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

Las personas que se enumeran a continuación han realizado una alegación en los mismos términos, que la presentada por la asociación de agricultores "el Llano".

Encarnación Aguilera Luque.

Purificación Aguilera Luque.

Antonio Alarcón Larosa.

Encarnación Alarcón Larosa.

Mª Francisca Alcalde Estévez.

Soledad Álvarez Cara.

Manuel Álvarez Zurita.

Jesús Arqueros Rivas.

Francisco L. Balaguer Palmero.

Inmaculada Balaguer Quero.

Mª Luisa Balaguer Quero.

Francisco Barranco Fernández.

Gabriel Barranco Ramos.

Manuel Barranco Sánchez.

Agustín Barrionuevo Barrionuevo.

Antonio Benavides Gallardo.

Ángel Callejón Abellán.

Ángel Callejón Expósito.  
 Julio Callejón Expósito.  
 Antonio Callejón Luque.  
 Carmen Callejón Luque.  
 Gracián Callejón Luque.  
 Isabel Callejón Luque.  
 Natividad Callejón Luque.  
 Pedro Callejón Luque.  
 Ángel Francisco Cara Carmona.  
 Pedro Cara Gómez.  
 Pedro Cara Gómez.  
 Ángel A. Cara Sánchez.  
 Encarnación Cara Peralta.  
 Francisco Cara Sánchez.  
 José Cara Peralta.  
 José J. Castaño Martínez.  
 Antonio Castillo Castillo.  
 Francisco Castillo Gualda.  
 Juan Castillo Las Heras.  
 Juan Crespo Escobar.  
 María Cuadrado Palmero.  
 Manuel Enríquez Morales.  
 Francisco Escobar Criado.  
 José Fernández Fernández.  
 Francisco Fernández García e Ismael Fernández Aguilera.  
 Juan A. Fernández Martín.  
 Francisco Fernández Ortega.  
 SUMINISTROS AGRÍCOLAS FERNANDO GARCÍA S.L.  
 José Ferrer Martín. José  
 Félix Ferrer Rodríguez.  
 Juan Ferrer Rodríguez.  
 Asensio Figueredo Durán.  
 Manuel Figueredo Durán.  
 Serafín Figueredo Durán.  
 Antonio Figueredo Luque.  
 Antonio Figueredo Ramos.  
 Antonio Figueredo Ramos.  
 Antonio Figueredo Ramos.  
 José Ramón Figueredo Ramos.  
 Hermanos Figueredo Ramos.  
 Manuel Figueredo Ramos.

Mª Encarnación Figueredo Ramos.  
 Antonio Figueredo Toledano.  
 Antonio García Cruz.  
 Ángeles García Figueredo.  
 Francisco García Figueredo.  
 José Antonio García Figueredo.  
 Francisca García Fornieles.  
 José García Fornieles.  
 Antonio García González.  
 Marcelo García González.  
 José García López.  
 José García Mayor.  
 Francisco José García Quero.  
 Antonio García Rubio.  
 José García Rubio. Juan  
 Garrido Rodríguez.  
 Francisco Giménez Amate.  
 Carmen Giménez Toledano.  
 José Gómez García.  
 Rosario Góngora Rubio.  
 Bernardo Herrera Luque. José  
 Hidalgo Benavides. Francisco  
 Alberto Ibáñez Martín. Eduardo  
 López Rodríguez.  
 José López Sevilla.  
 Francisco Luque Cuadrado.  
 María Dolores Luque Fernández.  
 José Luque Fuentes.  
 Hilarión Luque Giménez.  
 Ana Luque Luque.  
 Ángeles Luque Luque.  
 Hilarión Luque Luque.  
 Hilarión Luque Luque.  
 Serafín Luque Luque.  
 Amparo Luque Pérez.  
 Hilarión Luque Pérez.  
 Ramón Luque Pérez.  
 Manuela Luque Toledano.  
 Javier Luque Vargas.  
 Francisco Manuel Manzano Gómez.  
 José Manzano Gómez.

Manuel Manzano Gómez.  
Francisco Martín Luque.  
Francisco Martín Martín.  
Mª Carmen Mayor Amat.  
Rafael Mayor Amat.  
Francisco Molina Aguilera.  
Nicolás Molina Aguilera.  
Ana María Molina Peralta.  
Dolores Olivencia Luque.  
Juan Gabriel Olivencia Luque.  
Soledad Peralta Cara.  
José Peralta García.  
Antonio Pérez Cano.  
Manuel Pérez Cano.  
Sebastián Pérez Cano.  
Manuela Pérez López.  
Obdulia Pérez López.  
José Antonio Rodríguez Díaz.  
Agustín Rodríguez Gómez.  
Mª Carmen Rodríguez Gómez.  
Dolores Rubí Fernández.  
Encarnación Rubí Fernández  
Francisco Rubí Fernández.  
Andrés Francisco Salas Castillo.  
Ángel S. Salas Castillo.  
Encarnación Sánchez Cara.  
Tesifón Sánchez Cara.  
Basilio Sánchez Castillo.  
Clotilde Sánchez Rivera.  
Alfredo Torres Flores.  
Alfredo Torres Flores.  
Emilio y Alfredo Torres Luque.  
Trinidad Valero Luque.  
Trinidad Valero Luque.  
Francisco Valero Martín.  
Antonio Valero Sánchez.  
María Elena Vargas Martín.

José Miguel Villegas Ibarra.  
Juan Villegas Ibarra.  
Luis Villegas Jiménez.  
Luis Villegas Jiménez.  
UNIÓN AGRÍCOLA DE FINCAS.

**Nº:** 25      **Registro:** 837/2.005

**Propietario/a o titular:** Eurocosta de inmuebles S.L.

**Localización o ubicación:** SUS-19-EN

**Asunto sugerido:**

Hay errores en: superficie, falta el 6º decimal en aprovechamiento medio, “%aprovechamiento” es “% de techo edificable”, techo edificable; calculo del 30% de vivienda protegida mejor sobre edificabilidad residencial que sobre aprovechamiento residencial, no hay coeficiente de homogeneización de vivienda protegida, aumentar nº máximo de viviendas.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:** Se acepta la alegación procediendo a subsanar los errores aludidos anteriormente en las fichas urbanísticas, incorporando las correcciones de las fichas en la Aprobación Provisional de la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido.

**Nº:** 26      **Registro:** 835/2005

**Propietario/a o titular:** Antonio Sanz Gómez

**Localización o ubicación:** Finca sita en el paraje de los Pérez, en el borde de la Avenida de la Costa.

**Asunto sugerido:** En la mayor parte de los planos aparece la finca íntegramente en el ámbito de actuación de la Ensenada de San Miguel, sin embargo en varios planos, como el Plano 1058-61 de ordenación estructural del ámbito de la Ensenada de San Miguel, aparece sólo incluida en su ámbito una tercera parte.

Solicito que se proceda a la corrección de los planos y documentos correspondientes con la inclusión de la totalidad de la finca descrita en el.

**Petición:** Sea estimada la presente alegación al documento de Aprobación inicial de Revisión Adaptación PGOU El Ejido, reservándose, en caso contrario, el tomar las correspondientes acciones legales contra ese Excmo. Ayuntamiento.

**Consideración:** Se han constatado los errores cartográficos, procediendo a su corrección para su inclusión en el documento de Aprobación Provisional de la Revisión Adaptación del PGOU.

**Propuesta:** Se acepta la alegación.

**Propietario/a o titular:** M<sup>a</sup> Francisca Cara Espinosa

**Localización o ubicación:** Parcela 173 – P<sup>o</sup> 42 (Paraje Los Pérez), sita en el borde de la Avenida de la Costa.

**Asunto sugerido:** En la mayor parte de los planos aparece la finca íntegramente en el ámbito de actuación de la Ensenada de San Miguel, sin embargo en varios planos, como el Plano 1058-61 de ordenación estructural del ámbito de la Ensenada de San Miguel, aparece sólo incluida en su ámbito una tercera parte. Solicito que se proceda a la corrección de los planos y documentos correspondientes con la inclusión de la totalidad de la finca descrita en el.

**Petición:** Sea estimada la presente alegación al documento de Aprobación inicial de Revisión Adaptación PGOU El Ejido

**Consideración:** Se han constatado los errores cartográficos, procediendo a su corrección para su inclusión en el documento de Aprobación Provisional de la Revisión Adaptación del PGOU.

**Propuesta:** Se acepta la alegación.

**Propietario/a o titular:** Almerimar, S.A.

**Localización o ubicación:** Finca nº 44.675, dentro de la Ensenada de San Miguel, a levante de la urbanización en Almerimar, lindando con el paraje Natural de Punta Entinas – Sabinar.

**Asunto sugerido:** La parcela ha sido clasificada como urbanizable en las antiguas Normas Subsidiarias(1989), y dos convenios urbanísticos firmados con el Ayuntamiento (2000 y 2004), mientras que en el PGOU vigente (2002) y su posterior Revisión Adaptación aparece como No Urbanizable, siendo la argumentación principal para la reclasificación de suelos en la Ensenada de San Miguel la gran demanda de suelos turísticos, sin embargo nuestra parcela tiene los mismos condicionantes y no ha sido reclasificada.

**Petición:** Se reclasifique la parcela, dándole el tratamiento de suelo urbanizable, incluyendo su ordenación así como su tramitación en el Documento de Revisión – Adaptación del PGOU.

Subsidiariamente a lo anterior active todos los mecanismos a su disposición para el cumplimiento en plazo de los compromisos asumidos por la Administración actuante en el convenio urbanístico de planeamiento suscrito el día 28 de Julio de 2004.

**Consideración:** El deslinde provisional de la Dirección General de Costas, establece que los terrenos correspondientes al antiguo SUS 2 SM están incluidos dentro del Dominio público marítimo terrestre. Por lo que no es competencia de esta Revisión Adaptación del Plan General el reincluir este sector.

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

- La Unidad de Ejecución incluirá las previsiones sobre la obtención de los Sistemas Generales que corresponden al aumento de población. Que la modificación computará. Su instrumentación se formalizará por cualquiera de los procedimientos previstos en la LOUA.

**Propuesta:** Se desestima la alegación número 1. En lo que respecta a la alegación 3, y la número 2 se aceptan las alegaciones en los términos expuestos.

**Propietario/a o titular:** José Jesús Martín Palmero

**Localización o ubicación:** Genérica y AMPUR 1-AS-SD

**Asunto sugerido:**

Aumentar el nº de viviendas por ascensor, aumentar alturas máximas de edificaciones, cambio de uso y de ordenación de AMPUR 1-AS-SD.

**Petición:** Hasta 18 viviendas a las que se deba acceder por medio de ascensor, se dotará al edificio de un ascensor. Desde las 19 viviendas hasta las 39, se aumentará la dotación con otro ascensor, y así cada intervalo o fracción de 20 viviendas, se aumentará con otro más.

Propongo las siguientes alturas máximas de las edificaciones:

Ordenanza	Altura actual (anchos de calle)				Altura propuesta (anchos de calle)			
	calle<4	4<calle<8	8<calle<30	calle>30	calle<4	4<calle<8	8<calle<30	calle>30
C1	7,00 m	10,00 m	13,00 m	16,00 m	7,50 m	10,80 m	14,20 m	17,60 m
C2	7,00 m	10,00 m			7,50 m	10,80 m		
C3	7,00 m				7,50 m			
A	10,00 m		13,00 m		10,80 m		14,20 m	
Ad	7,00 m o 10,00 m				7,50 m o 10,80 m			
Ai	7,00 m				7,50 m			
Colonz.1	7,00 m				7,50 m			
Colonz.2	7,00 m				7,50 m			

**Consideración:**

**Alegación 1.** En el Documento de Revisión y Adaptación del PGOU se ha modificado a instancia del Ayuntamiento el Artículo 9.6.12. del vigente Plan relativo a la dotación de aparatos elevadores.

Dicha norma se incluye en el nuevo documento de Ordenanzas que establece lo siguiente en su apartado 1.a

“a) En los edificios de viviendas colectivas cuando la cota de la última planta de suelo se encuentra a más de 7,75 mts sobre la cota de referencia de la planta baja. Se instalará un ascensor como mínimo para cada 15 viviendas, y en adelante para cada fracción de 20 viviendas más.”

Esta ordenanza se considera adecuada y conforme a las normativas sectoriales, por lo que no se considera su modificación.

**Alegación 2.** Se consideran las justificaciones aportadas en la alegación, bien fundadas por condiciones técnicas de las edificaciones–estructuras, instalaciones, etc... No obstante no parece oportuno introducir, en el documento de Revisión y Adaptación, que tiene carácter parcial, esta modificación, habida cuenta de que recientemente se ha tramitado y aprobado un documento de Modificaciones Puntuales que atendía a este tipo de determinaciones.

Por otro lado, en el documento de Revisión y Adaptación, se han desagregado Normativa y Ordenanzas, que posibilitan a corto plazo y dentro de las competencias exclusivas del Ayuntamiento innovaciones de ordenanza como la solicitada.

**Alegación 3.** La propuesta presentada por Agromurgi S.A.T., con posterioridad al periodo de exposición pública del avance fue estimada favorablemente por el Ayuntamiento para su inclusión en documento de Aprobación Inicial, las determinaciones de este no han recogido adecuadamente los términos de dicha propuesta. La innovación de las condiciones urbanísticas de esta unidad se refieren a:

1. Conforme al Art. 45.2 B de la LOUA, este ámbito de suelo, se clasificará como Suelo Urbano No Consolidado, en el contexto de los ANCOI del vigente PGOU, delimitándose la correspondiente unidad de ejecución coincidente con el Área de Reparto donde se fijan los parámetros de aprovechamiento y de cesiones obligatorias.
2. No se incluye en el documento de ordenación pormenorizada de la Unidad que se deberá remitir al desarrollo, mediante un Estudio de Detalle, donde además de los parámetros que se reflejan en la alegación deberá considerarse:
  - La relación e integración adecuada entre los espacios públicos de cesión.
  - Sistemas locales de zonas verdes, a través y con el suelo público colindante.

**Nº:** 30 **Registro:** 866/2005

**Propietario/a o titular:** Antonio Casanova Robles y otros.

**Localización o ubicación:** Entorno del COPO

**Asunto sugerido:** Extender la clasificación de suelo urbanizable hasta la "carretera de la depuradora".

**Petición:** Que se acepte la alegación.

**Consideración:** En el documento de Aprobación Inicial se atendió parcialmente el contenido de la sugerencia habiendo introducido una modificación. La clasificación de suelo fue ampliada con respecto a la propuesta del avance y de acuerdo con los parámetros que en dicho informe (del avance) se establecían, como son la adecuación a la estructura general del territorio, tanto en afecciones legales como en elementos físicos y catastrales.

Por tanto no procede incrementar la clasificación de suelo en los términos solicitados.

**Propuesta:** se desestima de la alegación.

**Nº:** 31 **Registro:** 889/2005

**Propietario/a o titular:** José Jesús Martín Palmero

**Localización o ubicación:** Paraje de la Cumbre-zona del alcor, SUS-2005-SM.

**Asunto sugerido:**

El trazado de la carretera AL-9006 interrumpe los accesos peatonales desde las parcelas, a la ordenación propuesta le falta vinculación entre zona residencial y el borde paisajístico. Aumento de la edificabilidad debido a convenio firmado con el Ayuntamiento

**Petición:** 1.- Plantea trazado nuevo de la carretera al Norte del sector, con una franja de zona verde como amortiguación entre el sector y la carretera.

2.- Incluye propuesta de ordenación gráfica y escrita.

3.- Aumentar la edificabilidad, así como el Aprovechamiento Tipo.

**Consideración:** El convenio suscrito el 26 de Abril de 2004 para la inclusión como suelo urbanizable de los terrenos denominados "Paraje de la Cumbre", aportaban una documentación imprecisa sobre el ámbito objeto del mismo, tanto en delimitación, como en extensión superficial, al definir, sin dimensionar la carretera AL – 9006 que discurre por su interior.

En el documento de Aprobación Inicial se trasladaron esencialmente los contenidos del convenio y que ahora son objeto de esta alegación que pasamos a considerar.

**Alegación 1:** Modificación del trazado de la carretera AL-9006. Esta vía ya existente, está recogida en el vigente PGOU y en el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense (POTPA), como parte de los elementos viarios estructurantes y con unas características y condiciones de afección específicas en todo su trazado. No estando justificada su modificación bajo ningún supuesto, y comportaría una Innovación del POTPA que no cabe en esta Revisión Adaptación.

**Alegación 2:** La clasificación como suelo urbanizable sectorizado de los terrenos del Paraje de la Cumbre, no conlleva en absoluto la ordenación del mismo, que se remite al Planeamiento de Desarrollo.

**La ordenación indicativa** que figura en el documento de Aprobación Inicial es una interpretación matizada de los planos que se aportaron al convenio.

Las únicas determinaciones vinculantes para el desarrollo del sector se incluyen en la correspondiente ficha de planeamiento y no procede su modificación.

