

AYTO EL EJIDO- O.P.

N.º FAX: 950455748

Ayuntamiento de El Ejido \* Registro de entrada \*

7013/2006 \* martes, 31 de enero de 2006 \* A.PLANEAMIENT. D.U

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
Delegación Provincial de Almería

S	JUNTA DE ANDALUCÍA
A	CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
L	26 ENE. 2006
D	Registro General
A	Delegación Provincial 2167

Fecha: 19 de enero de 2006  
Ref: URB/AMM

Asunto: Remisión informe territorial

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO  
DE EL EJIDO

04700-EL EJIDO (Almería)

A/A de D. Francisco Peña

En relación a su escrito de 9 de agosto de 2005, por el que remite un ejemplar del documento de Revisión y Adaptación a la Ley 7/2002 del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de El Ejido, aprobado inicialmente por acuerdo de ese ayuntamiento, adjunto se remite Informe territorial emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de esta Delegación Provincial.

Lo que se traslada para su conocimiento y efectos.

EL DELEGADO PROVINCIAL



JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
Delegación Provincial de Almería

**INFORME TERRITORIAL DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA REVISIÓN/ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL EJIDO (DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL, JULIO DE 2005)**

**INTRODUCCIÓN**

Con fecha 12 de agosto de 2005 el ayuntamiento de El Ejido remite a esta Delegación Provincial (entrada nº 35471, de 7 de septiembre de 2005) el documento de PGOU con aprobación inicial por el Pleno de la Corporación de 22 de julio de 2005, al objeto de estudio del mismo y para instrumentar los mecanismos de coordinación interinstitucional.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía establece en su art. 9.A)d, que el modelo y solución de ordenación establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística deberá asegurar su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio. También en el artículo 32.1.2º se determina la posibilidad de comparecer en el procedimiento al objeto de la emisión del informe de incidencia territorial con los contenidos previstos en la Disposición Adicional Octava de la Ley.

Por otra parte, la Ley 1/ 1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (L-OTA), desarrolla la competencia que en materia de ordenación del territorio tiene atribuida la Comunidad Autónoma y establece los objetivos, instrumentos y procedimientos para su ejercicio efectivo por la Junta de Andalucía. Unos de los instrumentos de Planificación territorial que contempla es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, que establecen los elementos básicos para la organización y estructura del territorio de sus respectivos ámbitos la Comunidad Autónoma y es el marco de referencia de los demás planes y actividades. En el artículo 23 de esta Ley se establece la vinculación del Planeamiento Urbanístico General con los Planes de Ordenación del Territorio.

Actualmente, desde el punto de vista de la planificación territorial, se ha terminado el periodo de información pública el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (BOJA nº 201, de 14 de octubre de 2005), y el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente de la provincia del Almería, que fue aprobado por Decreto 222/2002, de 30 de julio de Consejo de Gobierno, publicado en BOJA nº 119 de 10 de octubre de 2002.

**CONTENIDOS DEL DOCUMENTO DE PGOU**

La documentación recibida consta de 14 tomos que contienen:

- Introducción y Exposición de motivos (Tomo 1),
- Estudio de Impacto Ambiental (Tomo 2),
- Memoria de Información (Tomo 3),
- Memoria de Ordenación. Estudio Económico Financiero (Tomo 4)
- Normativa (Tomo 5),
- Ordenanza (Tomo 6)
- Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio (Tomo 7),
- Unidades de planeamiento en Suelo Urbano (Tomo 8),
- Unidades de planeamiento en Suelo Urbanizable (Tomo 9)
- SUO Ensenada de San Miguel (Tomo 10)
- SUO Avenida de la Costa (Tomo 11)
- Planos 10.000. Estructura General del territorio (Tomo 12)
- Planos 5.000. Ordenación estructural (Tomo 13)
- Planos 2.000. Ordenación pormenorizada (Tomo 14)

**DESCRIPCIÓN DE PROPUESTAS**

En el documento se mantiene el modelo territorial establecido en el vigente PGOU, reconociendo el papel de Centro Comarcal que el POTPA le asigna al El Ejido, así como la importancia de las actividades productivas y económicas basadas tanto en el sector Agrícola, cuyo crecimiento se sustenta exclusivamente en la mejora de rentabilidad de las explotaciones existentes, al estar agotado el suelo para nuevos crecimientos, como en el sector Turístico, en continuo crecimiento asociado en parte a la mejora de infraestructuras. A ambas actividades productivas se asocia un importante Sector Servicios.

Las determinaciones de la Ley 7/2002 prevé la adaptación a la misma del planeamiento urbanístico municipal, por lo que se tramita el presente expediente, en el que incorporan la propuesta de clasificación como suelo urbanizable sectorizado u ordenado, según el caso, de:

- 560 ha de suelo "Residencial Turístico" en continuidad con las urbanizaciones existentes en la Ensenada de San Miguel, entre el Alcor y la carretera de Matagorda a Guardías Viejas.
- 220 ha de suelo "Residencial Turístico" al norte y oeste del núcleo de San Agustín, en continuidad con el mismo.
- 110 ha de suelo "Residencial Turístico" en el borde del Alcor, apoyado al lado norte de la vía paisajística del resalte mencionado.
- 130 ha de suelo "Terciario, Industrial y Equipamiento Comunitario" en la Avenida de la Costa, a ambos lados del vial que comunica actualmente El Ejido y Almerimar.

