

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, Balerna, Pampanico, Tarambana, San Silvestre, Canalillo y Pozo de la Tía Manolica.

- 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 climácica. 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 climácica se pueden encontrar: Retamares, Espartales, Tomillares, Bolinares, Humerales o Tomillares Nitrófilos y Yesquales.
- b. Artal o Cambronal como formación climácica. 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. 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 Dalías 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, discurriendo 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):
1. 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.
 2. 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.
 3. 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 m²) 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

4. 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

5. 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**.
6. 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**.
7. 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.
8. 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

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Delegación Provincial de Almería

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

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Delegación Provincial de Almería

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 cria 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 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. Está 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 l 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.