**Alegación 3:** Los convenios urbanísticos están regulados en el Art. 30 de la L.O.U.A. Y en ningún caso vinculan a las Administraciones Públicas en sus funciones y si a la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento.

No obstante atendiendo al compromiso que según convenio municipal contrajeron el Excelentísimo Ayuntamiento de El Ejido y el Sr. D. Juan Cantón, se procederá a elevar la edificabilidad conforme al mencionado convenio urbanístico.

**Propuesta:** Se desestiman las alegaciones 1 y 2, y se estima la alegación 3.

**Nº:** 32 **Registro:** 890/2005

**Propietario/a o titular:** Manuel Martos Herrero.

**Localización o ubicación:** ANCOR-3-S

**Asunto sugerido:** Existe una parcela que forma parte de un solar que se encuentra parcialmente en suelo urbano y sobre el que hay un inmueble que se encuentra fuera de ordenación.

**Petición:** Segregar una parcela de 418 m<sup>2</sup> del ANCOR-3-S, transformando suelo urbano no consolidado en suelo urbano consolidado, cediendo el 10% de aprovechamiento al ayuntamiento mediante acuerdo urbanístico, que ascendería a 97,8172 u.a. así como pagar la parte proporcional de los costes de urbanización.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

**Propuesta:** Se estima la alegación.

**N°:** 33      **Registro:** 892/2005

**Propietario/a o titular:** Dolores Luque Fernández

**Localización o ubicación:** SUS-1-GV

**Asunto sugerido:** Solicitamos que se incluya la totalidad de las parcelas desde la vivienda en c) Los Baños nº1 hasta la c) Castillo que limitan al norte por la c) Visillos, dentro del suelo urbano consolidado.

**Petición:** Se admita la presente alegación

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

**N°:** 34      **Registro:** 893/2005

**Propietario/a o titular:** Tomasa Peñuela Ortiz

**Localización o ubicación:** SUS-37-S

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como nº máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

**Petición:** La modificación del SUS-37-S por no estar de acuerdo al PGOU aprobado en el año 2001.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:**

Se acepta la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

**Propietario/a o titular:** Alvari Multiservicios S.L.

**Localización o ubicación:** San Agustín

**Asunto sugerido:** Las determinaciones de la revisión del PGOU actualmente en exposición pública, establecen un cambio en la calificación urbanística y modificaciones en la delimitación y dimensión del SUNC-5-SA, 6, 7, 8, 13 del vigente plan.

Estando conforme con el cambio de calificación, estimamos que las alteraciones en las citadas unidades de ejecución suponen un obstáculo importante para la viabilidad de la ejecución de dichas unidades, puesto que no son adecuadas a la estructura catastral y su dimensión es excesiva.

**Petición:** La reconsideración en cuanto a delimitación y extensión de las unidades.

**Consideración:** Procede a nuestro juicio viabilizar desde el Planeamiento, la posterior gestión del mismo, por lo que se analizará la estructura catastral para realizar la delimitación de las Unidades de Ejecución de forma acorde con aquella.

**Propuesta:** Se estima la alegación.

**Nº:** 36      **Registro:** 851/2005

**Propietario/a o titular:** Alfonso García Fuentes

**Localización o ubicación:** ANCOR-9-SD

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como nº máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

**Petición:** La modificación del ANCOR-9-SD por no estar de acuerdo al PGOU aprobado en el año 2001.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:**

Se acepta la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

**Propietario/a o titular:** Dolores Maldonado López

**Localización o ubicación:** Ctra. Berja y c/ Isla Cabrera en Pampanico

**Asunto sugerido:** Mi parcela aparece en parte como dotaciones y supongo que es un error en el dibujo o trazado de los planos.

**Petición:** Se revise este error y sea subsanado.

**Consideración:** Se han revisado los planos, y la calificación de dotaciones proviene del PGOU del 2002 actualmente vigente.

La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

**Propietario/a o titular:** Juan Fernández Sánchez

**Localización o ubicación:** ANCOR 10-SA

**Asunto sugerido:** Una tercera parte de la finca de mi propiedad no fue incluida en el ANCOR-10-SA, del PGOU vigente, siendo incluida en el Avance de la Revisión-Adaptación, para volver a ser excluida en la Aprobación Inicial.

**Petición:** Se incluya la parte de mi propiedad excluida como urbanizable en la Aprobación Inicial, y proceda a volver a incluirla como urbanizable en el sector colindante, es decir en el SUS-3-SA.

**Consideración:**

Se ha identificado un límite físico para realizar la delimitación entre suelo urbanizable y no urbanizable, coincidente con un vial existente.

Por lo que no hay motivos para incluir las parcelas existentes al otro lado del límite dentro del suelo urbanizable.

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

**Propietario/a o titular:** Beatriz López Carmona

**Localización o ubicación:** SUS-66-ES

**Asunto sugerido:**

Se establece una densidad de 53 viv/Ha, que implica un nº máximo de viviendas de 231. Propongo elevar dicha densidad a la máxima prevista por la LOUA (75 viv/Ha), para obtener un máximo de 323, favoreciendo la diversidad de tipologías residenciales.

La suma de la superficie de parcelas netas, más sistemas generales y locales que contiene la ficha no coincide con la superficie total del sector.

**Petición:** El estudio de las consideraciones expuestas y la admisión de la propuesta formulada.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:**

Se acepta de la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

**Propietario/a o titular:** Matagallar S.L.

**Localización o ubicación:** SUS-44-S

**Asunto sugerido:**

Se establece una densidad de 54 viv/Ha, que implica un nº máximo de viviendas de 411. Propongo elevar dicha densidad a la máxima prevista por la LOUA (75 viv/Ha), para obtener un máximo de 568, favoreciendo la diversidad de tipologías residenciales.

**Petición:** La admisión de la propuesta formulada.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:** Se acepta la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

**Propietario/a o titular:** Mª Dolores Luque Fernández

**Localización o ubicación:** Ensenada de San Miguel

**Asunto sugerido:** La asociación de agricultores muestra su interés en asumir la actividad de ejecución de los terrenos comprendidos en dicho sector único y área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y ordenado a través del Sistema de Ejecución por Compensación. Ya que contamos con las suficientes garantías económico-financieras, de capacidad de gestión, y de legalidad urbanística (más del 50% de la superficie de aprovechamiento).

**Petición:** Sea estimada la alegación.

**Consideración:** Es la Administración Actuante la que fija el Sistema de Actuación, conforme al Art. 108 y siguientes de la LOUA 7/2002 mediante elección motivada, teniendo en cuenta prioridades, necesidades de desarrollo, capacidad de gestión, medios económicos financieros, etc.....Siendo además, la ejecución de Planeamiento una “función pública”.

Resulta evidente, la complejidad de la actuación. Por su dimensión, la existencia de sistemas de gran singularidad afectos a la totalidad del suelo. La cuantía de las inversiones económicas, que están a este nivel, fuera del alcance de una iniciativa privada, tremendamente fragmentada y ajena, realmente a los mecanismos de los procesos urbanizadores.

Por tanto procede determinar como Sistema de Actuación cualquiera de los previstos en la ley. Distintos del Sistema de Compensación. La voluntad municipal es elegir el Sistema de Cooperación, sin perjuicio de las posibilidades que en este sistema se abren a la participación de los de los propietarios y su colaboración en el proceso.

El PGOU no establece como carácter definitivo el sistema de actuación, con lo que tal y como expone el Art. 108.2 “La administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y la forma de gestión de éste.”

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

**Propietario/a o titular:** SAT. NATURE CHOICE

**Localización o ubicación:** Carretera de Almerimar, Paraje de los Marjales

**Asunto sugerido:** La superficie total de la parcela de la empresa (58.758,49 m<sup>2</sup>) no corresponde con la indicada en la revisión del plan, y no hay concordancia en los datos de superficie de Suelo Urbano No Consolidado, nosotros contabilizamos 43.578,38 m<sup>2</sup> y 15.180,11m<sup>2</sup> el resto de la parcela, quizás debido a sólo contabilizar la superficie que ocupa la industria de manipulado, y no contabilizar la parcela en que está instalada la gasolinera con restaurante y zona de aparcamiento.

**Petición:** Solicitamos que se constaten estos datos y en consecuencia sean corregidos.

**Consideración:** Se han constatado los errores en la superficie de la ficha.

**Propuesta:** Se acepta la alegación, procediéndose a su corrección en las fichas para su posterior incorporación en la Aprobación Provisional de la Revisión Adaptación del PGOU.

**Nº:** 43      **Registro:** 1.094/2005

**Propietario/a o titular:** SUCA – Sociedad cooperativa andaluza

**Localización o ubicación:** Carretera de Almerimar, Paraje de los Marjales.

**Asunto sugerido:** No hay concordancia en los datos de superficie de Suelo Urbano No Consolidado que nos imputan 1,4756 Ha mientras nosotros contabilizamos 1,9683 Ha. Se genera un gran perjuicio al hacer el trazado de viales en la zona., debido a que ocupan los terrenos destinados a la ampliación de la empresa.

**Petición:** Solicitamos que se constaten estos datos y en consecuencia sean corregidos, y sea estimada nuestra propuesta de desplazar el vial.

**Consideración:** Se han constatado los errores en la medición de la superficie. Se ha estudiado el caso del desplazamiento del vial, teniéndose constancia de la suspensión del proyecto de ampliación debido a la Aprobación Inicial de la presente Revisión Adaptación del PGOU.

**Propuesta:** Se acepta parcialmente la alegación. Se acepta en lo que respecta al error de superficie, procediéndose a su corrección en las fichas para su posterior incorporación en la Aprobación Provisional de la Revisión Adaptación del PGOU. Sin embargo se deniega en lo concerniente al desplazamiento del vial, ya que dicho vial tiene relevancia en la ordenación estructural de la Avenida de la Costa, suponiendo mayores perjuicios que beneficios la modificación de su trazado original.

**Nº:** 44      **Registro:** 1.095/2005

**Propietario/a o titular:** Junta Local de Santa Mª del Águila.

**Localización o ubicación:** Santa Mª del Águila

**Asunto sugerido:** Que se contemple en el PGOU, un plan especial de protección, conservación, valoración, difusión y transmisión a las futuras generaciones de los arcos arquitectónicos ubicados en Santa Mª del Águila. Que las edificaciones colindantes guarden la estética con los arcos arquitectónicos que se pretenden proteger y conservar y solicitar al Ayuntamiento la reconstrucción de los arcos desaparecidos, procediendo igualmente a su protección mediante Plan Especial.

**Petición:** Sean estimadas nuestras alegaciones.

**Consideración:** La Junta Local en su alegación pone de manifiesto el riesgo y la falta de protección de un determinado patrimonio inmobiliario y etnográfico de indudable interés. El procedimiento adecuado para ello será la formulación y tramitación de un Plan Especial de Protección que incluyese este y otros ámbitos de interés del municipio o en su caso y con carácter más inmediato un Catálogo de inmuebles y elementos urbanos. Instrumentos de competencia exclusiva municipal.

**Propuesta:** Se acepta la alegación

**Nº:** 45      **Registro:** 1.098/2005

**Propietario/a o titular:** Iñigo Marcos Eguizabal Eguizabal

**Localización o ubicación:** SUS-3-SA (San Agustín)

**Asunto sugerido:** La división del sector SUS-3-SA en dos sectores independientes para un desarrollo más fácil de ambos.

**Petición:** Sea estimada la alegación.

**Consideración:** La revisión del PGOU de El Ejido propone la clasificación de suelo urbanizable sectorizado en el núcleo de San Agustín como soporte de los crecimientos poblacionales y de la consiguiente demanda de suelo residencial.

El SUS-3 SA se sitúa al norte y en colindancia con el actual núcleo completando la ordenación de este y en coherencia con su estructura urbana.

La gestión y ejecución de este sector se podría plantear en una o varias unidades de ejecución en su momento para adecuarse a la estructura de propiedad, sin perjuicio del mantenimiento del sector de ordenación.

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

**Nº:** 46      **Registro:** 1.086/2005

**Propietario/a o titular:** Comerciantes del Poniente S.A. (COPO)

**Localización o ubicación:** Carretera de Almerimar.

**Asunto sugerido:** La carretera que pasa al sur de nuestro centro comercial en su intersección con la carretera de Almerimar, invade el edificio de nuestro centro en su esquina sureste. Dicha intersección podía haberse proyectado sin la mencionada invasión a dicha construcción, tal y como se realizó en la propuesta de modificación puntual al PGOU.

**Petición:** Se modifique la intersección mencionada de forma que no afecte a nuestra instalación ya construida, no afectando al trazado planteado ni a las fincas colindantes.

**Consideración:** se ha observado la errata y se corregirá en el documento de Aprobación Provisional.

**Propuesta:** Se acepta la alegación.

**Nº:** 47 **Registro:** 1.020/2.005

**Propietario/a o titular:** Asociación de propietarios de suelo “Llanos de Bernal”.

**Localización o ubicación:** Llanos de Bernal.

**Asunto sugerido:** La voluntad firme de los integrantes de la asociación de promover la transformación urbanística de los terrenos de su propiedad mediante su reclasificación, como suelo urbanizable no sectorizado, debido a ser más del 80% de los propietarios de la zona, a las facultades de urbanización por parte de la iniciativa privada, su voluntad de dejar de ser agricultores transformando su actividad, extendiendo el uso turístico, para que no sea sólo exclusivo de la Ensenada de San Miguel y de San Agustín.

**Petición:** Se incluyan las áreas propuestas dentro de la clasificación de suelo urbanizable sin sectorizar o incluso suelo urbanizable sectorizado.

**Consideración:** La Revisión Adaptación del PGOU de El Ejido aprobada inicialmente, tiene por objeto – inequívocamente expuesto en el Documento – la Innovación con carácter de Revisión Parcial de la clasificación del suelo, establecida en el vigente Plan General.

Esta innovación se formula por iniciativa pública – Excelentísimo Ayuntamiento de El Ejido – conforme a lo establecido en Art. 2 de la vigente L.O.U.A. (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía) cuya tramitación ha dado lugar a un Avance de Planeamiento, y a la Aprobación Inicial del mismo. La clasificación de suelo propuesta, en los ámbitos de la Ensenada de San Miguel, Avenida de la Costa y San Agustín, comporta preceptivamente dicha tramitación y la Adaptación del vigente PGOU a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En este contexto, estimamos que la solicitud de clasificar como Suelo Urbanizable No Sectorizado de 1.098 Has y una estimación de 32.942 viviendas es en primer lugar Extemporánea y de imposible integración o consideración en el Documento actualmente en tramitación, que reiteramos es de iniciativa pública. Dicho esto sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 6 de la L.O.U.A. como “derecho de los ciudadanos a participar en la actividad urbanística”. Su iniciativa en cualquier caso debería ser asumida por la Administración, iniciando un nuevo proceso de Revisión en la Clasificación del Suelo, de una entidad y una implantación en el territorio muy superior a la del presente Documento, que necesariamente retrotraería todo el proceso a su momento tramitación inicial.

Por último y sin hacer un debate acerca de la iniciativa, si que estimamos necesario pronunciarnos sobre su escaso fundamento y justificación tanto en la legislación vigente L.S. 6/1998 y L.O.U.A. 7/2002 como en el planeamiento territorial P.O.T.P.A. y P.G.O.U. vigente en proceso de reforma.

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

**Nº:** 48 **Registro:** 953/2005

**Propietario/a o titular:** Promociones urbanísticas la Loma Blanca S.L.

**Localización o ubicación:** Santo Domingo (SUS 73 SD).

**Asunto sugerido:** Propietario de algo menos de la mitad de los terrenos en la unidad de ejecución SUS-73-SD. Presentado dicha unidad una problemática asociada a la discrepancia de los propietarios mayoritarios de suelo con las medidas compensatorias referentes a la población de artos, viéndome gravemente perjudicado en mis intereses. Además como es bien conocido esta situación está causando perjuicios al Ayuntamiento de El Ejido por la especial sensibilidad mostrada a este respecto por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía.

**Petición:** Sería conveniente que se procediese a excluir de la unidad de ejecución los terrenos de mi propiedad, bien mediante delimitación de otra unidad de ejecución distinta, bien mediante la incorporación a otra unidad de ejecución, según se considere más adecuado por los técnicos municipales.

**Consideración:** La actual delimitación del sector SUS-73-SD, así como su ordenación, aun siendo esta indicativa, es incompatible con la división en dos unidades de ejecución, adaptada a la actual estructura catastral. La forma y posición de esta finca no permite una ordenación adecuada y coherente.

No obstante, si puede modificarse el desarrollo y programación para incentivar la ejecución, aun cuando varios propietarios no presten su colaboración.

Se desestima la alegación en sus estrictos términos pero se modifica la ficha a efectos de su programación y desarrollo.