El objeto de esta Revisión es:

- Diversificar los sectores productivos, potenciando el turístico, con aproximación a los estándares de la media del litoral andaluz
- Desarrollar criterios que a tal efecto se proponen en el POTPA

**OBSERVACIONES AL DOCUMENTO**

**1. Articulación del territorio**

1. Sistema de asentamientos	Reconoce el papel de Centro Comarcal de El Ejido y se establecen previsiones de crecimiento poblacional entre el 34 y el 92% de la población actual en el horizonte 2020, según distintas hipótesis. Se favorece la integración de Sta. María del Águila y Santo Domingo con el El Ejido. Se produce una integración del núcleo principal con la Ensenada de San Miguel a través del suelo terciario a lo largo de la Av de la Costa, afectado, por otra parte de riesgos de inundación. (NO CONURBACION, se aparta del modelo)
2. Sistema de comunicación y transporte	El S.G. de comunicaciones se basa exclusivamente en la red de carreteras. Propone una red en sentido este-oeste y otra en sentido norte-sur, con distinto nivel jerárquico, siguiendo los criterios del POTPA. En el vial intermedio: Roquetas de Mar - Balanegra, se recoge una zona de protección cautelar con limitaciones de uso y edificaciones de 200 m. También se recoge la determinación de protección cautelar de 55 m en el vial con protección de borde. Respecto al transporte se propone un transporte público sobre plataforma fija que enlace los núcleos turísticos de la Ensenada de San Miguel-Guardías Viejas y los nuevos desarrollos turísticos en este espacio y el Área Urbana Central de El Ejido, a través de la Av. De la Costa, que conectarla con el intercambiador en la zona del Hospital y la estación de autobuses.
3. Espacios libres	Se incluye dentro del S.G. de Espacios Libres el Parque de la Cañada de Ugijar (69,25 ha), con una franja con presencia de la comunidad vegetal de arto negro (Meytenus Senegalensis), incluida entre las especies protegidas por la Directiva Hábitat, en peligro de extinción e incluida en la propuesta de LIC, asignándole un uso y una edificabilidad. Esta consideración de incluir en S.G es contrario al art. 46 de la Ley 7/2002 y al 50N del decreto 222/2002, y al art. 8.4.3 de la Normativa de este PGOU (Forma Irregular adaptado a parcela??)(consideración de SNU, libre de edificación.) También incluye 9 ha en torno al castillo de Guardías Viejas y en La Redonda (0,39 ha). INCOMPATIBLE En las nuevas propuestas se incluye como S.G de Espacios Libres el Sistema del Alcor y del Parque de los Artales (19,2 ha) (vease negrita de arriba) INCOMPATIBLE. así como el Canal de Remo, Zonas verdes en la Av. De la Costa (10,2 ha) y en el núcleo de San Agustín (2,96 has) No se observa referencias al Parque Rural de la Balsa del Sapo, solamente en el EIA, que además incluye otro no reflejado en el POTPA (Sta. María del Águila) Se incluyen los itinerarios de interés ecológico y recreativo No se observa referencias al Parque Comarcal??

**2. Ordenación y compatibilidad de usos**

1. Uso residencial	Corresponde al Área Urbana Central del Municipio de El Ejido (AUCME), Pampanico, núcleo de La Norias, núcleo de San Agustín, con nuevas propuestas de clasificación en esta Revisión de suelo Residencial al norte y oeste del núcleo, núcleo de Matagorda (Núcleo independiente pag. 41 de MO, pero incorporado a los suelos turísticos), núcleo de Balerna (con nuevos crecimientos para 2ª residencia), núcleos urbanos de origen rural (Canalillo, San Silvestre y Pozo de Tía Manolita)
2. Uso turístico	- Urbanizaciones costeras de la Ensenada de San Miguel: núcleo turístico y 2ª residencia - Guardías Viejas: núcleo urbano residencial y 2ª residencia integrado en el área turística anterior En el uso global turístico En el "uso global turístico" de la Ensenada de San Miguel, corresponde a un perfil residencial. En este sentido cumple con el art. 73 del POTPA, en cuanto al 20% de la edificabilidad para uso hotelero.
3. Uso terciario	Ciertas zonas del Área Urbana Central del Municipio de El Ejido, La Redonda, Av. De la Costa. Nuevos crecimientos en Las Norias y San Agustín, Pampanico.
4. Uso agrícola	El POTPA señala al área de Balanegra-Balerna como de cultivos forzados consolidados, de los que 850 ha se incluye en esta propuesta de Revisión para nuevos suelos turísticos. El resto tiene la consideración de suelo no urbanizable de carácter natural o rural. (Ver proyección de usos)
5. protección entre usos	Establece el PGOU una categoría de SNU de protección urbanística aplicable a la zona de influencia de los núcleos de población (NUPU), con limitación de usos. No pasillos de protección

3. Recursos Territoriales

1. Espacios de interés ambiental y territorial	Incorpora como SNU de especial protección los recogidos en el POTPA, con el criterio de la LOUA. Se echa en falta un cuadro de regulación de usos en los distintos tipos de suelo Incluye en esta categoría de SNU (NUP2) la formación de arcos, en atención a lo dispuesto en el art. 46 de la LOUA y 50 del Decreto del POTPA.
2. Espacios Degradados	Incorpora determinaciones del POTPA, aunque no en lo referente a las áreas degradadas periurbanas.
3. Protección y mejora del paisaje	Incluye el Alcor como SNU (NUP1) y regula los usos y por otra parte en la Revisión lo propone como Sistemas Generales Incluye las vías con protección de borde en el artículo correspondiente a la influencia de las vías de comunicación (NUPU2), ampliando la protección respecto a lo establecido en el POTPA.
4. Recursos hídricos	Según el EIA el ayuntamiento cuenta actualmente con 12 sondeos en el Acuífero Inferior del Campo de Dalías, con un caudal continuo de 629 l/s, que representa unos 22 hm3/año. Para la población prevista para el horizonte 2020, la demanda se puede cifrar en unos 15 hm3/año. Actualmente acaba de pasar la Información Pública el Proyecto de Desalación del Campo de Dalías, del Mº de Medio Ambiente, de una desaladora con una capacidad de producción de 30 hm3/año que vendrá a paliar el déficit hídrico de la comarca, concentrado especialmente en el acuífero mencionado
5. Riesgos naturales	Señala los suelos con riesgo de inundación, cuya zona tendrá la consideración de SNU. Incompatible con el suelo clasificado en la Av. De la Costa
6. De la ordenación de la costa	Los planos recogen los límites de la nueva propuesta de deslinde de Costas del dominio público marítimo-terrestre. En el art. 147 c) del POTPA, coincidente con la Ley de Costas, se impide la localización de edificación residencial al menos en una franja no inferior a 500m (zona de influencia), recogido en el Tomo 4 para la Ensenada de San Miguel

