



Ministerio de Medio Ambiente
Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad
Dirección General de Costas
Unidad de Apoyo - Planeamiento Urbanístico

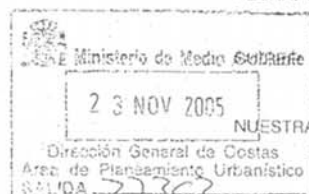
Plaza de San Juan de la Cruz, s/n 28.
Fax 91 597 59 07
Teléfono 91 597 60 00



Ministerio de Medio Ambiente

FECHA: 23/11/2005

DESTINATARIO



AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
04700 - EL EJIDO
ALMERÍA

NUUESTRA/REF: PLA/04/016/05
PF

ASUNTO

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOUJA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 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 LOUJA 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 Reparto 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.

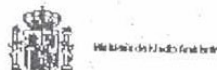
El objetivo principal de la Revisión del PGOU es diversificar los sectores de actividad en el municipio incentivando el Sector Servicios vinculado al Turismo, de acuerdo con los criterios del vigente Plan de Ordenación del Poniente de Almería (P.O.T.P.A.), documento que esta Dirección General desconoce 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 1058-84 y la hoja 1058-72 con la 1058-82).

En el plano que define la "Ordenación Pormenorizada" (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 (levante) 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 indicará, 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.