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

**Propietario/a o titular:** Promociones urbanísticas la Loma Blanca S.L.

**Localización o ubicación:** Terrenos situados entre autovía Málaga-Almería y el Hospital comarcal.

**Asunto sugerido:** Como consecuencia de una sugerencia aceptada en el documento de Avance, se incluyó dentro del desarrollo de la Avenida de la Costa unos terrenos de mi propiedad, sin embargo hay otros terrenos colindantes que no han sido incluidos, pese a su alto valor ambiental. La razón probablemente sea que los terrenos figuran dentro de la propuesta de LIC, pero no hay en este momento ninguna resolución administrativa de orden particular, ni ninguna norma reglamentaria o legal de orden general, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, del Gobierno o las Cortes Generales de España, ni de algún órgano de la Unión Europea, que apruebe ninguna clase de protección para el conjunto de lo que, en un futuro puede ser o no el citado Lugar de Interés Comunitario “Artos de El Ejido”.

**Petición:** Los terrenos sean incluidos en el Sector y Área de Reparto de la Avenida de la Costa.

**Consideración:** Estos terrenos están incluidos dentro de Otras propuestas de Lugares de Interés Comunitario (L.I.C) y como tales quedan clasificados como Suelo No Urbanizable de protección por el POTPA.

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

**Propietario/a o titular:** Izquierda Unida de El Ejido

**Localización o ubicación:** Punta Entinas Sabinar.

**Asunto sugerido:** Retroceso de la zona urbanizable lindante con el Paraje, de forma que se deje una zona de amortiguación, no se debería actuar en la Avenida de la Costa, por aumento del tráfico, supresión parcial de carril-bici, mala imagen estética de cara al turismo, existencia de tres zonas dedicadas al sector terciario aún por consolidar. Necesidad de establecer calendario de actuaciones sobre obtención de recursos hídricos, depuración, reutilización de aguas, así como el necesario fomento de energías renovables como la solar y la eólica.

**Petición:** Que sean tenidas en cuenta las alegaciones.

**Consideración:**

1.- En el documento de Aprobación Inicial, se ha modificado el ámbito de suelo urbanizable propuesto en el Avance, situado junto al borde del Paraje Natural de Punta Entinas, en coherencia con la valoración y aceptación de las sugerencias habidas en el correspondiente periodo de exposición pública estableciéndose una amplia banda de suelo no urbanizable entre los suelos del Paraje Natural y los crecimientos del núcleo de San Agustín.

2.- La clasificación de suelo urbanizable ordenado en la denominada Avenida de la Costa enlaza el núcleo central de El Ejido y los suelos turísticos actuales y futuros de la Ensenada de San Miguel. En la futura Avenida ya existen importantes actividades económico-productivas que se tratan de ordenar con este documento, siendo además uno de los objetivos básicos del proceso actual de Revisión del PGOU vigente.

Los estudios y análisis elaborados coinciden con las consideraciones hechas en la alegación incidiendo decididamente en el carácter y contenido de la ordenación. La actual capacidad viaria de la Avenida de la Costa se incrementa en tres veces prácticamente con una organización funcional más fluida y con el futuro enlace con la Autovía intermedia del Poniente.

Por otro lado la accesibilidad se mejorará con el transporte público – metro ligero de plataforma fija que se sitúa en el borde Oeste de la Avenida y con el mantenimiento del carril bici situado en el borde Este de la misma. Esta mejora infraestructural queda asignada como carga a los suelos urbanizables clasificados.

3.- Las consideraciones en relación con el agua y las energías, están ampliamente tratadas en el documento de la Revisión Adaptación y en el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, y se concretan en conclusiones y determinaciones en la línea de la alegación. La actuación urbanística resultado de la presente Revisión supone una importante mejora del balance hídrico del territorio y se imponen como preceptivos el uso de energías renovables en niveles superiores a los previstos a medio plazo por las Administraciones.

**Propuesta:** La Revisión-Adaptación del PGOU coincide con las alegaciones 1ª y 3ª. En cuanto a la segunda y en función de lo expuesto proponemos su desestimación.

**Propietario/a o titular:** Luis Fernández Martínez

**Localización o ubicación:** Balerma

**Asunto sugerido:** Que siendo dueño de pleno derecho de la vivienda unifamiliar sito en calle escarcha nº4, nº 10, y del almacén nº 12 en Balerma y encontrándose esta dentro de un sector de desarrollo sea excluida de ese sector y modificada su calificación y desarrollo por el de urbano directo.

**Petición:** Revisión del plan del sector en que se encuentra mi vivienda y aprobación si procede de la calificación de urbana directa para el futuro desarrollo de la misma.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

**Propietario/a o titular:** Baldomero Cortés Cortés.

**Localización o ubicación:** Balerma

**Asunto sugerido:** Que siendo dueño de pleno derecho de la vivienda unifamiliar sito en calle escarcha nº 6 de Balerma y encontrándose esta dentro de un sector de desarrollo, sea excluida de ese sector y modificada su calificación y desarrollo por el de urbano directo.

**Petición:** Revisión del plan del sector en que se encuentra mi vivienda y aprobación si procede de la calificación de urbana directa para el futuro desarrollo de la misma.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

**Propietario/a o titular:** Francisco García Fernández

**Localización o ubicación:** Balerma

**Asunto sugerido:** Que siendo dueño de pleno derecho del solar que consta de 504 m<sup>2</sup> sito en Balerma que se encuentra lindando al camino particular que linda con un almacén, que está ubicado en calle escarcha n°12 y encontrándose esta dentro de un sector de desarrollo sea excluida de ese sector y modificada su calificación y desarrollo por el de urbano directo.

**Petición:** Revisión del plan del sector en que se encuentra mi vivienda y aprobación si procede de la calificación de urbana directa para el futuro desarrollo de la misma.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

**Propietario/a o titular:** José Antonio Ruiz García

**Localización o ubicación:** Balerma

**Asunto sugerido:** Que siendo dueño de pleno derecho de la vivienda unifamiliar sito en calle escarcha n° 2 de Balerma y encontrándose esta dentro de un sector de desarrollo sea excluida de ese sector y modificada su calificación y desarrollo por el de urbano directo.

**Petición:** Revisión del plan del sector en que se encuentra mi vivienda y aprobación si procede de la calificación de urbana directa para el futuro desarrollo de la misma.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

**Nº:** 54

**Registro:** 82.476/2005

**Nº:** 55

**Registro:** 77992/2005

**Propietario/a o titular:** Emilio María Rodríguez

**Localización o ubicación:** Balerna

**Asunto sugerido:** Que siendo dueño de pleno derecho de la vivienda unifamiliar sito en calle escarcha nº 8 de Balerna y encontrándose esta dentro de un sector de desarrollo sea excluida de ese sector y modificada su calificación y desarrollo por el de urbano directo.

**Petición:** Revisión del plan del sector en que se encuentra mi vivienda y aprobación si procede de la calificación de urbana directa para el futuro desarrollo de la misma.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

**Propietario/a o titular:** Juan M. Cantón Fernández.

**Localización o ubicación:** AMPUR-1-CAMP-BA, Balerna.

**Asunto sugerido:** Siendo propietario del camping de Balerna, se dan en el unas circunstancias de inviabilidad económica, por razones de falta de espacio y de insuficientes plazas ofertadas. Se presentan además dos afecciones sobre el camping como son la inclusión de parte del terreno en el Sistema General SG-II-BA/2, que obligaría a cortar parte de la instalación, y otra originada por la delimitación del servicio de Costas al crear una franja de protección desde el deslinde Marítimo Terrestre que afecta a casi la mitad del camping. Se solicita el cambio de uso con transformación en una unidad residencial, como las que existen en sus límites. Estando justificada por ser suelo urbano colindante con suelos urbanizables, no generando una bolsa aislada y debido al desarrollo natural de Balerna hacia levante, que absorberá estos suelos, con un final de transformación en residencial por imperativos del propio planeamiento, al ser actividades normalmente incompatibles en un suelo urbano.

**Petición:** Se dé por atendida la sugerencia y en la modificación del PGOU, se recogiese un nuevo uso para la unidad AMPUR-1-CAMP-BA.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

**Propuesta:** Se desestima la alegación. No obstante desde el punto de vista de la estructura urbana de la zona, parece justificado y adecuado el cambio de calificación que solicita el alegante. Pero en cualquier caso, por las razones expuestas deberá remitirse a una Modificación Puntual o a la Revisión que proceda una vez finalizado el presente proceso de Adaptación-Revisión.

**5. DICTAMEN DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO****DE LAS SUGERENCIAS AL AVANCE****SEÑORES ASISTENTES:**

<b>Presidenta:</b>	Dª Trinidad Virtudes Rubio Martín
<b>Vocales:</b>	D. Francisco Góngora Cara D. Miguel Ángel Barrientos Ruiz D. Manuel Pérez Galindo
<b>Técnico:</b>	D. Bernardo Arcos Fornieles D. Francisco Peña Fernández D. Miguel Villalobos
<b>Secretaria:</b>	Mª de los Ángeles Gómez Cantón

En Comisión Municipal Informativa de Planeamiento, Desarrollo Urbanístico y Patrimonio Inmueble, celebrada el día 20 de Julio de 2.005, se examinó entre otros el siguiente asunto:

**PUNTO SEGUNDO.-**

**APROBACIÓN INICIAL, SI PROCEDE, REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE EL EJIDO.-**

Visto Informe Jurídico obrante en el expediente, que dice:

“Visto expediente tramitado con motivo de la Aprobación Inicial de la Revisión y Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de El Ejido, y el documento elaborado por UTE TECNA-Francisco Peña Fernández.

Visto que el contenido documental es el siguiente:

- I.- Introducción y exposición de motivos.
- II.- Estudio de Impacto Ambiental.
- III.- Memoria de Información.
- IV.- Memoria de Ordenación.
- V.- Normativa.
- VI.- Ordenanzas.
- VII.- Áreas de reparto y Aprovechamiento medio.
- VIII.- Fichas de las Unidades de Planeamiento en suelo urbano no consolidado.
- IX.- Fichas de las Unidades de Planeamiento en suelo urbanizable.
- X.- Suelo Urbanizable ordenado. Ensenada de San Miguel.
- XI.- Suelo Urbanizable ordenado. Avenida de la Costa.
- XII.- Planos de estructura general del territorio.
- XIII.- Planos de ordenación estructural.
- XIV.- Planos de ordenación pormenorizada.

La Comisión Informativa de Planeamiento, Desarrollo Urbanístico y Patrimonio Inmueble, propone, con la abstención del PSOE, en cuanto a los puntos, Segundo a Séptimo del Acuerdo:

**Primero.-** Estimar o desestimar las sugerencias formuladas durante el período de información pública del Avance, del siguiente modo:

1.- Sugerencia formulada por Dª María Luisa Benedicto Artigot.-

Localización o ubicación.- Propietaria de una parcela situada en el ámbito del antiguo sector S-5-SM de las NN.SS., en concreto la parcela AD-3-1.-

Asunto sugerido.- Sobre la parcela hay proyectada una infraestructura de conexión de lago interior actualmente existente, con un canal de remo previsto en el ámbito de suelo urbanizable, al Norte del Sector S-5-SM. Dicha infraestructura ocupa la totalidad de la parcela AD-3-1 que hoy tiene las características y condición de solar edificable, suelo urbano consolidado, deberá procederse a la expropiación de dicha parcela fijándose su justiprecio por su valor urbanístico. Se opone a la ejecución de dicha infraestructura de conexión, considerando más conveniente que se ejecute por terrenos de dominio público, a través de la zona de aparcamientos existente junto a la parcela AD-3-1 de forma subterránea.

Consideración.- La existencia de Suelo Público, posibilita la conexión hidráulica entre el Canal y Lagunas de El Ejido, sin necesidad de afectar a las propiedades privadas edificables.

Propuesta.- Se acepta la alegación-sugerencia, por unanimidad.

2.- Sugerencia formulada por EUROPERLITA ESPAÑOLA S.A.-

Localización o ubicación.- Dueña de pleno de las siguientes fincas situadas ambas en los parajes Lote de los Marjales y La Cumbre, de diez mil metros cuadrados cada una, siendo las fincas registrales nº 60.195 y 69.150.

Asunto sugerido.- Con anterioridad a la aprobación del actual PGOU, se obtuvieron licencias de obras y de actividad, encontrándose actualmente en funcionamiento las instalaciones existentes.

En el Avance aparece el mencionado terreno clasificado dentro de la trama de Suelo Urbano No Consolidado, y en los planos de calificación aparece como sistema general asociado.

1º.- El sistema general asociado vienen determinado por las concreciones establecidas en el POTPA por el sistema de comunicación de Roquetas-Balanegra (vial intermedio), sin que éste establezca en modo alguno el trazado del mismo de forma vinculante, sino que por el contrario llega a posibilitar la modificación de dicho trazado.

Plantean el desplazamiento del trazado de dicho vial por la franja paralela algo más al Norte para no tener que eliminar las instalaciones existentes, no afectando con esa variación o desplazamiento terrenos que actualmente presenten edificaciones.

2º.- Caso de que se admitiera no debería quedar contemplada como fuera de ordenación sino como suelo urbano no consolidado y en una manzana que quedaría destinada a uso terciario o industrial.

3º.- Para el supuesto de que fuese imposible la modificación del trazado que hemos de efectuar, se requiere que la administración de mayor información de la manera en que se obtendrá el sistema general.

4º.- Caso de que se pretenda obtener el sistema general mediante adscripción a unidades de ejecución, sugieren que la totalidad de su propiedad afecte a solo una unidad.

5º.- Caso de que se obtenga mediante sistema de expropiación, se tenga en consideración las determinaciones de la normativa estatal a efectos de la valoración de los terrenos e instalaciones.

Consideración.- El P.O.T.P.A. determina el trazado, situación y ámbito de protección del denominado vial intermedio. La Revisión del P.G.O.U. establece para la consecución y disposición de dicho suelo su calificación como Sistema General destinado a espacios libres y comunicaciones y las determinaciones del Art. 34.b, impone su declaración como FUERA DE ORDENACIÓN.

Propuesta.- Se desestima la alegación-sugerencia, por unanimidad.

3.- Sugerencia formulada por D. Francisco José Juárez Nogueroles como administrador único de la entidad mercantil CLAUDIA SOL S.L.

Localización o ubicación.- Dueño de pleno dominio de unos terrenos de aproximadamente 610 hectáreas, dentro del polígono catastral 31 de El Ejido, en la zona de Punta Entinas-Sabinar, inscritas en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº 20.233, 20.234, 20.423, 20.424, siendo suelo clasificado como no urbanizable.

Asunto sugerido.- Que se analice y estudie la posibilidad de acordar un Convenio Urbanístico, entre la propiedad y el Excmo. Ayuntamiento de El Ejido, donde se contemple la inclusión, como sistema general, de los terrenos citados; y que se pueda establecer la obtención del mismo a través de localización de los aprovechamientos urbanísticos.

Consideración.- Con carácter previo a la formulación del AVANCE de la Revisión Adaptación del P.G.O.U. se consideraron las posibilidades de incorporación de dichos suelos al proceso, cuyo objeto principal es la clasificación de Suelo Turístico y de Actividades Económicas. Las singulares características de los mismos, calificados por el P.O.T.P.A. como

Paraje y Reserva Natural protegidos, lo que introducía en el proceso de Revisión unas circunstancias que podrían afectar esencialmente a la viabilidad del documento.

Propuesta.- Se desestima la sugerencia, por unanimidad.

4.- Sugerencia formulada por D. Manuel Domínguez en representación de Carpintería Domínguez.-

Localización o ubicación.- Avenida de la Costa, Sector II, en la parcela nº 291 del polígono 17.

Asunto sugerido.-

1.- Los sectores son excesivamente grandes, siendo su problema el de su desarrollo de una manera rápida. Sugieren plantear más sectores de menos superficie.

2.- La rotonda que actualmente existe frente a las instalaciones de la S.A.T. Ejidoverde, debería de modificarse y plantearla de forma elíptica, de esta manera englobaría el cruce que se origina con el viario con el que se ordena la parte Norte de Ejidoverde.

3.- Entre la carretera de Almerimar, tanto al Este como al Oeste, hasta el primer vial paralelo a ésta, se plantean franjas con clasificaciones distintas: Terciario industrial grado 1 e industrial grado 2.

4.- Que las actividades que necesiten un solar de grandes dimensiones, puedan ocupar el fondo total que en la actualidad tiene sus parcelas.

La carpintería Domínguez pretende trasladar sus actuales instalaciones a este sector, habiéndose realizado un estudio previo para ver sus necesidades, y determinando que hará falta la totalidad del referido fondo, con lo que no sería posible instalar dicha industria, dado que dentro de la actividad no se pueden plantear clasificaciones distintas para su uso.

Sugieren que se planteara una franja de suelo, de menor fondo, donde se fije un uso acorde con las vistas que se le pretende dar a la Ctra. De Almerimar, por ejemplo destinado a las oficinas y/o exposiciones, teniendo el resto hasta el primer vial la misma clasificación.

Consideración.- El suelo ordenado de la Avenida de la Costa se ha sectorizado en 11 sectores, coincidiendo con lo expuesto y con las razones que se aportan.

Igualmente se ha modificado el diseño viario en dicha intersección, para mejorar su funcionamiento.