OBSERVACIONES AL DOCUMENTO

A la vista de lo expuesto anteriormente, desde el punto de vista territorial, se observan las siguientes deficiencias e incompatibilidades del documento:

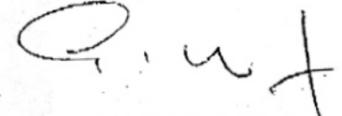
1. El nuevo modelo del municipio propuesto se aparta del dibujado en el POTPA, en tanto que se produce una integración del Área Urbana Central del Municipio de El Ejido con la Ensenada de San Miguel, afectado por otra parte, por riesgos de inundación. El modelo tiende a la no conurbación entre los suelos mencionados.
2. No se puede incluir dentro del Sistema General de Espacios Libres el Parque de la Cañada de Ugijar (69,25 has) o el Parque de los Aítales, asignándole un uso y edificabilidad a este espacio. Corresponde a suelos protegidos por el POTPA con presencia de la comunidad vegetal de arto negro (*Maytenus Senegalensis*), incluidas entre las especies protegidas por la Directiva Hábitat, en peligro de extinción e incluida en la propuesta de LIC. Esta propuesta es contraria al art. 46 de la Ley 7/2002, al art. 50 N del Decreto 222/2002 y al art. 8.4.3 de la Normativa de este PGOU, que reconoce el carácter de Suelo No Urbanizable de Especial Protección (NUP1).
3. Las mismas razones existen para la propuesta de inclusión del Alcor, de protección paisajística por el POTPA y por el PGOU; como Sistema General de Espacios Libres en la Ensenada de San Miguel (de forma irregular, ajustada a propiedades?).
4. No se establecen los pasillos de protección entre usos previstos, que, por otra parte, puede coincidir con la amortiguación que proporciona elementos del Sistema General (viario, etc).
5. No identifica ni incorpora determinaciones referentes a las áreas degradadas periurbanas, reconocidas en el art. 67 del POTPA.

6. Se señalan los suelos con riesgos de inundación, cuya zona tendrá la consideración de SNU. Esta determinación, recogida en la Ley 7/2002, hace incompatible la clasificación de suelo en la Av. De la Costa, afectado por este tipo de riesgo.
7. Planimetría: incluir un plano único, a escala adecuada, de la estructura territorial, con la clasificación de suelo (art. 19 LOUA)

Almería, a 19 de enero de 2006  
El Jefe de Sección de Ordenación del Territorio

VºBº: La jefa de Sv. Ord. Territorio y Urb.

  
Fdo.: María Dolores Aguilera-Molina  


  
Fdo.: Alberto Marín Marín

**INFORME DE CONSTESTACIÓN AL INFORME TERRITORIAL DE FECHA 19 DE ENERO DE 2006 REMITIDO POR LA C.O.P.T EN RELACIÓN AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN – ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DEL EJIDO.**

**Fecha: 13 de Febrero de 2006**

Con fecha 9 de agosto de 2005 se remite por parte de este Ayuntamiento el Documento de Aprobación Inicial de Revisión y Adaptación del PGOU a la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Con fecha 26 de enero esa delegación remite Informe Territorial al respecto. Tras un preámbulo introductorio y la correspondiente descripción sintética de las propuestas, el Informe concreta 7 deficiencias específicas, sobre las que este Ayuntamiento plantea las siguientes argumentaciones y, en su caso, propuesta de soluciones:

**1. EL NUEVO MODELO DE CRECIMIENTO ARTICULADO EN TORNO A LA AVENIDA DE LA COSTA (EJIDO – ALMERIMAR) SE APARTA DEL DIBUJADO POR EL POTPA.**

Este Ayuntamiento entiende que la iniciativa municipal de clasificación de este suelo desarrolla adecuadamente las determinaciones, criterios y objetivos del P.O.T.P.A., en base a las siguientes argumentaciones.

Afirma el Informe Territorial que en el POTPA se establece un “modelo que tiende a la no conurbación” entre los desarrollos de El Ejido y Almerimar, afirmación con la que estamos en absoluto desacuerdo.

En primer lugar, el concepto CONURBACIÓN, tiene su aplicación en el proceso de unir sin discontinuidad urbes diferenciadas, bien desde el punto de vista territorial o administrativo. Este proceso, a todas luces no deseable y ya consolidado en grandes ámbitos de nuestro litoral, no es a nuestro juicio, aplicable a este caso que tiene una intención articuladora y supone la conexión funcional y la ordenación necesaria de dos núcleos existentes dentro del municipio, donde existe una intensa relación de dependencias y demanda de servicios que el mismo P.O.T.P.A. a través de propuestas sectoriales establece de forma inequívoca.

El POTPA en sus Propuestas sobre Suelos Estratégicos, grafiados en el Plano de Ordenación de Usos, establece la creación de Suelo para Equipamiento Comarcal, junto al actual Hospital, en el extremo norte de la Avenida y la creación de un Suelo Terciario e Industrial en la parte central, en torno a la intersección con el Vial intermedio que el propio P.O.T.P.A. determina. Sin perjuicio de la relatividad de las escalas de dibujo, los dos ámbitos referidos, sumado a la zona de servidumbre e influencia del vial intermedio, superan ya más del 50% del total de longitud de la Avenida de la Costa. Además, como resultado de licencias tramitadas como “Actividades en Suelo No Urbanizable” se ha consolidado a lo largo de este eje un total de 424.425 m<sup>2</sup> con destino a industrias, almacenes, etc. vinculados a la actividad agrícola, motivación que el P.O.T.P.A. considera para proponer el destino estratégico de estos Suelos. La suma de estas realidades nos lleva a considerar que de manera implícita el POTPA no sólo está dibujando ya esa conurbación, sino que la entiende como una necesidad, ya que de otro modo lo único que se conseguiría es consolidar la ocupación de ese eje sin planificación urbanística alguna, tal y como hasta ahora ha venido sucediendo.