Las distintas calificaciones propuestas y sus correspondientes compatibilidades de uso, no impiden la existencia de actividades que ocupen parcelas con dos calificaciones.

Propuesta.- Se acepta parcialmente la alegación-sugerencia, por unanimidad.

5.- Sugerencia presentada por D. José Manuel Pérez González, Presidente de la Asociación de Empresarios y profesionales del Poniente de Almería y en representación de la agrupación de promotores y constructores de esta asociación.

Asunto sugerido.-

1.- Sustitución del uso característico de Actividades Económicas en los sectores por desarrollar al sur del núcleo urbano de El Ejido, a lo largo y en el entorno del bulvar, por el uso Residencial. Se propone la nueva ubicación de estos usos en sectores situados a lo largo de la carretera CN-340 en dirección hacia Málaga y al sur de la autovía del Mediterráneo E-15.

2.- Clasificación como suelo urbanizable con uso residencial de los terrenos clasificados actualmente como suelo no urbanizable con la categoría de NUPU 1, situados al sureste del núcleo de El Ejido.

3.- Consideración de todo el vial existente entre el núcleo de El Ejido y Santa Mª del Águila como una vía urbana.

4.- Asignar al suelo urbano de Santa Mª del Águila, Las Norias y San Agustín, usos, densidades y edificabilidades análogos a los establecidos para el núcleo urbano de El Ejido.

5.- Ampliación en Las Norias de la zona NUPU hacia Santa Mª del Águila.

6.- Eximir de la necesidad de reservar el 30% del aprovechamiento objetivo para viviendas de Protección Oficial, u otros regímenes de Protección Pública, en las áreas ANCOR, denominadas en el vigente PGOU.

Consideración.-

Las propuestas contenidas en la Sugerencia, superan ampliamente las posibilidades acotadas para el Documento que se formula y expone al público.

Ha quedado expresamente expuesto, que la Revisión tiene carácter de Revisión Parcial (art. 37.2 LOUA 7/2002) y no una Revisión Integral del P.G.O.U. vigente, de muy reciente entrada en vigor y de unas características de calidad y adecuación destacables. No se dan condiciones objetivas para proceder a dicha Revisión Integral. El contenido de la Revisión

tiene por objeto las políticas y estrategias urbanísticas decididas por el Ayuntamiento y a ello se ajusta sin perjuicio del fundamento que asiste a las consideraciones de la Agrupación de Promotores, en un contexto de Revisión Total del P.G.O.U. que puede ser necesario a corto plazo.

En lo que respecta a la alegación nº 6, las áreas de ANCOR del vigente P.G.O.U. que no está en proceso de tramitación y ejecución en sus correspondientes plazos, tienen las condiciones que la L.O.U.A. 7/2002 establece para clasificar los SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS. En los S.U.N.C. es obligatoria la reserva del 30% de Aprovechamiento Objetivo para viviendas en un Régimen de Protección Pública. La exención con carácter genérico en esta clase de Suelos, de dicha obligación, estimamos que es totalmente improcedente e inviable legalmente.

Propuesta.- Se desestima la alegación, por unanimidad.

6.- Sugerencia presentada por D. Juan Manuel López Torres.

Localización o ubicación.- Terrenos con una superficie de 75.458 m<sup>2</sup>, situado en el Paraje Loma de Santo Domingo, en la carretera de Santo Domingo a Almerimar, junto al centro comercial COPO.

Asunto sugerido.- Clasificación como suelo urbanizable sectorizado con uso característico residencial para dichos terrenos, debido a la ubicación del terreno en el término municipal; por las determinaciones del nuevo Sector Urbanizable, y para homogeneizar dentro del diseño urbano preexistente en el término municipal de El Ejido.

Consideración.- Los objetivos de esta Revisión Parcial, no han contemplado en momento alguno, asignar el Uso global Residencial a los Suelos de Avenida de la Costa. Por otro lado no se justifica desde el punto de vista de la estructura Territorial y de la actual oferta de suelos con tal calificación en el vigente P.G.O.U., clasificar de forma aislada y discontinua, nuevos suelos residenciales.

Propuesta.- Se desestima la alegación-sugerencia, por unanimidad.

7.- Sugerencia presentada por MURGI EDIFICACIONES S.L.-

Asunto sugerido.-

1.- Consideración de todo el vial existente entre el núcleo de El Ejido y Santa María del Águila como una vía urbana.

2.- Eximir de la necesidad de reservar el 30% del Aprovechamiento Objetivo para viviendas de Protección Oficial, u otros regímenes de protección pública, en las áreas ANCOR, denominadas en el vigente PGOU.

Consideración.- No se incluyen en esta Revisión Parcial, la estructura viaria definida en el PGOU vigente.

Las áreas de ANCOR que no están en proceso de tramitación y ejecución en sus correspondientes plazos, tienen las condiciones que la L.O.U.A. 7/2002 establece para clasificar los SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS. En los S.U.N.C. es obligatoria la reserva del 30% de Aprovechamiento Objetivo para viviendas en un Régimen de Protección Pública. La exención con carácter genérico en esta clase de Suelos, de dicha obligación, estimamos que es totalmente improcedente e inviable legalmente.

Propuesta.- Se desestima la alegación-sugerencia, por unanimidad.

8.- Sugerencia presentada por CONSTRUCCIONES PÉRGOLA S.L.

Asunto sugerido.- Eximir de la necesidad de reservar el 30% del Aprovechamiento Objetivo para Viviendas de Protección Oficial, y otros regímenes de Protección Pública, en las áreas ANCOR, denominadas en el vigente PGOU.

Consideración.- Las áreas de ANCOR que no están en proceso de tramitación y ejecución en sus correspondientes plazos, tienen las condiciones que la L.O.U.A. 7/2002 establece para clasificar los SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS. En los S.U.N.C. es obligatoria la reserva del 30% de Aprovechamiento Objetivo para viviendas en un Régimen de Protección Pública. La exención con carácter genérico en esta clase de Suelos, de dicha obligación, estimamos que es totalmente improcedente e inviable legalmente.

Propuesta.- Se desestima la alegación-sugerencia, por unanimidad.

9.- Sugerencia presentada por D. Gabriel Martín Cuenca en su condición de miembro del Consejo de Administración de la sociedad de responsabilidad limitada Promociones Urbanísticas La Loma Blanca S.L.

Localización o ubicación.- Terrenos situados entre la Autovía Málaga-Almería, por una parte, y el Hospital Comarcal y el Centro Comercial "COPO", por otra, la sociedad es propietaria de fincas situadas en los indicados terrenos.

Asunto sugerido.- Que los terrenos se clasifiquen como suelo urbanizable. Así como que se incluyan en la misma Área de Reparto que el resto de los suelos a los que afecta la ordenación.

Las piezas de suelo situadas junto al nudo de la autovía se calificarían como de uso "Terciario Industrial Grado I", dada su posición de fachada a la autovía y al eje principal de actuación.

La pieza de suelo en la que se encuentra una población de artos se calificaría como de “Sistema General Adscrito de Protección Ambiental”.

El viario de la zona Este se limitaría a proporcionar acceso a la vía de servicio de la autovía y a los terrenos clasificados.

El viario de la zona Oeste continuaría la estructura del resto del sector Oeste de la propuesta, confluyendo con la vía de servicio de la autovía y con la carretera existente. Se define una pieza separada e independiente en la que se incluyen los terrenos ocupados por el centro comercial Copo e instalaciones satélites.

Consideración.- Desde el punto de vista de la Estructura General del Municipio, es evidente la incoherencia de no incluir dichos suelos en el ámbito de la nueva clasificación, por lo que procede su incorporación. Otro aspecto a considerar es el carácter de los mismos, colindantes con las zonas de servidumbre de la Autovía, e implicados en un territorio que el P.O.T.P.A. y el vigente P.G.O.U. delimitan como Paraje a proteger y como ámbito de recuperación de los Artales.

Estas dos consideraciones, conducen a calificar estos suelos como Sistema General de Espacios libres adscritos al Suelo Urbanizable Ordenado de la Avenida de la Costa, con el mismo aprovechamiento medio del Área de Reparto correspondiente. Su materialización se producirá en los Sectores y Unidades de Ejecución que se proponen para este suelo urbanizable ordenado.

Propuesta.- Se estima parcialmente la alegación-sugerencia, por unanimidad.

10.- Sugerencia presentada por D. Antonio Moreno Alonso.-

Asunto sugerido.-

1.- La sustitución del uso característico de actividades económicas en los sectores por desarrollar al sur del núcleo urbano de El Ejido, a lo largo y en el entorno del Bulevar, por el uso residencial, proponiendo su nueva ubicación a lo largo de la carretera CN-340 en dirección hacia Málaga y al sur de la autovía del mediterráneo E-15.

2.- Clasificación como suelo urbanizable con uso residencial de los terrenos clasificados actualmente como suelo no urbanizable con la categoría NUPU 1, situados al sureste del núcleo de El Ejido.

3.- Consideración de todo el vial existente entre el núcleo de El Ejido y Santa María del Águila como una vía urbana.

4.- Asignar al suelo urbano de Santa María del Águila, Las Norias y San Agustín, usos, densidades y edificabilidades análogos a los establecidos para el núcleo urbano de El Ejido.

5.- Ampliación en Las Norias de la zona NUPU hacia Santa María del Águila.

6.- Eximir de la necesidad de reservar el 30% del Aprovechamiento Objetivo para Viviendas de Protección Oficial, u otros regímenes de Protección Pública, en las áreas ANCOR, denominadas en el vigente PGOU.

Consideración.-

Las propuestas contenidas en la Sugerencia, superan ampliamente las posibilidades acotadas para el Documento que se formula y expone al público.

Ha quedado expresamente expuesto, que la Revisión tiene carácter de Revisión Parcial (art. 37.2 LOUA 7/2002) y no una Revisión Integral del P.G.O.U. vigente, de muy reciente entrada en vigor y de unas características de calidad y adecuación destacables. No se dan condiciones objetivas para proceder a dicha Revisión Integral. El contenido de la Revisión tiene por objeto las políticas y estrategias urbanísticas decididas por el Ayuntamiento y a ello se ajusta sin perjuicio del fundamento que asiste a las consideraciones urbanísticas de la Agrupación de Promotores, en un contexto de Revisión Total del P.G.O.U. que puede ser necesario a corto plazo.

En lo que respecta a la alegación nº 6, las áreas de ANCOR del vigente P.G.O.U. que no está en proceso de tramitación y ejecución en sus correspondientes plazos, tienen las condiciones que la L.O.U.A. 7/2002 establece para clasificar los SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS. En los S.U.N.C. es obligatoria la reserva del 30% de Aprovechamiento Objetivo para viviendas en un Régimen de Protección Pública. La exención con carácter genérico en esta clase de suelos, de dicha obligación, estimamos que es totalmente improcedente e inviable legalmente.

En lo que respecta a la alegación nº 6, las áreas de ANCOR que no están en proceso de tramitación y ejecución en sus correspondientes plazos, tienen las condiciones que la L.O.U.A. 7/2002 establece para clasificar los SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS. En los S.U.N.C. es obligatoria la reserva del 30% de Aprovechamiento Objetivo para viviendas en un Régimen de Protección Pública. La exención con carácter genérico en esta clase de Suelos, de dicha obligación, estimamos que es totalmente improcedente e inviable legalmente.

Propuesta.- Se desestima la sugerencia, por unanimidad.

11.- Sugerencia presentada por D. Lorenzo Silva Fernández.

Asunto sugerido.- Inclusión de finca de su propiedad dentro del ámbito de la Ensenada de San Miguel.

Consideración.- Los terrenos objeto de la sugerencia se encuentran fuera del ámbito del Sector.

Propuesta.- Desestimar la sugerencia, por unanimidad.

12.- Sugerencia presentada por S.A.T. AGROMURGI y otros.

Asunto sugerido.- Modificación del uso del AMPUR-1-AS-SD, actualmente de Actividades Económicas, solicitando sea incluido como suelo residencial.

Consideración.- El Plan General incluyó como uso terciario esta unidad por la existencia de una actividad de manipulado hortofrutícola. En la actualidad, según se indica en la solicitud se va a extinguir, con lo que los terrenos quedarían englobados en un área residencial.

Propuesta.- Estimar la sugerencia, por unanimidad.

13.- Sugerencia presentada por D. José García Mayor.-

Localización o ubicación.- Ensenada de San Miguel.

Asunto sugerido.-

La asociación de agricultores “El Llano”, engloba a propietarios titulares de una superficie de 330 hectáreas (3.300.000 m2) en la Ensenada de San Miguel, situándose el porcentaje en más de un 60% del total.

La administración actuante aún no ha determinado el sistema de actuación, si bien hay ya una empresa mixta constituida entre promotores y el Ayuntamiento teniendo el Ayuntamiento la participación mayoritaria, así como el poder de decisión final.

Esta circunstancia provoca la eliminación del protagonismo autónomo de los propietarios de terrenos obligándonos a ser competidores con terceros en la adjudicación de un programa para el desarrollo de las actuaciones.

Por lo que la asociación de agricultores “El Llano” muestra su voluntad, y junto con los demás propietarios, en asumir la actividad de ejecución de los terrenos comprendidos en dicho sector único y área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y ordenado, a través del Sistema de Ejecución por Compensación, y en los plazos temporales establecidos por esta Administración para dicha empresa mixta.

Consideración.- Es la Administración Actuante la que fija el Sistema de Actuación, conforme al Art. 108 y siguientes de la LOUA 7/2002 mediante elección motivada, teniendo en cuenta prioridades, necesidades de desarrollo, capacidad de gestión, medios económicos financieros, etc. Siendo además, que la ejecución de Planeamiento es una “función pública”.

Resulta evidente, la complejidad de la actuación. Por su dimensión, la existencia de sistemas de gran singularidad afectos a la totalidad del suelo. La cuantía de las inversiones económicas, que están a este nivel, fuera del alcance de una iniciativa privada, tremendamente fragmentada y ajena, realmente a los mecanismos de los procesos urbanizadores.

Por tanto procede determinar como Sistema de Actuación cualquiera de los previsto en la Ley, distintos del Sistema de Compensación. La voluntad municipal es elegir el Sistema de Cooperación, sin perjuicio de las posibilidades que en este sistema se abren a la participación de los de los propietarios y su colaboración en el proceso.

Propuesta.- Se desestima la alegación-sugerencia, con la abstención del PSOE.

14.- Sugerencia presentada por D. Tesifón Sánchez Cara.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

15.- Sugerencia presentada por D. Gabriel Barranco Ramos.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

16.- Sugerencia presentada por D. Hilarión Luque Luque.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

17.- Sugerencia presentada por D. Juan Antonio Fernández Martín.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

18.- Sugerencia presentada por D. Alfredo Torres Flores.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

19.- Sugerencia presentada por D. Basilio Sánchez Castillo.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

20.- Sugerencia presentada por D. José Andrés Hidalgo Benavides.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

21.- Sugerencia presentada por D. José Manzano Gómez.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

22.- Sugerencia presentada por D. Antonio Figueredo Ramos.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

23.- Sugerencia presentada por D. Manuel Pérez Cano.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

24.- Sugerencia presentada por D. Alfredo Torres Flores.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

25.- Sugerencia presentada por D. Emilio y D. Alfredo Torres Luque.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

26.- Sugerencia presentada por Dª María Elena Vargas Martín.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

27.- Sugerencia presentada por Dª Elena Gómez Acién.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

28.- Sugerencia presentada por D. Juan Crespo Escobar.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

29.- Sugerencia presentada por D. José Carrión Martínez.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

30.- Sugerencia presentada por D. Ismael Fernández Aguilera.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

31.- Sugerencia presentada por D. José Antonio García Figueredo.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

32.- Sugerencia presentada por UNIÓN AGRÍCOLA DE FINCAS S.L.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

33.- Sugerencia presentada por Dª Trinidad Valero Luque.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

34.- Sugerencia presentada por Dª María Luisa Rubio Toledano.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

35.- Sugerencia presentada por Dª Ángeles García Figueredo.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

36.- Sugerencia presentada por Dª María Luisa Balaguer Quero.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

37.- Sugerencia presentada por D. Manuel Enríquez Morales.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

38.- Sugerencia presentada por Dª María Cuadrado Palmero.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

39.- Sugerencia presentada por D. Rafael Mayor Amat.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

40.- Sugerencia presentada por D. Francisco Giménez Amate.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

41.- Sugerencia presentada por D. Luís Villegas Jiménez.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

42.- Sugerencia presentada por Dª María Dolores Ruiz Fernández.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

43.- Sugerencia presentada por D. Serafín Luque Luque.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

44.- Sugerencia presentada por D. Juan Gabriel Olivencia Luque.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

45.- Sugerencia presentada por D. Francisco Fernández García.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

46.- Sugerencia presentada por D. José García Mayor.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

47.- Sugerencia presentada por D. Juan Garrido Rodríguez.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

48.- Sugerencia presentada por Dª Amparo Luque Pérez.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