Sobre la delimitación del sector de suelo urbanizable de la Avenida de la Costa, se ha grafiado en la figura 0 los suelos destinados a finalidades estratégicas por el P.O.T.P.A., además de aquellos otros ya ocupados por instalaciones ejecutadas ateniéndose a la legalidad urbanística vigente.

Por otro lado, consideramos que el modelo propugnado por el PGOU que se tramita genera otros beneficios en la Ordenación del Territorio Municipal.

- Se obtienen gratuitamente por el Municipio, los suelos destinados a la ampliación de los Equipamientos Comarcales, los suelos para la ejecución del Vial intermedio y los Suelos Protegidos, que pasarían a propiedad pública –de uso y dominio público- máxima garantía para su conservación.
- Se oferta suelo ordenado y agrupado en torno a buenos accesos, en colindancia con los usos agrícolas para el emplazamiento de industrias y actividades ligadas al Sector, al tiempo que se ordenan y engloban las instalaciones ya existentes, dotándoles de infraestructuras adecuadas.
- Se mejora, con cargo al suelo clasificado, la articulación y conexión funcional, entre al núcleo de El Ejido y su territorio litoral, incluyendo nuevos modos de transporte público, que redundarán en una mejora de la calidad urbana de todo el entorno por disminución de los flujos de transporte privado entre El Ejido y la costa.

**2.- NO SE PUEDE INCLUIR DENTRO DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EL PARQUE DE LA CAÑADA DE UGÍJAR O EL PARQUE DE LOS ARTALES**

Por lo que se refiere al Parque de la Cañada de Ugíjar, se trata de una determinación del PGOU vigente, discutida y solucionada, tanto de desde el punto de vista territorial como ambiental, en su correspondiente trámite de aprobación, sobre la que el PGOU que se tramita no ha realizado ninguna revisión o modificación.

Por lo que se refiere al Sistema General del Parque de Artales, asociado a los desarrollos urbanísticos de la Avenida de la Costa, cabe hacer las siguientes consideraciones:

Los Sistemas Generales no constituyen clase alguna de Suelo, sin perjuicio de que puedan ser adscritos o incluidos dentro de ámbitos clasificados para su obtención como suelo público. “Oportunamente, la L.O.U.A. determina en su Art.46 que los suelos objeto de Protección han de ser Clasificados como Suelo No Urbanizable, cuyo régimen impide, obviamente, cualquier actuación de carácter urbanístico contraria a su destino o protección.

Pero también parece evidente que este objetivo se consigue igualmente con la “ausencia” de clasificación y su definición como Sistema General de espacios libres o “de Espacios Protegidos de carácter Público”, que añade la “nada despreciable” condición que el suelo pasa a ser propiedad pública con régimen de dominio y uso público.

La Ley obliga a clasificar los suelos protegidos como Suelo No Urbanizable cuando todo el Suelo Municipal debe ser asignado a una de las tres clases de suelo- Urbano, Urbanizable y No Urbanizable y su correspondiente Régimen Urbanístico. Pero no excluye su definición como Sistemas Generales, que no son una “clase” de suelo, sino suelos que por su función, deben pertenecer a la Comunidad. Es más, el Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales es más riguroso que el del Suelo No Urbanizable, hasta el punto de requerir para su alteración, dictamen vinculante del Consejo Consultivo de Andalucía.

La inquietud que esta lectura de la Ley puede ocasionar debe quedar solventada en la medida que es la misma Administración Autonómica y Estatal la que está implicada en la obtención de Suelos Protegidos por todas las vías posibles. Su obtención gratuita mediante la oportuna instrumentación urbanística, debe ser en cualquier caso, viable y recomendable. Coincidiendo además que el aprovechamiento que genera se incorpora a los suelos urbanizables en unos niveles de intensidad adecuados y cumpliendo los estándares normativamente establecidos, inferiores a las edificabilidades que el P.G.O.U. vigente asigna a esta calificación de suelo.

El hecho, por otra parte, de incorporar esa pieza de suelo a un Sistema General de Parque de Artales, no es gratuito. Se pretende con ello dotar a la totalidad de ese Sistema General de una fisonomía lo más naturalizada posible, no sólo conservando los escasos pies de arto existentes, sino restaurando el hábitat ya destruido o alterado circundante. Todo ello con la finalidad de establecer un corredor territorial y ambiental de arto entre los areales existentes al sur del Parque de la Cañada de Ugíjar y el extenso LIC número 10 situado al este del desarrollo propuesto en la Avenida de la Costa. Esta medida, caso de poder definitivamente ser materializada, constituye una de las principales aportaciones de carácter territorial y ambiental de la revisión que se propone.

**3.- EL ESPACIO DEL ALCOR LITORAL NO PUEDE SER ADSCRITO A SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES, DE ACUERDO CON LAS DETERMINACIONES DEL POTPA**

Sobre el Sistema General del Alcor, adscrito al Sector de S.U.O. de la Ensenada de San Miguel, cabe hacer las siguientes consideraciones.

La solución planteada no tiene más objetivo que materializar las determinaciones expresas que el artículo 78 del POTPA establece para este espacio, literalmente las siguientes:

- *Posibilitar una transición gradual entre la zona invernada y el alcor, mediante el retranqueo de las actividades agrarias y la incorporación de elementos vegetales.*
- *Posibilitar el desarrollo de usos didácticos y recreativos mediante la localización de miradores.*
- *Adecuar como uso turístico la vía de borde litoral*

Estimamos que precisamente estas determinaciones están caracterizando este suelo como sistema general del municipio. Con espacios libres, usos didácticos, recreativos, turísticos, miradores, etc. Su adscripción a un sector determinado de suelo urbanizable, no significa obviamente que esté a su exclusivo servicio o que se vincule al mismo. Esta adscripción tiene un objetivo instrumental –obtención por el Ayuntamiento de suelo y ejecución de forma gratuita- La superficie requerida como sistema general de espacios libres (Art.10.a.c. de la L.O.U.A.) es muy inferior a la delimitada para este sistema, poniendo así de manifiesto que existe una intención clara y legítima del Ayuntamiento para obtener, acondicionar y mantener éste como una parte esencial de la estructura urbana.