49.- Sugerencia presentada por Dª María Inmaculada Balaguer Quero.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

50.- Sugerencia presentada por Dª Clotilde Sánchez Rivera.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

51.- Sugerencia presentada por D. Francisco Luque Cuadrado.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

52.- Sugerencia presentada por D. Ramón Luque Pérez.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

53.- Sugerencia presentada por D. Antonio Castillo Castillo.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

54.- Sugerencia presentada por D. Francisco Valero Martín.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

55.- Sugerencia presentada por Dª Dolores Trinidad Olivencia Luque.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

56.- Sugerencia presentada por D. Francisco Alberto Ibáñez Martín.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

57.- Sugerencia presentada por D. Hilarión Luque Luque.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

58.- Sugerencia presentada por D. Francisco Martín Luque.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

59.- Sugerencia presentada por D. Antonio Callejón Luque.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

60.- Sugerencia presentada por D. José Miguel Villegas Ibarra.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

61.- Sugerencia presentada por D. José López Sevilla.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

62.- Sugerencia presentada por D. Francisco Rubí Fernández.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

63.- Sugerencia presentada por D. Francisco Castillo Gualda.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

64.- Sugerencia presentada por Dª Remedios Sánchez Cara.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

65.- Sugerencia presentada por D. Ángel Salvador Salas Castillo.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

66.- Sugerencia presentada por D. Antonio García González.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

67.- Sugerencia presentada por D. José Antonio Gómez García.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

68.- Sugerencia presentada por D. Ángel Antonio Cara Sánchez.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

69.- Sugerencia presentada por Dª Mª Dolores Luque Fernández.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

70.- Sugerencia presentada por D. Francisco L. Balaguer Palmero.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

71.- Sugerencia presentada por D. José García López.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

72.- Sugerencia presentada por Dª Mónica Muñoz Peramo.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

73.- Sugerencia presentada por D. Antonio Figueredo Toledano.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

74.- Sugerencia presentada por D. Hilarión Luque Jiménez.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

75.- Sugerencia presentada por D. Pedro Callejón Luque.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

76.- Sugerencia presentada por D. Manuel Manzano Gómez.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

77.- Sugerencia presentada por Dª Encarnación Cara Peralta.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

78.- Sugerencia presentada por Dª Dolores Luque Fuentes.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

79.- Sugerencia presentada por Dª Soledad Álvarez Cara.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

80.- Sugerencia presentada por D. Francisco Martín Martín.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

81.- Sugerencia presentada por D. Gracián Callejón Luque.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

82.- Sugerencia presentada por Dª Carmen Jiménez Toledano.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

83.- Sugerencia presentada por Dª Encarnación Fernández Rubí.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

84.- Sugerencia presentada por D. Agustín Barrionuevo Barrionuevo.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

85.- Sugerencia presentada por Dª Dolores Rubí Fernández.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

86.- Sugerencia presentada por D. José Ramón Figueredo Ramos.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

87.- Sugerencia presentada por Dª Ana María Molina Peralta.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

88.- Sugerencia presentada por Dª Manuela Luque Toledano.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

89.- Sugerencia presentada por SUMINISTROS AGRÍCOLAS FERNANDO GARCÍA S.L.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

90.- Sugerencia presentada por D. Serafín Figueredo Durán.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

91.- Sugerencia presentada por D. Bernardo Herrera Luque.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

92.- Sugerencia presentada por D. Francisco Manzano Gómez.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

93.- Sugerencia presentada por D. José Manzano Gómez.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

94.- Sugerencia presentada por D. José Peralta García.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

95.- Sugerencia presentada por D. José Luque Villegas.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

96.- Sugerencia presentada por D. Javier Luque Vargas.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

97.- Sugerencia presentada por Dª Encarnación Aguilera Luque.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

98.- Sugerencia presentada por D. Francisco Cara Sánchez.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

99.- Sugerencia presentada por D. Francisco Fernández Ortega.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

100.- Sugerencia presentada por D. José García Fornieles.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

101.- Sugerencia presentada por D. Ángel Francisco Cara Carmona.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

102.- Sugerencia presentada por D. Sergio Castaño Martínez.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

103.- Sugerencia presentada por D. Andrés Francisco Salas Castillo.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

104.- Sugerencia presentada por D. Asensio Figueredo Durán.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

105.- Sugerencia presentada por D. José Javier Castaño Martínez.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

106.- Sugerencia presentada por D. José Fernández Fernández.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

107.- Sugerencia presentada por D. Pedro Cara Aguilera.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

108.- Sugerencia presentada por Dª Francisca García Fornieles.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

109.- Sugerencia presentada por D. Nicolás Molina Aguilera.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

110.- Sugerencia presentada por Dª Encarnación Sánchez Cara.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

111.- Sugerencia presentada por Dª Rosario Góngora Rubio.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

112.- Sugerencia presentada por D. Francisco Molina Aguilera.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

113.- Sugerencia presentada por Dª Ángeles Luque Luque.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

114.- Sugerencia presentada por D. José Luque Fuentes.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

115.- Sugerencia presentada por D. Francisco José García Quero.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

116.- Sugerencia presentada por D. Francisco Barranco Fernández.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

117.- Sugerencia presentada por D. Francisco Ortega Sánchez.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

118.- Sugerencia presentada por Dª Isabel Callejón Luque.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

119.- Sugerencia presentada por Dª Encarnación Rubí Fernández.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

120.- Sugerencia presentada por D. Francisco Miguel García Figueredo.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

121.- Sugerencia presentada por D. Francisco Fernández García.

Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

122.- Sugerencia presentada por D. José López Villegas.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

123.- Sugerencia presentada por D. Manuel Figueredo Durán e Hijos.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

124.- Sugerencia presentada por D. Pedro Cara Gómez.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

125.- Sugerencia presentada por Dª Carmen Callejón Luque.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

126.- Sugerencia presentada por Dª Hilarión Luque Pérez.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

127.- Sugerencia presentada por D. Antonio Pérez Cano.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

128.- Sugerencia presentada por D. Juan Villegas Ibarra.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

129.- Sugerencia presentada por D. Marcelo García González.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

130.- Sugerencia presentada por D. Sebastián Pérez Cano.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

131.- Sugerencia presentada por D. José Manuel Cara Peralta.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

132.- Sugerencia presentada por Dª María del Carmen Mayor Amat.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

133.- Sugerencia presentada por Dª Soledad Peralta Cara.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

134.- Sugerencia presentada por D. Francisco Escobar Criado.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

135.- Sugerencia presentada por D. José Antonio Rodríguez Díaz.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

136.- Sugerencia presentada por D. José González Álvarez.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

137.- Sugerencia presentada por D. Juan Ferrer Rodríguez.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

138.- Sugerencia presentada por D. Antonio García Rubio.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

139.- Sugerencia presentada por D. José Muñoz López.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

140.- Sugerencia presentada por D. Antonio Valero Sánchez.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

141.- Sugerencia presentada por D. Juan Castillo Las Heras.  
 Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.

142.- Sugerencia presentada por D. José García Rubio. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-7-EN
143.- Sugerencia presentada por Dª Natividad Callejón Luque. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-8-EN
144.- Sugerencia presentada por D. Alfredo Torres Flores. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-9-EN
145.- Sugerencia presentada por Dª Mª Francisca Alcalde Estévez. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-12-EN
146.- Sugerencia presentada por D. Manuel Barranco Sánchez. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-14-EN
147.- Sugerencia presentada por D. Antonio Benavides Gallardo. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-16-EN
148.- Sugerencia presentada por D. Jesús Salvador Arqueros Rivas. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-18-EN
149.- Sugerencia presentada por Hermanos López Rodríguez. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	SUS-4-EN
150.- Sugerencia presentada por D. Antonio Alarcón Larrosa. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	SUS-5-EN SUS-9-EN SUS-11-EN
151.- Sugerencia presentada por D. Antonio Martín Martín. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	SUS-12-EN SUS-13-EN SUS-15-EN
152.- Sugerencia presentada por D. Antonio Martín Martín. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	SUS-16-EN SUS-17-EN SUS-18-EN
153.- Sugerencia presentada por D. Antonio Martín Martín. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	SUS-20-EN
154.- Sugerencia presentada por D. Antonio Martín Martín. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-2-ES
155.- Sugerencia presentada por D. Antonio Martín Martín. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-3-ES
156.- Sugerencia presentada por D. Antonio Martín Martín. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-4-ES
157.- Sugerencia presentada por D. Antonio Martín Martín. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-6-ES
158.- Sugerencia presentada por D. Antonio Martín Martín. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-7-ES
159.- Sugerencia presentada por D. Antonio Martín Martín. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-8-ES
160.- Sugerencia presentada por D. Antonio Martín Martín. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-11-ES
161.- Sugerencia presentada por D. Antonio Martín Martín. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-13-ES
162.- Sugerencia presentada por D. Antonio Martín Martín. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	SUS-64-ES SUS-74-ES ANCOR-9-SD
163.- Sugerencia presentada por D. Antonio Martín Martín. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-10-SD
164.- Sugerencia presentada por D. Antonio Martín Martín. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-11-SD
165.- Sugerencia presentada por D. Antonio Martín Martín. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-12-SD
166.- Sugerencia presentada por D. Antonio Martín Martín. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-15-SD
167.- Sugerencia presentada por D. Antonio Martín Martín. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-16-SD
168.- Sugerencia presentada por D. Antonio Martín Martín. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-17-SD
169.- Sugerencia presentada por D. Antonio Martín Martín. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-18-SD
170.- Sugerencia presentada por D. Antonio Martín Martín. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-2-BA
171.- Sugerencia presentada por D. Antonio Martín Martín. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	SUS-4-BA SUS-5-BA SUS-7-BA
172.- Sugerencia presentada por D. Antonio Martín Martín. Idéntica a la sugerencia número 13, en cuanto al Asunto sugerido, Consideración y Propuesta.	ANCOR-3-TA

Segundo.- Aprobar Inicialmente la Revisión y Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de El Ejido, redactada por UTE TECNA-Francisco Peña Fernández, con el contenido siguiente:

- I.- Introducción y exposición de motivos.
- II.- Estudio de Impacto Ambiental.
- III.- Memoria de Información.
- IV.- Memoria de Ordenación.
- V.- Normativa.
- VI.- Ordenanzas.
- VII.- Áreas de reparto y Aprovechamiento medio.
- VIII.- Fichas de las Unidades de Planeamiento en suelo urbano no consolidado.
- IX.- Fichas de las Unidades de Planeamiento en suelo urbanizable.
- X.- Suelo Urbanizable ordenado. Ensenada de San Miguel.
- XI.- Suelo Urbanizable ordenado. Avenida de la Costa.
- XII.- Planos de estructura general del territorio, salvo el emplazamiento del emisario y la desalinizadora, que deberán ser trasladados hasta el límite por el Oeste del Término Municipal, en la hoja C1, o en el lugar que se determine por los Organismos competentes.
- XIII.- Planos de ordenación estructural.
- XIV.- Planos de ordenación pormenorizada.

Tercero.- Considerar en transición, por encontrarse actualmente en trámite, y por lo tanto se tramitarán con arreglo al PGOU aprobado en 2.002, los siguientes ámbitos de Planeamiento:

ANCOR-4-EN

ANCOR-4-TA SUS-  
 22-TA SUS-25-TA  
 SUS-28-TA SUS-30-  
 TA SUS-31-TA  
 SUS-52-TA  
 ANCOR-3-SA  
 ANCOR-4-SA  
 ANCOR-9-SA  
 ANCOR-11-SA  
 ANCOR-12-SA  
 ANCOR-13-SA  
 SUS-2-SA ANCOR-  
 1-SM SUS-1-SM  
 SUS-2-SM SUS-3-  
 SM SUS-4-SM  
 ANCOR-2-S  
 ANCOR-9-S SUS-  
 27-S  
 SUS-36-S ANCOR-  
 1-GV ANCOR-1-  
 MA ANCOR-2-MA  
 ANCOR-3-MA  
 ANCOR-4-MA  
 ANCOR-5-MA  
 ANCOR-7-MA  
 ANCOR-9-MA  
 ANCOR-10-MA  
 ANCOR-12-MA  
 ANCOR-13-MA  
 ANCOR-14-MA  
 ANCOR-18-MA

Cuarto.- Someter a trámite de Información Pública durante un período de un mes la Revisión y Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de El Ejido y el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente, mediante anuncio que se insertará en el Boletín Oficial de la Provincia y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de esta última. Durante este periodo se podrán deducir por los interesados las alegaciones pertinentes y sugerencias a la vista de los documentos que la integran.

Quinto.- Se remitirá el expediente a la Delegación de Medio Ambiente en el plazo de diez días desde el acuerdo de aprobación inicial del presente documento de planeamiento, que estará constituido por la documentación de planeamiento y el Estudio de Impacto Ambiental. Concluido el trámite de información pública se completará el expediente con la remisión de las alegaciones presentadas a efectos de su informe y emisión de Declaración Previa.

Sexto.- De acuerdo con lo previsto en el Art. 27.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre), queda suspendido el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Séptimo.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia para dictar las Resoluciones necesarias en orden a la ejecución de estos acuerdos.

La Presidenta

La Secretaria

#### DE LAS ALEGACIONES A LA APROBACIÓN INICIAL.

#### ACTA DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE PLANEAMIENTO, DESARROLLO URBANÍSTICO, PATRIMONIO INMUEBLE, LICENCIAS Y DISCIPLINA, CELEBRADA EN FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 2005.-

##### SEÑORES ASISTENTES:

Presidente: D<sup>a</sup> Adela María Cantón Suárez

Vocales: D. Francisco Góngora Cara  
 D. José Andrés Cano Peinado  
 D. José Miguel Alarcón Morales  
 D. José Antonio Gómez Fuentes

Técnicos: D. Bernardo Arcos Fornieles  
 Dña Yolanda Díaz Sánchez  
 Equipo redactor del PGOU

Secretaria: Dña. M<sup>a</sup> Gudelia López Peña

En la Casa Consistorial de El Ejido, siendo las trece horas día catorce de diciembre de dos mil cinco, se reúnen los Señores que arriba se indican.

Concurriendo la mayoría a la hora señalada y de conformidad con los arts. 134 y ss. del R.O.F.R.J.C.L., aprobado por R.D. 2.568/86 de 26 de Noviembre, por la Sra. Presidente de la Comisión, se da comienzo a la sesión en la que se trataron los siguientes asuntos:

**PUNTO PRIMERO.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE DEL ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 2 DE DICIEMBRE DE 2005.**

Por la presidencia se pregunta a los asistentes, si tienen que formular alguna observación al acta de la sesión anterior celebrada el día 2 de diciembre de 2005 la cual obra en poder de los asistentes. No suscitándose debate alguna, se acuerda por unanimidad aprobar el Acta de la sesión anterior conforme a lo dispuesto en el artículo 91,1 del R.O.F. por la Presidencia se ordena la transcripción al correspondiente libro de actas (art. 110,2 del R.O.F.)

**PUNTO SEGUNDO.- DICTÁMEN SOBRE EL INFORME TÉCNICO SUSCRITO POR EL EQUIPO REDACTOR DEL PGOU ACERCA DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS A LA REVISIÓN DEL MISMO.**

El documento de Aprobación Inicial de la Revisión Adaptación del PGOU de El Ejido fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 22 de Julio de 2005 siendo publicado para su exposición pública en el B.O.P. el 3 de Agosto, dicho plazo finalizó en fecha 3 de Octubre.

En dicho periodo se han presentado 48 alegaciones que se traen a Comisión para su estudio, las que a continuación se relacionan:

Nº 1.- Entreverde S.L

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Entreverde S.L

**Localización o ubicación:** Titular de la parcela catastral nº 179 del polígono 42, paraje el Almorronal,

**Asunto sugerido:** La parcela queda parcialmente incluida en la ordenación de la Ensenada de San Miguel.

**Petición:** que se incluya el total de la parcela dentro del ámbito de la ordenación de la Ensenada de San Miguel.

**Consideración:** Vista la estructura catastral aportada y los límites físicos que delimitan la parcela estimamos oportuno modificar la delimitación.

**Propuesta:** Se propone aceptar la alegación y se incluirá en los correspondientes planes de clasificación.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 2 **María Fernanda Rubio Navarro y los vecinos y vecinas firmantes de este escrito, residentes y no residentes en la zona clasificada, con el código ANCOR -10-ND de la localidad de Las Norias**

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** María Fernanda Rubio Navarro y los vecinos y vecinas firmantes de este escrito, residentes y no residentes en la zona clasificada, con el código ANCOR -10-ND de la localidad de Las Norias.

**Localización o ubicación:** ANCOR -10-ND de la localidad de Las Norias.

**Asunto sugerido:** En este ANCOR ya existe un núcleo de población en el que residen nueve familias, en casas que llevan construidas más de treinta años.

**Petición:** cambio de denominación del ANCOR-10-ND, y que pase a llamarse ANCOI en la próxima revisión del PGOU, de forma que se respete lo ya construido.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando

a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

No procede sin perjuicio de las justificaciones aportadas introducir dicha modificación en la clasificación de suelo.