En cuanto a los criterios de forma y dimensión que se proponen, entendemos:

- La vía paisajística del Alcor que viene definida desde el P.O.T.P.A. tiene una triple función, como lugar de observación de la Ensenada de San Miguel, como espacio público de parada y estancia, y también, con igual relevancia, como fachada marítima al sur de los invernaderos.
- Su dimensión, por tanto, responde a la necesidad de cumplir estas tres funciones de vial, estancia, y fachada. Dada la morfología agrícola del territorio, con una parcelación menuda e irregular –no identificable con el Catastro-, la solución planteada en cuanto a su forma nos parece más adecuada que un tratamiento de borde, que entre la carretera y la línea de invernaderos actual quedara solucionado con una fachada estrecha, plana y rectilínea. De forma análoga lo grafía el propio P.O.T.P.A. en los ámbitos colindantes al Paraje de Punta Entinas.

Por último, reiteramos los argumentos ya expuestos de la oportunidad y conveniencia de que estos suelos se incorporen al Patrimonio Público por los mecanismos que la Legislación establece.

#### 4.- NO SE ESTABLECEN PASILLOS DE PROTECCIÓN ENTRE USOS PREVISTOS

El P.G.O.U. vigente, establece una subclasificación de Suelo denominada ZONA DE INFLUENCIA DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN (N.U.P.U.1) que la presente adaptación incorpora en su totalidad, ampliando su superficie a los bordes de los nuevos suelos clasificados, San Agustín, Ensenada y Avenida de la Costa, según se ha grafiado en el plano de ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO.

El régimen de este suelo establecido en el Art.8.4.12. de la Normativa, tiene por objeto precisamente, la protección entre distintos usos urbanos o urbanizables y los usos agrícolas.

Existe por tanto, coincidencia entre esta subclase de suelo y “Los pasillos de protección de usos y suelos agrícolas de transición” que el P.O.T.P.A. determina en el Área de análisis pormenorizado de El Ejido. También hay una sensible coincidencia en su trazado y delimitación, a excepción de aquellos ámbitos cuya clasificación como suelo urbano o urbanizable, aprobados definitivamente en el vigente P.G.O.U. ha alterado.

#### 5.- NO SE INCORPORAN DETERMINACIONES REFERENTES A LAS ÁREAS DEGRADADAS IDENTIFICADAS EN EL POTPA

Efectivamente el artículo 67 del POTPA establece unas determinaciones sobre 6 ámbitos precisos identificados como “degradados”. De ellos sólo dos se incluyen en el término municipal del Ejido: el eje Ejido – Santa Mª del Águila y el entorno de la Cañada de las Norias.

Desde este documento sólo cabe contestar que el documento de PGOU que se tramita no ha alterado las previsiones del PGOU vigente en ninguno de dichos ámbitos.

El P.G.O.U. vigente en sus determinaciones incluye las propuestas que para el ÁREA DE ANÁLISIS PORMENORIZADO DE EL EJIDO establece el P.O.T.P.A. La Adaptación completa alguna de estas propuestas correspondientes al Anexo 4. del Art.67.

- · No se clasifican suelos residenciales al sur de la Autovía.
- ·Se han clasificado Sectores de suelo urbanizable destinado a usos Terciarios entre Santo Domingo y Santa María del Águila.
- · Se han clasificado suelos para usos Terciarios en el entorno de la Redonda.
- · Se ha localizado el Centro de Servicios al Transporte C.I.U.
- · En el suelo clasificado en la Avenida de la Costa se han situado reservas de espacio libre comarcal y reservas de suelo para equipamiento comarcal.

Por último, los suelos grafiados como agrícolas de integración, están incluidos en las Zonas de influencia de Núcleos (N.U.P.U.1.) tal como se expone en el apartado anterior.

#### 6.- LA ZONA INUNDABLE IDENTIFICADA QUE AFECTA A LA AVENIDA DE LA COSTA HACE INVIABLE SU PROPUESTA DE DESARROLLO

Efectivamente un sector de los suelos propuestos para su desarrollo quedan afectados por una zona inundable correspondiente a una cubeta endorréica de cierta extensión, en cuyo área inundable (para la avenida de retorno de 500 años), se sitúa en la actualidad la propia autovía de la costa y ciertas industrias.

Reconsiderada detalladamente esta cuestión, desde este Ayuntamiento se propone una solución constructiva que elimine el problema, todo ello de acuerdo con el espíritu del artículo 18.1 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de prevención de Avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Se proponen para ello dos alternativas para su discusión:

- La primera (ver figura 2 y 3) consistiría en elevar la cota de base del suelo a desarrollar por encima del nivel de la cota máxima de inundación (utilizando para ello las tierras procedentes del vaciado del canal de remo de la Ensenada de San Miguel). El nivel de base actual obligaría a levantar la cota del terreno de seis a ocho metros.
- Una segunda solución ( ver figura 3, 4 y 5) consistiría en aislar los terrenos inundables que quedan incluidos en el desarrollo de la Autovía de la Costa mediante una estructura de muro impermeable (de unos 400 metros de longitud) que evitaría la posible inundación y que se utilizaría además de cordón verde destinado funcionalmente a servicios, aglutinando espacios verdes peatonales, plataforma para tren ligero de superficie, carril bici y boulevares apantallados. Esta solución tiene la ventaja sobre la anterior de tener que elevar los

suelos a desarrollar de dos a tres metros tan sólo solo sobre el nivel de base actual de los terrenos, así como un menor coste económico.

Desde este Ayuntamiento se propone como idónea la segunda de las alternativas, aunque ello obligue a modificar la ordenación pormenorizada propuesta para los suelos de la Autovía de la Costa en el Documento Aprobado Inicialmente, y así lo somete a la consideración de esa Delegación Provincial.

#### 7.- SE PROPONE INCLUIR UN PLANO ÚNICO DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL CON LA CLASIFICACIÓN DE SUELO

Dicho plano ha sido ya realizado y aportado a la documentación del Documento para Aprobación Provisional.

#### OTRAS CONSIDERACIONES

Dado que entendemos tiene relación con las temáticas de algunas de las consideraciones efectuadas en el Informe Territorial, desde este Ayuntamiento se considera de interés poner en conocimiento de esa Administración que como respuesta a diversas consideraciones realizadas por la Consejería de Medio Ambiente en la Declaración de Impacto Ambiental Previa ha sido incorporada a la ordenanza del PGOU un nuevo capítulo 9 en el título III con las siguientes disposiciones normativas:

#### TÍTULO III: NORMAS GENERALES PARA LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO 9: NORMAS RELATIVAS A LA GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y TERRITORIAL EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN:

1. Los proyectos de urbanización, deberán contar antes de su aprobación definitiva, con el informe favorable o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca, en lo relativo a posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a sus Zona de Servidumbre y de Policía, así como a las limitaciones que pudieran derivar de la existencia de Zonas Inundables, todo ello con los procedimientos establecidos a tal efecto en las disposiciones que derivan de los siguientes textos legales:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la ley de Aguas.
- Real Decreto 1986/849, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
- Plan Hidrológico de Cuenca
- Ley 7/ 2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía

2. Los proyectos de urbanización, construcción Y edificación deberán incorporar las determinaciones necesarias para garantizar el cumplimiento de las medidas de carácter ambiental y territorial exigidas, entre otras de las siguientes:

- a) La existencia de la dotación de agua necesaria para abastecimiento urbano y riego de zonas verdes así como la ausencia de impacto significativo sobre los recursos hídricos.
- b) La correcta gestión de las aguas residuales que procedan de los usos y actividades de implantación y la disposición de los elementos infraestructurales necesarios para posibilitarlo, incluyendo las de pretratamiento antes de evacuación a red de 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 por el POTPA y por este mismo PGOU, procurando siempre la utilización de especies vegetales autóctonas.
- d) La separación funcional y amortiguación de impactos potenciales mediante el correcto diseño de las zonas ajardinadas y la construcción de pantallas vegetales entre las áreas dedicadas a usos residenciales y a industrial – terciario, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el POTPA y en este mismo PGOU.
- e) La adecuación a las determinaciones establecidas en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, que aprueba el reglamento de Protección Contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- f) Las determinaciones ambientales de prevención, protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental del PGOU se incorporarán detalladamente al proyecto con su correspondiente dotación económica, que será pormenorizada en 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. Control de los cambios de aceites de la maquinaria en obra.
- iv. Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.
- v. Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.
- vi. Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.
- vii. Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.
- viii. Control de la integración paisajística de las actuaciones (Tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc.).

g) Un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico, que habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de Recepción de la Obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a Disposición del órgano ambiental, para eventuales inspecciones. El Plan de Restauración abarcará al menos los siguientes aspectos:

- i. Análisis de las áreas afectadas durante las fase de obra, tales como:
  - 1) Instalaciones auxiliares.
  - 2) Áreas de préstamo, acopio o vertido de materiales.
  - 3) Red de drenaje afectada.
  - 4) Accesos y vías abiertas para la obra
  - 5) Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.
- ii. Detalle de las medidas correctoras proyectadas para la integración paisajística de las zonas afectadas:
  - 1. Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
  - 2. Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
  - 3. Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.
  - 4. Nueva red de drenaje de aguas pluviales.

3. Los proyectos de construcción y ejecución de campos de golf tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- a) Deberá incorporar un balance hídrico mensualizado de las demandas de agua para riego y una descripción detallada de las soluciones de abastecimiento y del origen y titularidad de los recursos hídricos que se proponen emplear. Así, se deberá garantizar la utilización exclusiva de aguas residuales depuradas para riego y demostrar fehacientemente la existencia del caudal necesario y la proyección de las infraestructuras necesarias para posibilitar su adecuado uso.
- b) La concesión del caudal de aguas a reutilizar en el riego de campos de golf se tramitará ante el Órgano de Cuenca correspondiente y su autorización condicionará la aprobación definitiva del proyecto constructivo para el que se solicita.
- c) Se exigirá un detallado Plan de Manejo de fertilizantes y productos fitosanitarios que garantice la inexistencia de afecciones potenciales a las especies de flora y fauna, procurando el menor uso posible de los mismos y un manejo integrado.
- d) Incorporará un Plan de Vigilancia Ambiental que garantice el adecuado control analítico de la calidad físico – química y biológica de las aguas subterráneas en los puntos del acuífero receptores potenciales de los efluentes procedentes de la percolación de las aguas de riego.