**Propuesta:** Se propone desestimar la alegación.

La Comisión Informativa estima que la presente revisión no está pensada para contemplar este tipo de modificaciones sino para adaptar el Pgou a la Ley; una vez llevada a cabo dicha adaptación será factible aceptar determinadas modificaciones como la de la presente alegación, por lo que por unanimidad de sus miembros presentes **propone QUE SE QUEDE PENDIENTE SU ESTUDIO POR EL EQUIPO TÉCNICO REDACTOR.**

Nº 3.- Raya Real El Ejido S.L.

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Raya Real El Ejido S.L.

**Localización o ubicación:** terrenos situados en Balerma dentro del ANCOR 4 BA, ANCOR 3 BA y SUS 10 BA

**Asunto sugerido:** Raya Real El Ejido S.L. es propietaria de unos terrenos situados en Balerma donde venía realizando su actividad.

**Petición:** El cambio de uso de la parcela de uso terciario a uso residencial, debido al cese de la actividad industrial que venía desarrollando la empresa, siendo el tipo de suelo que rodea la parcela fundamentalmente residencial.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

**Propuesta:** Se propone desestimar la alegación.

La Comisión Informativa estima que la presente revisión no está pensada para contemplar este tipo de modificaciones sino para adaptar el Pgou a la Ley; una vez llevada a cabo dicha adaptación será factible aceptar determinadas modificaciones

como la de la presente alegación, por lo que por unanimidad de sus miembros presentes **propone QUE SE QUEDE PENDIENTE SU ESTUDIO POR EL EQUIPO TÉCNICO REDACTOR.**

Nº 4.- Mª Carmen Rodríguez Rodríguez.

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Mª Carmen Rodríguez Rodríguez.

**Localización o ubicación:** vivienda en calle magisterio 40, San Agustín.

**Asunto sugerido:** Se ha detectado un error en el PGOU que califica la vivienda de la que soy propietaria como de carácter social, siendo esta de carácter privativo.

**Petición:** Que se subsane tal error en dicho Plan General y se me de respuesta por escrito de tal resolución.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

En el grafiado del documento de aprobación inicial se ha producido un error con el resultado de asignar la calificación de equipamientos a la edificación residencial dentro del suelo consolidado.

**Propuesta:** Se propone aceptar la alegación y se modificará en la cartografía en la Aprobación Provisional.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **DESESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 5.- Evaristo Cortés Úbeda

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Evaristo Cortés Úbeda

**Localización o ubicación:** Calle magisterio nº 38, San Agustín.

**Asunto sugerido:** Siendo propietario de la vivienda arriba mencionada, y siendo esta de carácter privativo, se ha detectado un error en el PGOU, que califica tal vivienda como de carácter social.

**Petición:** Que se subsane tal error en dicho PGOU y se me de respuesta por escrito de tal resolución.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

En el grafiado del documento de aprobación inicial se ha producido un error con el resultado de asignar la calificación de equipamientos a la edificación residencial dentro del suelo consolidado.

**Propuesta:** Se propone aceptar la alegación y se modificará en la cartografía en la Aprobación Provisional.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **DESESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 6.- Antonio Cobos García

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Antonio Cobos García

**Localización o ubicación:** Calle magisterio nº 46, San Agustín.

**Asunto sugerido:** En la Revisión Adaptación del PGOU (Aprobación Inicial Julio 2005) de San Agustín, aparece como vivienda destinada a equipamiento social. Dicha vivienda desde su construcción ha sido destinada a uso particular, siendo "vivienda de colonos".

**Petición:** Sea modificado este punto del PGOU

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

En el grafiado del documento de aprobación inicial se ha producido un error con el resultado de asignar la calificación de equipamientos a la edificación residencial dentro del suelo consolidado.

**Propuesta:** Se propone aceptar la alegación y se modificará en la cartografía en la Aprobación Provisional.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **DESESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 7.- Eurocosta de inmuebles S.L.

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Eurocosta de inmuebles S.L.

**Localización o ubicación:** SUST 17-EN, anteriormente SUS 17-EN,

**Asunto sugerido:** Se observan algunos errores en la ficha: se mantiene el antiguo nombre de SUS-17 EN, falta el sexto decimal en el aprovechamiento medio del área de reparto, en “% aprovechamiento”, el dato que allí se recoge es el % de techo edificable”. El techo edificable total, según el cuadro, sería de 40.285 m<sup>2</sup> techo, si bien en la ficha aparecen 40.286 m<sup>2</sup> techo.

**Petición:** Sean estimadas las alegaciones, incorporándose al documento que en su día se apruebe provisional y/o definitivamente.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:** Se propone aceptar la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 8.- Eurocosta de inmuebles S.L.

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Eurocosta de inmuebles S.L.

**Localización o ubicación:** SUST 22-TA, anteriormente, SUS 22-TA

**Asunto sugerido:** Se observan algunos errores en la ficha: se mantiene el antiguo nombre de SUS-22 TA, la superficie del sector es 199.842 m<sup>2</sup> suelo, sin embargo en la ficha aparecen 193.253 m<sup>2</sup> suelo. Falta el sexto decimal en el aprovechamiento medio del área de reparto, en “% aprovechamiento”, el dato que allí se recoge es el % de techo edificable”. No le sería de aplicación la reserva del 30% para la vivienda protegida y no se establece ningún coeficiente de ponderación específico. Se puede elevar el nº de viviendas.

**Petición:** Sean estimadas las alegaciones, incorporándose al documento que en su día se apruebe provisional y/o definitivamente.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido

una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

4. (alternativo)

Las unidades de ejecución que tienen iniciados su tramitación con carácter previo a la Aprobación Inicial de la Revisión y Adaptación, se desarrollan conforme a las determinaciones del P.G.O.U. vigente incluyéndose como suelo en transición, conforme a la disposición transitoria 4ª.

**Propuesta:**

Se propone aceptar la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 9.- Eurocosta de inmuebles S.L.

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Eurocosta de inmuebles S.L.

**Localización o ubicación:** SUT-9-EN (denominado en la ficha como SUNC 9-EN, y que anteriormente era ANCOR-9-EN)

**Asunto sugerido:** Se observan algunos errores en la ficha: se mantiene el antiguo nombre de SUNC-9- EN, en “% aprovechamiento”, el dato que allí se recoge es el % de techo edificable”. El aprovechamiento total y el objetivo son 6.999

Hay un descuadre entre la superficie total del sector, incluidas D.C.S.U. y la de las parcelas y dotaciones resultantes. El “techo edificable” recogido en el apartado “usos globales” no coincide con el que viene en el de “usos pormenorizados”. Error en la superficie. Aumentar el número máximo de viviendas.

**Petición:** Sean estimadas las alegaciones, incorporándose al documento que en su día se apruebe provisional y/o definitivamente

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:**

Se propone aceptar la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 10.- M<sup>a</sup> Adela Romero de Biedma

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** M<sup>a</sup> Adela Romero de Biedma

**Localización o ubicación:** propietaria de la vivienda sita en C/ Miramar nº 103 en Balerma, en el tramo de costa comprendido entre la Rambla del Loco (también llamada Rambla del Sentir) AMPUR 6 BA.

**Asunto sugerido:** Como parte interesada en el proceso de deslinde de los bienes de dominio público marítimo terrestre en el tramo de costa comprendido entre la Rambla del Loco y la Punta de la Peña del Moro.

**Petición:**

Que no se apruebe ninguna modificación puntual del PERI AMPUR 6 BA, ni su aprobación definitiva hasta que el deslinde marítimo terrestre está definitivamente delimitado. Que el Ayuntamiento no apruebe ningún convenio con la Administración de Costas que pueda vulnerar los derechos de los propietarios de las 10 viviendas.

Reconocimiento de los metros cuadrados correspondientes, tanto de superficie construida como de solar. Que se reconozca que las 10 viviendas se encuentran en una zona de suelo urbano consolidado y que por tanto se las excluya del PERI AMPUR 6 BA.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que

preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

**Propuesta:** Se propone desestimar la alegación

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **DESESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 11.- Antonio Miguel, López Vega

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Antonio Miguel, López Vega

**Localización o ubicación:** Propietario de la finca sita en C/ Miramar 81 (actual número 91) Balerna. AMPUR 6 BA.

**Asunto sugerido:**

Como parte interesada en el proceso de deslinde de los bienes de dominio público marítimo terrestre en el tramo de costa comprendido entre la Rambla del Loco y la Punta de la Peña del Moro.

**Petición:**

Que no se apruebe ninguna modificación puntual del PERI AMPUR 6 BA, ni su aprobación definitiva hasta que el deslinde marítimo terrestre está definitivamente delimitado. Que el Ayuntamiento no apruebe ningún convenio con la Administración de Costas que pueda vulnerar los derechos de los propietarios de las 10 viviendas.

Reconocimiento de los metros cuadrados correspondientes, tanto de superficie construida como de solar. Que se reconozca que las 10 viviendas se encuentran en una zona de suelo urbano consolidado y que por tanto se las excluya del PERI AMPUR 6 BA.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

**Propuesta:** Se propone desestimar la alegación

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **DESESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 12.- Francisco Herrada Martín y otros.

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Francisco Herrada Martín y otros.

**Localización o ubicación:** ANCOR-10-SD

**Asunto sugerido:**

Diferencias en las fichas entre PGOU 2001 y PGOU 2005 en el aprovechamiento lucrativo total. En los usos globales de las condiciones de ordenación estructural se contempla un Techo Edificable en el Residencial Plurifamiliar C2 algo contradictorio con lo indicado al respecto en las condiciones de ordenación pormenorizada en los usos pormenorizados.

**Petición:**

Que dado que se trata de una unidad en transición se mantengan las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada que venían previstas y aprobadas en el PGOU del 2001, manteniéndose por tanto el APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL en 15.408,00 UAs y el APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE en 13.867,00 Uas, debiendo modificarse la actual ficha en exposición correspondiente al PGOU del 2005 en tales términos.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:** Se propone aceptar la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 13.- Alfonso García Fuentes y otros.

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Alfonso García Fuentes y otros.

**Localización o ubicación:** SUS 53-SD

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como nº máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

**Petición:** La modificación del SUS-53-SD, por no estar de acuerdo al PGOU aprobado en el año 2001.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:** Se propone aceptar la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 14.- Juan Pérez Mateo y otro.

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Juan Pérez Mateo y otro.

**Localización o ubicación:** ANCOR-3-ES

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como nº máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

**Petición:**

La modificación del ANCOR-3-ES, por no estar de acuerdo al PGOU aprobado en el año 2001.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:** Se propone aceptar la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 15.- José Alférez Góngora.

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** José Alférez Góngora.

**Localización o ubicación:** SUS-55-SD

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como nº máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

**Petición:** La modificación del SUS-55-SD, por no estar de acuerdo al PGOU aprobado en el año 2001.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:**

Se propone aceptar la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 16.- José Alférez Góngora

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** José Alférez Góngora.

**Localización o ubicación:** SUS-58-SD

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como nº máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

**Petición:** La modificación del SUS-58-SD, por no estar de acuerdo al PGOU aprobado en el año 2001.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:**

Se propone aceptar la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 17.- El Ejido 2000,S.L.

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** El Ejido 2000,S.L.

**Localización o ubicación:** SUS-12-EN

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como nº máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

**Petición:** La modificación del SUS-12-EN, por no estar de acuerdo al PGOU aprobado en el año 2001.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:**

Se propone aceptar la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 18.- El Ejido 2000,S.L.

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** El Ejido 2000,S.L.

**Localización o ubicación:** ANCOR-4-S

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como nº máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

**Petición:** La modificación del ANCOR-4-S, por no estar de acuerdo al PGOU aprobado en el año 2001.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:** Se propone aceptar la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 19.- El Ejido 2000,S.L.

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** El Ejido 2000,S.L.

**Localización o ubicación:** SUS-15-EN

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como nº máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

**Petición:** La modificación del SUS-15-EN, por no estar de acuerdo al PGOU aprobado en el año 2001.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido

una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:**

Se propone aceptar la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 20.- Cecilio Mañas Arcos

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Cecilio Mañas Arcos

**Localización o ubicación:** SUS-52-TA

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como nº máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

**Petición:** La modificación del ANCOR-4-S, por no estar de acuerdo al PGOU aprobado en el año 2001.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:**

Se propone aceptar la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 21.- Cecilio Mañas Arcos

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Cecilio Mañas Arcos

**Localización o ubicación:** SUS-74-ES

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como nº máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

**Petición:** La modificación del ANCOR-4-S, por no estar de acuerdo al PGOU aprobado en el año 2001.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:**

Se propone aceptar la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 22.- Construcciones Pérgola, S.L.

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Construcciones Pérgola, S.L.

**Localización o ubicación:**

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como nº máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

Aumentar el plazo de alegaciones.

**Petición:** Eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento, así como ampliar el plazo de alegaciones.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:**

Se propone aceptar la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 23.- Murgi Edificaciones S.L.

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Murgi Edificaciones S.L.

**Localización o ubicación:** ANCOR-16-SD

**Asunto sugerido:**

1.- Que dicho SUNC-16-SD, tiene aprobado inicialmente el plan especial, en el que el número de viviendas es de 244 y el techo edificable 24.459 m².

2.- Que en la nueva ficha el SUNC-16-SD se le asigna valores distintos.

**Petición:** Por todo lo anterior ruego se rectifique dicha ficha de acuerdo con la aprobación inicial del plan especial.

**Consideración:**

La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna

de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

4. Las unidades de ejecución que tienen iniciados su tramitación con carácter previo a la Aprobación Inicial de la Revisión y Adaptación, se desarrollan conforme a las determinaciones del P.G.O.U. vigente incluyéndose como suelo en transición, conforme a la disposición transitoria 4ª.

**Propuesta:**

Se propone aceptar la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 24.- Asociación de agricultores "El Llano"

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Asociación de agricultores "El Llano"

**Localización o ubicación:** Ensenada de San Miguel

**Asunto sugerido:**

La asociación de agricultores muestra su interés en asumir la actividad de ejecución de los terrenos comprendidos en dicho sector único y área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y ordenado a través del Sistema de Ejecución por Compensación. Ya que contamos con las suficientes garantías económico-financieras, de capacidad de gestión, y de legalidad urbanística (más del 50% de la superficie de aprovechamiento).

**Petición:** Sea estimada la alegación.

**Consideración:** Los términos de esta alegación son los mismos que los presentados en las sugerencias que motivó esta contestación, que reproducimos:

Es la Administración Actante la que fija el Sistema de Actuación, conforme al Art. 108 y siguientes de la LOUA 7/2002 mediante elección motivada, teniendo en cuenta prioridades, necesidades de desarrollo, capacidad de gestión, medios económicos financieros, etc....Siendo además, la ejecución de Planeamiento una "función pública".

Resulta evidente, la complejidad de la actuación. Por su dimensión, la existencia de sistemas de gran singularidad afectos a la totalidad del suelo. La cuantía de las inversiones económicas, que están a este nivel, fuera del alcance de una iniciativa privada, tremendamente fragmentada y ajena, realmente a los mecanismos de los procesos urbanizadores.

Por tanto procede determinar como Sistema de Actuación cualquiera de los previstos en la ley. Distintos del Sistema de Compensación. La voluntad municipal es elegir el Sistema de Cooperación, sin perjuicio de las posibilidades que en este sistema se abren a la participación de los de los propietarios y su colaboración en el proceso.

De acuerdo con el Art. 108.2 "La administración actante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y la forma de gestión de éste". No se estima necesario alterar las determinaciones en este sentido del documento de revisión y adaptación, lo solicitado es siempre posible por la vía citada.

**Propuesta:** Se propone desestimar la alegación.

El Portavoz del Partido Popular Sr. Góngora si bien está de acuerdo en desestimar la alegación supuesto que es el Ayuntamiento el que decide el Sistema de Actuación a seguir y ha de mantenerse el de cooperación si propone que la Asociación tenga presencia con voz en las reuniones de la Empresa Mixta que se cree, para evitar de ese modo desconfianza.

El Portavoz del PSOE afirma que va a votar a favor de estas alegaciones si no hay acercamiento entre los propietarios y el equipo de gobierno.

La Sra. Presidenta responde que cada vez que han venido al Ayuntamiento se les han dado todo tipo de explicaciones y los mismos propietarios reconocen la inviabilidad del sistema de compensación para el desarrollo del sector, por cuanto no comprende el alcance del término acercamiento.

La Comisión Informativa por mayoría de sus miembros presentes propone: **DESESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 25.- Eurocosta de inmuebles S.L.

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Eurocosta de inmuebles S.L.

**Localización o ubicación:** SUS-19-EN

**Asunto sugerido:**

Hay errores en: superficie, falta el 6º decimal en aprovechamiento medio, "%aprovechamiento" es "% de techo edificable", techo edificable; calculo del 30% de vivienda protegida mejor sobre edificabilidad residencial que sobre aprovechamiento residencial, no hay coeficiente de homogeneización de vivienda protegida, aumentar nº máximo de viviendas.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:** Se propone aceptar la alegación procediendo a subsanar los errores aludidos anteriormente en las fichas urbanísticas, incorporando las correcciones de las fichas en la Aprobación Provisional de la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 26.- Antonio Sanz Gómez

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Antonio Sanz Gómez

**Localización o ubicación:** Finca sita en el paraje de los Pérez, en el borde de la Avenida de la Costa.

**Asunto sugerido:** En la mayor parte de los planos aparece la finca íntegramente en el ámbito de actuación de la Ensenada de San Miguel, sin embargo en varios planos, como el Plano 1058-61 de ordenación estructural del ámbito de la Ensenada de San Miguel, aparece sólo incluida en su ámbito una tercera parte.

Solicito que se proceda a la corrección de los planos y documentos correspondientes con la inclusión de la totalidad de la finca descrita en el.

**Petición:** Sea estimada la presente alegación al documento de Aprobación inicial de Revisión Adaptación PGOU El Ejido, reservándose, en caso contrario, el tomar las correspondientes acciones legales contra ese Excmo. Ayuntamiento.

**Consideración:** Se han constatado los errores cartográficos, procediendo a su corrección para su inclusión en el documento de Aprobación Provisional de la Revisión Adaptación del PGOU.

**Propuesta:** Se propone estimar la alegación.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 27.- Mª Francisca Cara Espinosa

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Mª Francisca Cara Espinosa

**Localización o ubicación:** Parcela 173 – Pº 42 (Paraje Los Pérez), sita en el borde de la Avenida de la Costa.

**Asunto sugerido:** En la mayor parte de los planos aparece la finca íntegramente en el ámbito de actuación de la Ensenada de San Miguel, sin embargo en varios planos, como el Plano 1058-61 de ordenación estructural del ámbito de la Ensenada de San Miguel, aparece sólo incluida en su ámbito una tercera parte. Solicito que se proceda a la corrección de los planos y documentos correspondientes con la inclusión de la totalidad de la finca descrita en el.

**Petición:** Sea estimada la presente alegación al documento de Aprobación inicial de Revisión Adaptación PGOU El Ejido

**Consideración:** Se han constatado los errores cartográficos, procediendo a su corrección para su inclusión en el documento de Aprobación Provisional de la Revisión Adaptación del PGOU.

**Propuesta:** Se propone estimarla.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 28.- Almerimar, S.A.

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Almerimar, S.A.

**Localización o ubicación:** Finca nº 44.675, dentro de la Ensenada de San Miguel, a levante de la urbanización en Almerimar, lindando con el paraje Natural de Punta Entinas – Sabinar.

**Asunto sugerido:** La parcela ha sido clasificada como urbanizable en las antiguas Normas Subsidiarias(1989), y dos convenios urbanísticos firmados con el Ayuntamiento (2000 y 2004), mientras que en el PGOU vigente (2002) y su posterior Revisión Adaptación aparece como No Urbanizable, siendo la argumentación principal para la reclasificación de suelos en la Ensenada de San Miguel la gran demanda de suelos turísticos, sin embargo nuestra parcela tiene los mismos condicionantes y no ha sido reclasificada.

**Petición:** Se reclasifique la parcela, dándole el tratamiento de suelo urbanizable, incluyendo su ordenación así como su tramitación en el Documento de Revisión – Adaptación del PGOU.

Subsidiariamente a lo anterior active todos los mecanismos a su disposición para el cumplimiento en plazo de los compromisos asumidos por la Administración actuante en el convenio urbanístico de planeamiento suscrito el día 28 de Julio de 2004.

**Consideración:** El deslinde provisional de la Dirección General de Costas, establece que los terrenos correspondientes al antiguo SUS 2 SM están incluidos dentro del Dominio público marítimo terrestre. Por lo que no es competencia de esta Revisión Adaptación del Plan General el reincluir este sector.

**Propuesta:** Se propone desestimar la alegación.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **DESESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 29.- José Jesús Martín Palmero

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** José Jesús Martín Palmero

**Localización o ubicación:** Genérica y AMPUR 1-AS-SD

**Asunto sugerido:**

Aumentar el nº de viviendas por ascensor, aumentar alturas máximas de edificaciones, cambio de uso y de ordenación de AMPUR 1-AS-SD.

**Petición:** Hasta 18 viviendas a las que se deba acceder por medio de ascensor, se dotará al edificio de un ascensor. Desde las 19 viviendas hasta las 39, se aumentará la dotación con otro ascensor, y así cada intervalo o fracción de 20 viviendas, se aumentará con otro más.

Propongo las siguientes alturas máximas de las edificaciones:

**Consideración:**

**Alegación 1.** En el Documento de Revisión y Adaptación del PGOU se ha modificado a instancia del Ayuntamiento el Artículo 9.6.12. del vigente Plan relativo a la dotación de aparatos elevadores.

Dicha norma se incluye en el nuevo documento de Ordenanzas que establece lo siguiente en su apartado 1.a

“a) En los edificios de viviendas colectivas cuando la cota de la última planta de suelo se encuentra a más de 7,75 mts sobre la cota de referencia de la planta baja. Se instalará un ascensor como mínimo para cada 15 viviendas, y en adelante para cada fracción de 20 viviendas más.”

Esta ordenanza se considera adecuada y conforme a las normativas sectoriales, por lo que no se considera su modificación.

**Alegación 2.** Se consideran las justificaciones aportadas en la alegación, bien fundadas por condiciones técnicas de las edificaciones–estructuras, instalaciones, etc... No obstante no parece oportuno introducir, en el documento de Revisión y Adaptación, que tiene carácter parcial, esta modificación, habida cuenta de que recientemente se ha tramitado y aprobado un documento de Modificaciones Puntuales que atendía a este tipo de determinaciones.

Por otro lado, en el documento de Revisión y Adaptación, se han desagregado Normativa y Ordenanzas, que posibilitan a corto plazo y dentro de las competencias exclusivas del Ayuntamiento innovaciones de ordenanza como la solicitada.

**Alegación 3.** La propuesta presentada por Agromurgi S.A.T., con posterioridad al periodo de exposición pública del avance fue estimada favorablemente por el Ayuntamiento para su inclusión en documento de Aprobación Inicial, las determinaciones de este no han recogido adecuadamente los términos de dicha propuesta. La innovación de las condiciones urbanísticas de esta unidad se refieren a:

Conforme al Art. 45.2 B de la LOUA, este ámbito de suelo, se clasificará como Suelo Urbano No Consolidado, en el contexto de los ANCOI del vigente PGOU, delimitándose la correspondiente unidad de ejecución coincidente con el Área de Reparto donde se fijan los parámetros de aprovechamiento y de cesiones obligatorias.

No se incluye en el documento de ordenación pormenorizada de la Unidad que se deberá remitir al desarrollo, mediante un Estudio de Detalle, donde además de los parámetros que se reflejan en la alegación deberá considerarse:

La relación e integración adecuada entre los espacios públicos de cesión.

Sistemas locales de zonas verdes, a través y con el suelo público colindante.

La Unidad de Ejecución incluirá las previsiones sobre la obtención de los Sistemas Generales que corresponden al aumento de población. Que la modificación computará. Su instrumentación se formalizará por cualquiera de los procedimientos previstos en la LOUA.

**Propuesta:** Se propone desestimar la alegación número 1 y la número 2. En lo que respecta a la alegación 3, se acepta la alegación en los términos expuestos.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone **DESESTIMAR** la alegación número 1 y la número 2. En lo que respecta a la alegación 3, **ESTIMAR** la alegación en los términos expuestos.

Nº 30.- Antonio Casanova Robles y otros.

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Antonio Casanova Robles y otros.

**Localización o ubicación:** Entorno del COPO

**Asunto sugerido:** Extender la clasificación de suelo urbanizable hasta la "carretera de la depuradora".

**Petición:** Que se acepte la alegación.

**Consideración:** En el documento de Aprobación Inicial se atendió parcialmente el contenido de la sugerencia habiendo introducido una modificación. La clasificación de suelo fue ampliada con respecto a la propuesta del avance y de acuerdo con los parámetros que en dicho informe (del avance) se establecían, como son la adecuación

a la estructura general del territorio, tanto en afecciones legales como en elementos físicos y catastrales.

Por tanto no procede incrementar la clasificación de suelo en los términos solicitados.

**Propuesta:** se propone la desestimación de la alegación.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **DESESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 31.- José Jesús Martín Palmero

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** José Jesús Martín Palmero

**Localización o ubicación:** Paraje de la Cumbre-zona del alcor, SUS-2005-SM.

**Asunto sugerido:**

El trazado de la carretera AL-9006 interrumpe los accesos peatonales desde las parcelas, a la ordenación propuesta le falta vinculación entre zona residencial y el borde paisajístico. Aumento de la edificabilidad debido a convenio firmado con el Ayuntamiento

**Petición:** 1.- Plantea trazado nuevo de la carretera al Norte del sector, con una franja de zona verde como amortiguación entre el sector y la carretera.

2.- Incluye propuesta de ordenación gráfica y escrita.

3.- Aumentar la edificabilidad, así como el Aprovechamiento Tipo.

**Consideración:** El convenio suscrito el 26 de Abril de 2004 para la inclusión como suelo urbanizable de los terrenos denominados "Paraje de la Cumbre", aportaban una documentación imprecisa sobre el ámbito objeto del mismo, tanto en delimitación, como en extensión superficial, al definir, sin dimensionar la carretera AL – 9006 que discurre por su interior.

Por otro lado incluye suelos ya clasificados como suelo urbanizable ordenado del sector denominado Avenida de la Costa, que forma parte de los objetivos que han motivado la Revisión Parcial del PGOU vigente.

En el documento de Aprobación Inicial se trasladaron esencialmente los contenidos del convenio y que ahora son objeto de esta alegación que pasamos a considerar.

**Alegación 1:** Modificación del trazado de la carretera AL-9006. Esta vía ya existente, está recogida en el vigente PGOU y en el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense (POTPA), como parte de los elementos viarios estructurantes y con unas características y condiciones de afección específicas en todo su trazado. No estando justificada su modificación bajo ningún supuesto, y comportaría una Innovación del POTPA que no cabe en esta Revisión Adaptación.

**Alegación 2:** La clasificación como suelo urbanizable sectorizado de los terrenos del Paraje de la Cumbre, no conlleva en absoluto la ordenación del mismo, que se remite al Planeamiento de Desarrollo.

**La ordenación indicativa** que figura en el documento de Aprobación Inicial es una interpretación matizada de los planos que se aportaron al convenio.

Las únicas determinaciones vinculantes para el desarrollo del sector se incluyen en la correspondiente ficha de planeamiento y no procede su modificación.

**Alegación 3:** Los convenios urbanísticos están regulados en el Art. 30 de la L.O.U.A. Y en ningún caso vinculan a las Administraciones Públicas en sus funciones y si a la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento.

No obstante atendiendo al compromiso que según convenio municipal contrajeron el Excelentísimo Ayuntamiento de El Ejido y el Sr. D. Juan Cantón, se procederá a elevar la edificabilidad y el Aprovechamiento Tipo conforme al mencionado convenio urbanístico.

**Propuesta:** Se propone la desestimación de las alegaciones 1 y 2, y la estimación de la alegación 3.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **DESESTIMAR LAS ALEGACIONES 1 Y 2 Y ESTIMAR LA ALEGACION 3**

Nº 32.- Manuel Martos Herrero.

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Manuel Martos Herrero.

**Localización o ubicación:** ANCOR-3-S

**Asunto sugerido:** Existe una parcela que forma parte de un solar que se encuentra parcialmente en suelo urbano y sobre el que hay un inmueble que se encuentra fuera de ordenación.

**Petición:** Segregar una parcela de 418 m<sup>2</sup> del ANCOR-3-S, transformando suelo urbano no consolidado en suelo urbano consolidado, cediendo el 10% de aprovechamiento al ayuntamiento mediante acuerdo urbanístico, que ascendería a 97,8172 u.a. así como pagar la parte proporcional de los costes de urbanización.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

**Propuesta:** Se propone desestimar la alegación.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **DESESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 33.- Dolores Luque Fernández

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Dolores Luque Fernández

**Localización o ubicación:** SUS-1-GV

**Asunto sugerido:** Solicitamos que se incluya la totalidad de las parcelas desde la vivienda en c) Los Baños nº1 hasta la c) Castillo que limitan al norte por la c) Visillos, dentro del suelo urbano consolidado.

**Petición:** Se admita la presente alegación

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

**Propuesta:** Se propone desestimar la alegación.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **DESESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 34.- Tomasa Peñuela Ortiz

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Tomasa Peñuela Ortiz

**Localización o ubicación:** SUS-37-S

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como nº máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

**Petición:** La modificación del SUS-37-S por no estar de acuerdo al PGOU aprobado en el año 2001.

**Consideración:**

La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:**

Se propone aceptar la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 35.- Alvari Multiservicios S.L.

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Alvari Multiservicios S.L.

**Localización o ubicación:** San Agustín

**Asunto sugerido:** Las determinaciones de la revisión del PGOU actualmente en exposición pública, establecen un cambio en la calificación urbanística y modificaciones en la delimitación y dimensión del SUNC-5-SA, 6, 7, 8, 13 del vigente plan.

Estando conforme con el cambio de calificación, estimamos que las alteraciones en las citadas unidades de ejecución suponen un obstáculo importante para la viabilidad de la ejecución de dichas unidades, puesto que no son adecuadas a la estructura catastral y su dimensión es excesiva.

**Petición:** La reconsideración en cuanto a delimitación y extensión de las unidades.

**Consideración:** Procede a nuestro juicio viabilizar desde el Planeamiento, la posterior gestión del mismo, por lo que se analizará la estructura catastral para realizar la delimitación de las Unidades de Ejecución de forma acorde con aquella.

**Propuesta:** Se propone estimar la alegación.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 36.- Alfonso García Fuentes

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Alfonso García Fuentes

**Localización o ubicación:** ANCOR-9-SD

**Asunto sugerido:**

Al establecer conceptos como nº máximo de viviendas, densidad y coeficiente de edificabilidad, se están introduciendo factores de confusión que antes no se daban cuando estaba claramente entendido que el único techo que existía en la ficha era el del aprovechamiento lucrativo y las limitaciones que se derivaban del Art. 17 de la LOUA.

Por ello tal vez sería conveniente eliminar los conceptos antes referidos de las nuevas fichas de planeamiento.

**Petición:** La modificación del ANCOR-9-SD por no estar de acuerdo al PGOU aprobado en el año 2001.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:**

Se propone aceptar la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 37.- Dolores Maldonado López

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Dolores Maldonado López

**Localización o ubicación:** Ctra. Berja y c/ Isla Cabrera en Pampanico

**Asunto sugerido:** Mi parcela aparece en parte como dotaciones y supongo que es un error en el dibujo o trazado de los planos.

**Petición:** Se revise este error y sea subsanado.

**Consideración:** Se han revisado los planos, y la calificación de dotaciones proviene del PGOU del 2002 actualmente vigente.

La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

**Propuesta:** Se propone desestimarla.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **DESESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 38.- Juan Fernández Sánchez

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Juan Fernández Sánchez

**Localización o ubicación:** ANCOR 10-SA

**Asunto sugerido:** Una tercera parte de la finca de mi propiedad no fue incluida en el ANCOR-10-SA, del PGOU vigente, siendo incluida en el Avance de la Revisión-Adaptación, para volver a ser excluida en la Aprobación Inicial.

**Petición:** Se incluya la parte de mi propiedad excluida como urbanizable en la Aprobación Inicial, y proceda a volver a incluirla como urbanizable en el sector colindante, es decir en el SUS-3-SA.

**Consideración:**

Se ha identificado un límite físico para realizar la delimitación entre suelo urbanizable y no urbanizable, coincidente con un vial existente.

Por lo que no hay motivos para incluir las parcelas existentes al otro lado del límite dentro del suelo urbanizable.

**Propuesta:** Se propone desestimar la alegación.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **DESESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 39.- Beatriz López Carmona

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Beatriz López Carmona

**Localización o ubicación:** SUS-66-ES

**Asunto sugerido:**

Se establece una densidad de 53 viv/Ha, que implica un nº máximo de viviendas de 231. Propongo elevar dicha densidad a la máxima prevista por la LOUA (75 viv/Ha), para obtener un máximo de 323, favoreciendo la diversidad de tipologías residenciales.

La suma de la superficie de parcelas netas, más sistemas generales y locales que contiene la ficha no coincide con la superficie total del sector.

**Petición:** El estudio de las consideraciones expuestas y la admisión de la propuesta formulada.

**Consideración:**

1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:**

Se propone la aceptación de la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 40.- Matagallar S.L.

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Matagallar S.L.

**Localización o ubicación:** SUS-44-S

**Asunto sugerido:**

Se establece una densidad de 54 viv/Ha, que implica un nº máximo de viviendas de 411. Propongo elevar dicha densidad a la máxima prevista por la LOUA (75 viv/Ha), para obtener un máximo de 568, favoreciendo la diversidad de tipologías residenciales.