## DETERMINACIONES DEL P.O.T.P.A

### ANÁLISIS PORMENORIZADO DE EL EJIDO

#### AREAS DE ANÁLISIS:

EL EJIDO.....P.O.T.P.A. pag 134	VIAL INTERMEDIO.....P.O.T.P.A. pag 142
<p><b>EL EJIDO</b></p> <p><b>Consideraciones previas</b></p> <p>El ejido y su entorno es uno de los sectores de la comarca en los que se evidencian con mayor claridad los procesos de transformación territorial y las necesidades de nuevas infraestructuras y equipamientos comarcales que se están generando.</p> <p>Favorecido por su posición central respecto a la comarca, presenta un proceso de colmatación de los núcleos urbanos que a medio plazo dará lugar a la unión de el ejido, santo domingo y santa maría del águila, creando un espacio de oportunidades económicas de interés comarcal y provincial.</p> <p><b>Criterios de ordenación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Localización de los suelos estratégicos terciarios e industriales junto a las zonas con dicho uso actual.</li> <li>Efectuar reservas de suelo para usos terciarios e industriales entre santa maría del águila y santo domingo, con el objeto de aprovechar la potencialidad que ofrece la proximidad de la autovía.</li> <li>Excluir de edificación las áreas con mayor riesgo de inundación.</li> <li>Tratar como urbanas las vías que han perdido su funcionalidad como carretera.</li> <li>Favorecer una integración del espacio edificado con las áreas agrícolas.</li> <li>Integrar las zonas con formaciones naturales próximas a los núcleos en su red de espacios libres.</li> <li>Facilitar la accesibilidad de las áreas con funciones de equipamiento comarcal.</li> </ul> <p><b>Propuestas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Establecer la autovía del mediterráneo como límite meridional de los usos residenciales</li> <li>Señalar una zona de usos terciarios entre santo domingo y santa maría del águila.</li> <li>Desarrollar para usos terciarios el entorno del polígono de la redonda.</li> <li>Localizar las áreas a reservar como espacio libre comarcal.</li> <li>Desarrollo del viario básico en las zonas de actuación propuesta.</li> <li>Establecer reservas de suelo y viario básico de la zona de equipamientos comarcales.</li> <li>Localizar el centro de servicios al transporte.</li> </ul>	<p><b>VIAL INTERMEDIO</b></p> <p><b>Consideraciones previas</b></p> <p>el corredor el Ejido - Almería presenta una tendencia a la concentración de servicios terciarios y equipamientos. la implantación del vial intermedio reforzará este carácter y potenciará ciertos espacios como el propio cruce entre ambas vías. por esta razón se considera necesario establecer criterios de ordenación de esta área.</p> <p><b>Criterios de ordenación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>desarrollo de una zona de servicios terciarios en el nudo.</li> <li>señalar el viario básico.</li> <li>establecer una ordenación pormenorizada de la zona.</li> </ul> <p><b>Propuestas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>efectuar la ordenación básica del ámbito.</li> <li>completar el viario de servicio de la zona.</li> <li>señalar las zonas de transición con los usos agrícolas.</li> <li>proteger mediante limitaciones de uso las bandas laterales del corredor el Ejido - Almería.</li> <li>realizar una ordenación global de la zona, integrando la edificación con la funcionalidad del propio nudo.</li> </ul>