**Petición:** La admisión de la propuesta formulada.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

2. Se han elaborado las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a lo expuesto. En este proceso se han producido una serie de erratas de carácter numérico y la introducción de nuevos campos relativamente confusos que han motivado esta alegación.

3. Los datos de sectores y unidades de ejecución, en cuanto a superficie, dotaciones etc..., deberán ser confirmadas y precisadas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, de conformidad con lo que establece el mismo P.G.O.U. vigente.

**Propuesta:** Se propone la aceptación de la alegación, corrigiéndose la correspondiente ficha para su posterior inclusión en el documento de Aprobación Provisional.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 41.- M<sup>a</sup> Dolores Luque Fernández

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** M<sup>a</sup> Dolores Luque Fernández

**Localización o ubicación:** Ensenada de San Miguel

**Asunto sugerido:** La asociación de agricultores muestra su interés en asumir la actividad de ejecución de los terrenos comprendidos en dicho sector único y área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y ordenado a través del Sistema de

Ejecución por Compensación. Ya que contamos con las suficientes garantías económico-financieras, de capacidad de gestión, y de legalidad urbanística (más del 50% de la superficie de aprovechamiento).

**Petición:** Sea estimada la alegación.

**Consideración:** Es la Administración Actante la que fija el Sistema de Actuación, conforme al Art. 108 y siguientes de la LOUA 7/2002 mediante elección motivada, teniendo en cuenta prioridades, necesidades de desarrollo, capacidad de gestión,

medios económicos financieros, etc.....Siendo además, la ejecución de Planeamiento una "función pública".

Resulta evidente, la complejidad de la actuación. Por su dimensión, la existencia de sistemas de gran singularidad afectos a la totalidad del suelo. La cuantía de las inversiones económicas, que están a este nivel, fuera del alcance de una iniciativa privada, tremendamente fragmentada y ajena, realmente a los mecanismos de los procesos urbanizadores.

Por tanto procede determinar como Sistema de Actuación cualquiera de los previstos en la ley. Distintos del Sistema de Compensación. La voluntad municipal es elegir el Sistema de Cooperación, sin perjuicio de las posibilidades que en este sistema se abren a la participación de los de los propietarios y su colaboración en el proceso.

El PGOU no establece como carácter definitivo el sistema de actuación, con lo que tal y como expone el Art. 108.2 "La administración actante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y la forma de gestión de éste."

**Propuesta:** Se propone la desestimación de la alegación.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **DESESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 42.- SAT. NATURE CHOICE

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** SAT. NATURE CHOICE

**Localización o ubicación:** Carretera de Almerimar, Paraje de los Marjales

**Asunto sugerido:** La superficie total de la parcela de la empresa (58.758,49 m<sup>2</sup>) no corresponde con la indicada en la revisión del plan, y no hay concordancia en los datos de superficie de Suelo Urbano No Consolidado, nosotros contabilizamos 43.578,38 m<sup>2</sup> y 15.180,11m<sup>2</sup> el resto de la parcela, quizás debido a sólo contabilizar la superficie que ocupa la industria de manipulado, y no contabilizar la parcela en que está instalada la gasolinera con restaurante y zona de aparcamiento.

**Petición:** Solicitamos que se constaten estos datos y en consecuencia sean corregidos.

**Consideración:** Se han constatado los errores en la superficie de la ficha.

**Propuesta:** Se propone aceptar la alegación, procediéndose a su corrección en las fichas para su posterior incorporación en la Aprobación Provisional de la Revisión Adaptación del PGOU.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 43.- SUCA – Sociedad cooperativa andaluza

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** SUCA – Sociedad cooperativa andaluza

**Localización o ubicación:** Carretera de Almerimar, Paraje de los Marjales.

**Asunto sugerido:** No hay concordancia en los datos de superficie de Suelo Urbano No Consolidado que nos imputan 1,4756 Ha mientras nosotros contabilizamos 1,9683 Ha. Se genera un gran perjuicio al hacer el trazado de viales en la zona., debido a que ocupan los terrenos destinados a la ampliación de la empresa.

**Petición:** Solicitamos que se constaten estos datos y en consecuencia sean corregidos, y sea estimada nuestra propuesta de desplazar el vial.

**Consideración:** Se han constatado los errores en la medición de la superficie. Se ha estudiado el caso del desplazamiento del vial, teniéndose constancia de la suspensión del proyecto de ampliación debido a la Aprobación Inicial de la presente Revisión Adaptación del PGOU.

**Propuesta:** Se propone aceptar parcialmente la alegación. Se acepta en lo que respecta al error de superficie, procediéndose a su corrección en las fichas para su posterior incorporación en la Aprobación Provisional de la Revisión Adaptación del PGOU. Sin embargo se deniega en lo concerniente al desplazamiento del vial, ya que dicho vial tiene relevancia en la ordenación estructural de la Avenida de la Costa, suponiendo mayores perjuicios que beneficios la modificación de su trazado original.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN** en lo que respecta al error de superficie, procediéndose a su corrección en las fichas para su posterior incorporación en la Aprobación Provisional de la Revisión Adaptación del PGOU. Sin embargo se **DESESTIMA** en lo concerniente al desplazamiento del vial, ya que dicho vial tiene relevancia en la ordenación estructural de la Avenida de la Costa, suponiendo mayores perjuicios que beneficios la modificación de su trazado original.

Nº 44.- Junta Local de Santa Mª del Águila.

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Junta Local de Santa Mª del Águila.

**Localización o ubicación:** Santa Mª del Águila

**Asunto sugerido:** Que se contemple en el PGOU, un plan especial de protección, conservación, valoración, difusión y transmisión a las futuras generaciones de los arcos arquitectónicos ubicados en Santa Mª del Águila. Que las edificaciones colindantes guarden la estética con los arcos arquitectónicos que se pretenden proteger y conservar y solicitar al Ayuntamiento la reconstrucción de los arcos desaparecidos, procediendo igualmente a su protección mediante Plan Especial.

**Petición:** Sean estimadas nuestras alegaciones.

**Consideración:** La Junta Local en su alegación pone de manifiesto el riesgo y la falta de protección de un determinado patrimonio inmobiliario y etnográfico de indudable interés. El procedimiento adecuado para ello será la formulación y tramitación de un Plan Especial de Protección que incluyese este y otros ámbitos de interés del municipio o en su caso y con carácter más inmediato un Catálogo de inmuebles y elementos urbanos. Instrumentos de competencia exclusiva municipal.

**Propuesta:** Se propone la desestimación de la alegación en cuanto a que es asunto ajeno a los objetivos de la actual Revisión Adaptación, y se propone que el Ayuntamiento inicie la formulación de los oportunos instrumentos de protección de este patrimonio.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 45.- Iñigo Marcos Eguizabal Eguizabal

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Iñigo Marcos Eguizabal Eguizabal

**Localización o ubicación:** SUS-3-SA (San Agustín)

**Asunto sugerido:** La división del sector SUS-3-SA en dos sectores independientes para un desarrollo más fácil de ambos.

**Petición:** Sea estimada la alegación.

**Consideración:** La revisión del PGOU de El Ejido propone la clasificación de suelo urbanizable sectorizado en el núcleo de San Agustín como soporte de los crecimientos poblacionales y de la consiguiente demanda de suelo residencial.

El SUS-3 SA se sitúa al norte y en colindancia con el actual núcleo completando la ordenación de este y en coherencia con su estructura urbana.

La gestión y ejecución de este sector se podría plantear en una o varias unidades de ejecución en su momento para adecuarse a la estructura de propiedad, sin perjuicio del mantenimiento del sector de ordenación.

**Propuesta:** Se propone desestimar la alegación.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **DESESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 46.- Comerciantes del Poniente S.A. (COPO)

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Comerciantes del Poniente S.A. (COPO)

**Localización o ubicación:** Carretera de Almerimar.

**Asunto sugerido:** La carretera que pasa al sur de nuestro centro comercial en su intersección con la carretera de Almerimar, invade el edificio de nuestro centro en su esquina sureste. Dicha intersección podía haberse proyectado sin la mencionada invasión a dicha construcción, tal y como se realizó en la propuesta de modificación puntual al PGOU.

**Petición:** Se modifique la intersección mencionada de forma que no afecte a nuestra instalación ya construida, no afectando al trazado planteado ni a las fincas colindantes.

**Consideración:** se ha observado la errata y se corregirá en el documento de Aprobación Provisional.

**Propuesta:** Se propone aceptar la alegación.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **ESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 47.- Asociación de propietarios de suelo "Llanos de Bernal"

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Asociación de propietarios de suelo "Llanos de Bernal".

**Localización o ubicación:** Llanos de Bernal.

**Asunto sugerido:** La voluntad firme de los integrantes de la asociación de promover la transformación urbanística de los terrenos de su propiedad mediante su reclasificación, como suelo urbanizable no sectorizado, debido a ser más del 80% de los propietarios de la zona, a las facultades de urbanización por parte de la iniciativa privada, su voluntad de dejar de ser agricultores transformando su actividad, extendiendo el uso turístico, para que no sea sólo exclusivo de la Ensenada de San Miguel y de San Agustín.

**Petición:** Se incluyan las áreas propuestas dentro de la clasificación de suelo urbanizable sin sectorizar o incluso suelo urbanizable sectorizado.

**Consideración:** La Revisión Adaptación del PGOU de El Ejido aprobada inicialmente, tiene por objeto – inequívocamente expuesto en el Documento – la Innovación con carácter de Revisión Parcial de la clasificación del suelo, establecida en el vigente Plan General.

Esta innovación se formula por iniciativa pública – Excelentísimo Ayuntamiento de El Ejido – conforme a lo establecido en Art. 2 de la vigente L.O.U.A. (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía) cuya tramitación ha dado lugar a un Avance de Planeamiento, y a la Aprobación Inicial del mismo. La clasificación de suelo propuesta, en los ámbitos de la Ensenada de San Miguel, Avenida de la Costa y San Agustín, comporta preceptivamente dicha tramitación y la Adaptación del vigente PGOU a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En este contexto, estimamos que la solicitud de clasificar como Suelo Urbanizable No Sectorizado de 1.098 Has y una estimación de 32.942 viviendas es en primer lugar Extemporánea y de imposible integración o consideración en el Documento actualmente en tramitación, que reiteramos es de iniciativa pública. Dicho esto sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 6 de la L.O.U.A. como "derecho de los ciudadanos a participar en la actividad urbanística". Su iniciativa en cualquier caso debería ser asumida por la Administración, iniciando un nuevo proceso de Revisión en la Clasificación del Suelo, de una entidad y una implantación en el territorio muy superior a la del presente Documento, que necesariamente retrotraería todo el proceso a su momento tramitación inicial.

Por último y sin hacer un debate acerca de la iniciativa, si que estimamos necesario pronunciarnos sobre su escaso fundamento y justificación tanto en la legislación vigente L.S. 6/1998 y L.O.U.A. 7/2002 como en el planeamiento territorial P.O.T.P.A. y P.G.O.U. vigente en proceso de reforma.

**Propuesta:** Se propone su desestimación.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **DESESTIMAR LA ALEGACIÓN**

Nº 48.- Promociones urbanísticas la Loma Blanca S.L.

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Propietario/a o titular:** Promociones urbanísticas la Loma Blanca S.L.

**Localización o ubicación:** Santo Domingo (SUS 73 SD).

**Asunto sugerido:** Propietario de algo menos de la mitad de los terrenos en la unidad de ejecución SUS-73-SD. Presentado dicha unidad una problemática asociada a la discrepancia de los propietarios mayoritarios de suelo con las medidas compensatorias referentes a la población de artos, viéndome gravemente perjudicado en mis intereses. Además como es bien conocido esta situación está causando perjuicios al Ayuntamiento de El Ejido por la especial sensibilidad mostrada a este respecto por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía.

**Petición:** Sería conveniente que se procediese a excluir de la unidad de ejecución los terrenos de mi propiedad, bien mediante delimitación de otra unidad de ejecución distinta, bien mediante la incorporación a otra unidad de ejecución, según se considere más adecuado por los técnicos municipales.

**Consideración:** La actual delimitación del sector SUS-73-SD, así como su ordenación, aun siendo esta indicativa, es incompatible con la división en dos unidades de ejecución, adaptada a la actual estructura catastral. La forma y posición de esta finca no permite una ordenación adecuada y coherente.

No obstante, si puede modificarse el desarrollo y programación para incentivar la ejecución, aun cuando varios propietarios no presten su colaboración.

Se desestima la alegación en sus estrictos términos pero se modifica la ficha a efectos de su programación y desarrollo.

**Propuesta:** Se propone desestimar la alegación.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **DESESTIMAR LA ALEGACIÓN**

**Relación de alegaciones habidas fuera de plazo.**

- Nº:** 49 Luis Fernández Martínez  
**Nº:** 50 Baldomero Cortés Cortés.  
**Nº:** 51 Francisco García Fernández  
**Nº:** 52 José Antonio Ruiz García  
**Nº:** 53 Emilio María Rodríguez.  
**Nº:** 49 **Propietario/a o titular:** Luis Fernández Martínez

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Localización o ubicación:** Balerma

**Asunto sugerido:** Que siendo dueño de pleno derecho de la vivienda unifamiliar sito en calle escarcha nº4, nº 10, y del almacén nº 12 en Balerma y encontrándose esta

dentro de un sector de desarrollo sea excluida de ese sector y modificada su calificación y desarrollo por el de urbano directo.

**Petición:** Revisión del plan del sector en que se encuentra mi vivienda y aprobación si procede de la calificación de urbana directa para el futuro desarrollo de la misma.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **DESESTIMAR LA ALEGACIÓN**

**Nº:** 50 **Propietario/a o titular:** Baldomero Cortés Cortés.

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Localización o ubicación:** Balerma

**Asunto sugerido:** Que siendo dueño de pleno derecho de la vivienda unifamiliar sito en calle escarcha nº 6 de Balerma y encontrándose esta dentro de un sector de desarrollo, sea excluida de ese sector y modificada su calificación y desarrollo por el de urbano directo.

**Petición:** Revisión del plan del sector en que se encuentra mi vivienda y aprobación si procede de la calificación de urbana directa para el futuro desarrollo de la misma.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **DESESTIMAR LA ALEGACIÓN**

**Nº:** 51 **Propietario/a o titular:** Francisco García Fernández

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Localización o ubicación:** Balerma

**Asunto sugerido:** Que siendo dueño de pleno derecho del solar que consta de 504 m<sup>2</sup> sito en Balerma que se encuentra lindando al camino particular que linda con un almacén, que está ubicado en calle escarcha nº12 y encontrándose esta dentro de un sector de desarrollo sea excluida de ese sector y modificada su calificación y desarrollo por el de urbano directo.

**Petición:** Revisión del plan del sector en que se encuentra mi vivienda y aprobación si procede de la calificación de urbana directa para el futuro desarrollo de la misma.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **DESESTIMAR LA ALEGACIÓN**

**Nº:** 52 **Propietario/a o titular:** José Antonio Ruiz García

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Localización o ubicación:** Balerma

**Asunto sugerido:** Que siendo dueño de pleno derecho de la vivienda unifamiliar sito en calle escarcha nº 2 de Balerma y encontrándose esta dentro de un sector de desarrollo sea excluida de ese sector y modificada su calificación y desarrollo por el de urbano directo.

**Petición:** Revisión del plan del sector en que se encuentra mi vivienda y aprobación si procede de la calificación de urbana directa para el futuro desarrollo de la misma.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **DESESTIMAR LA ALEGACIÓN**

**Nº:** 53 **Propietario/a o titular:** Emilio María Rodríguez

Atendido Informe Técnico, que es del siguiente tenor literal:

**Localización o ubicación:** Balerma

**Asunto sugerido:** Que siendo dueño de pleno derecho de la vivienda unifamiliar sito en calle escarcha nº 8 de Balerma y encontrándose esta dentro de un sector de desarrollo sea excluida de ese sector y modificada su calificación y desarrollo por el de urbano directo.

**Petición:** Revisión del plan del sector en que se encuentra mi vivienda y aprobación si procede de la calificación de urbana directa para el futuro desarrollo de la misma.

**Consideración:** 1. La presente Revisión y Adaptación del vigente P.G.O.U. del Ejido tiene carácter parcial en cuanto a la Revisión en la clasificación de suelo, no afectando a ninguna de las determinaciones vigentes, a excepción de aquella que preceptivamente establece la L.O.U.A. 7/2002 y cuya inclusión en el P.G.O.U. forma parte del proceso de Adaptación a la misma.

**Propuesta:** Se desestima la alegación.

La Comisión Informativa por unanimidad de sus miembros presentes propone, **DESESTIMAR LA ALEGACIÓN**

**RUEGOS Y PREGUNTAS.-** No hubo.

Y sin más asuntos que tratar, y siendo las 15,15 horas del día de la fecha arriba indicada, por orden de la Presidencia se levanta la sesión, de todo lo cual como Secretaria doy fe.