FIG. 0

FIG. 0

**1.- DETERMINACIÓN DEL P.O.T.P.A**  
 Área de Análisis Pormenorizado de El Ejido.....P.O.T.P.A. - pag 135



**2.- DETERMINACIÓN DEL P.O.T.P.A**  
 Área de Análisis Pormenorizado Nudo Vial Intermedio.....P.O.T.P.A. - pag 143



**3.- DETERMINACIÓN DEL P.O.T.P.A Y DETERMINACIÓN DEL P.G.O.U. VIAL INTERMEDIO**



**4.-PROPUESTA REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U.**

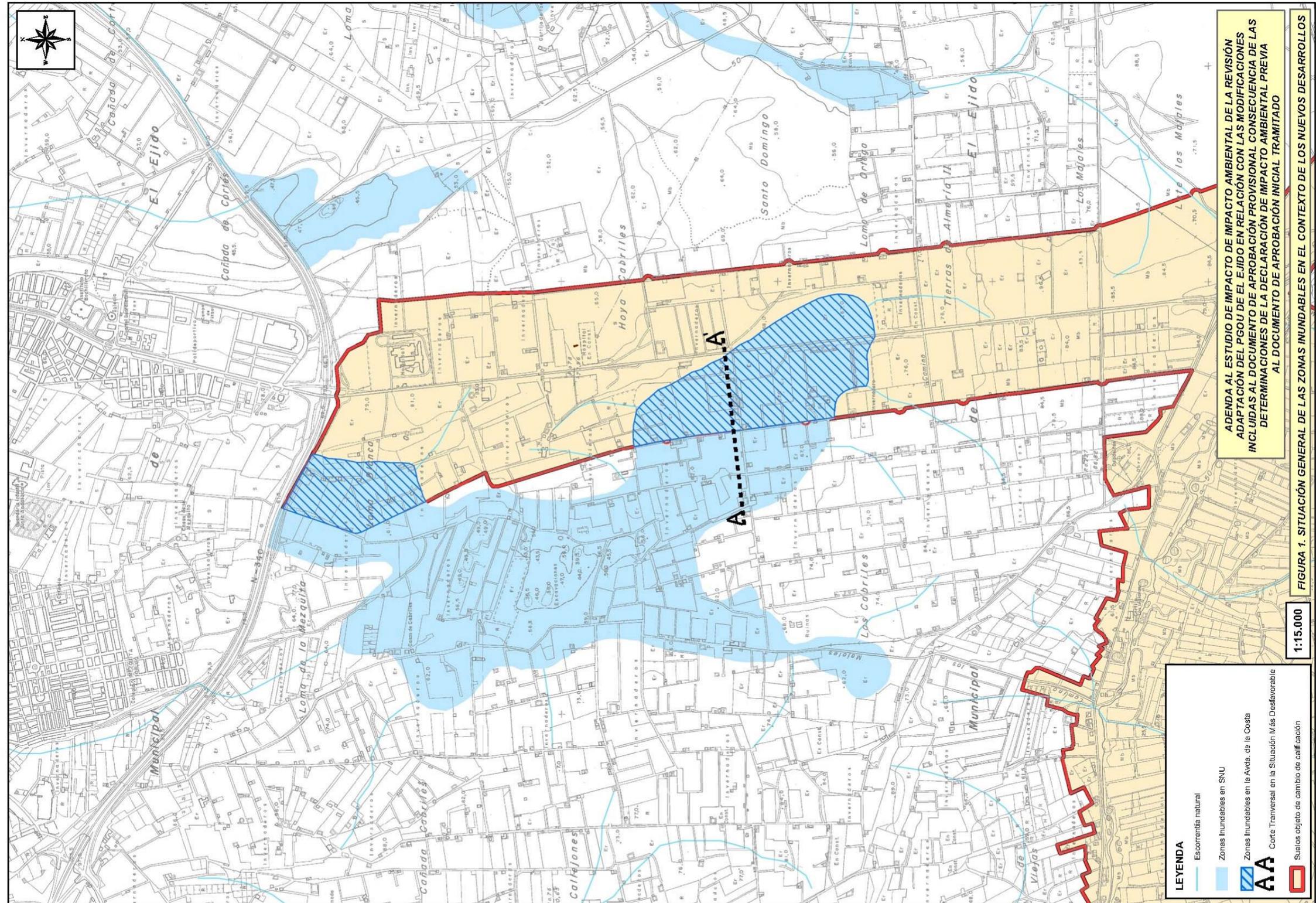


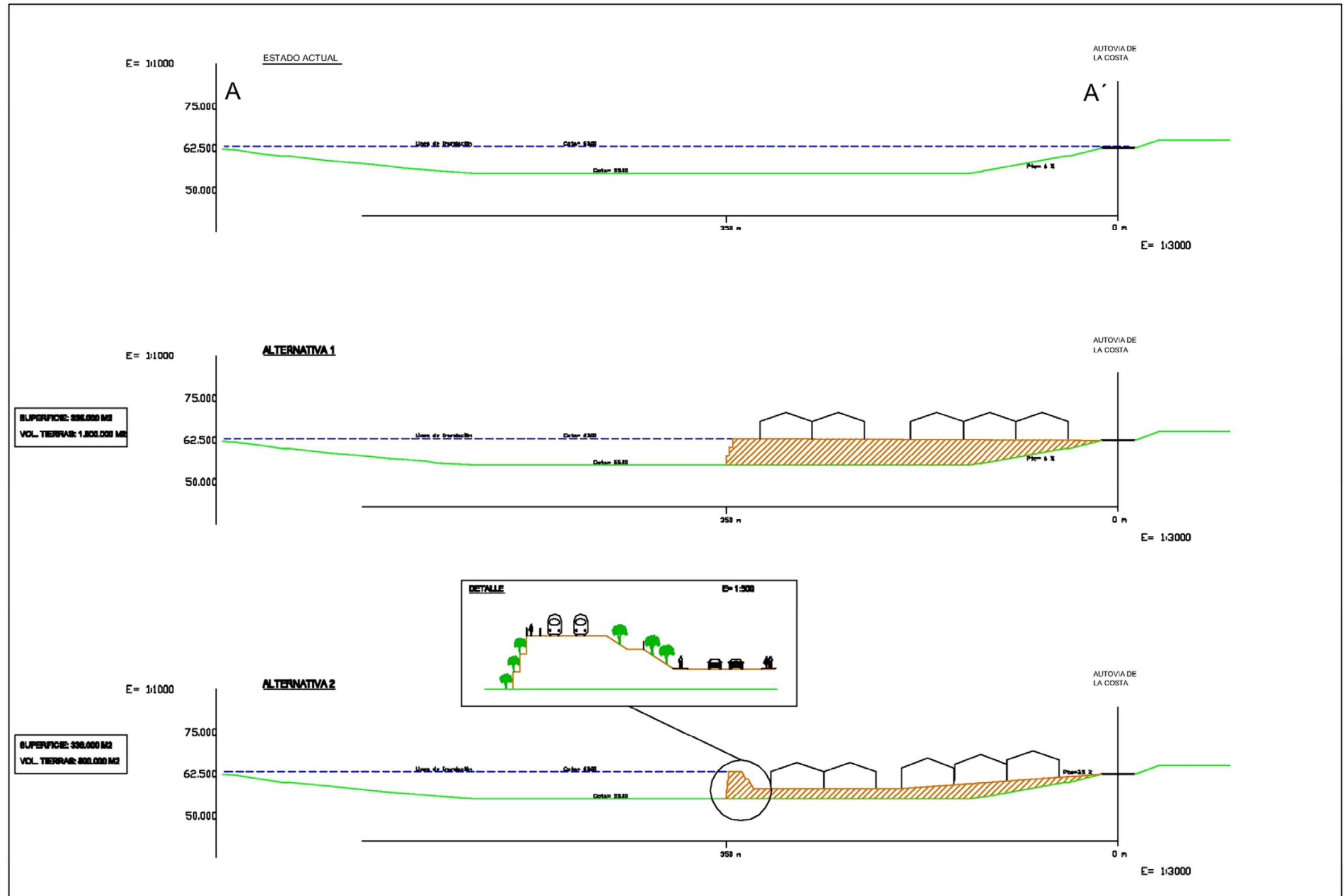
- EQUIPAMIENTO COMARCAL
- PROLONGACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMARCAL
- PASILLO DE PROTECCIÓN ENTRE USOS

- TERCIARIO INDUSTRIAL PROPUESTO
- SUELO AGRÍCOLA DE INTEGRACIÓN
- SUELO AGRÍCOLA DE INTEGRACIÓN

- EQUIPAMIENTO COMARCAL
- PROLONGACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMARCAL
- TERCIARIO INDUSTRIAL PROPUESTO
- SUELO AGRÍCOLA DE INTEGRACIÓN
- PASILLO DE PROTECCIÓN ENTRE USOS
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- FRANJA DE PROTECCIÓN VIAL INTERMEDIO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....449.766,76 M2
- SUELO TERCIARIO INDUSTRIAL.....1.632.000,00 M2
- VIAL INTERMEDIO.....144.893,50 M2
- EQUIPAMIENTO COMARCAL.....636.017,81 M2
- SUPERFICIE TOTAL.....2.862.677,87 M2

- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- ZONAS VERDES
- SISTEMAS GENERAL/LOCALES
- TERCIARIO / INDUSTRIAL
- ACTIVIDADES PROMOCIDAS
- EQUIPAMIENTOS
- SUPERFICIE TOTAL .....3.351.285,95 M2

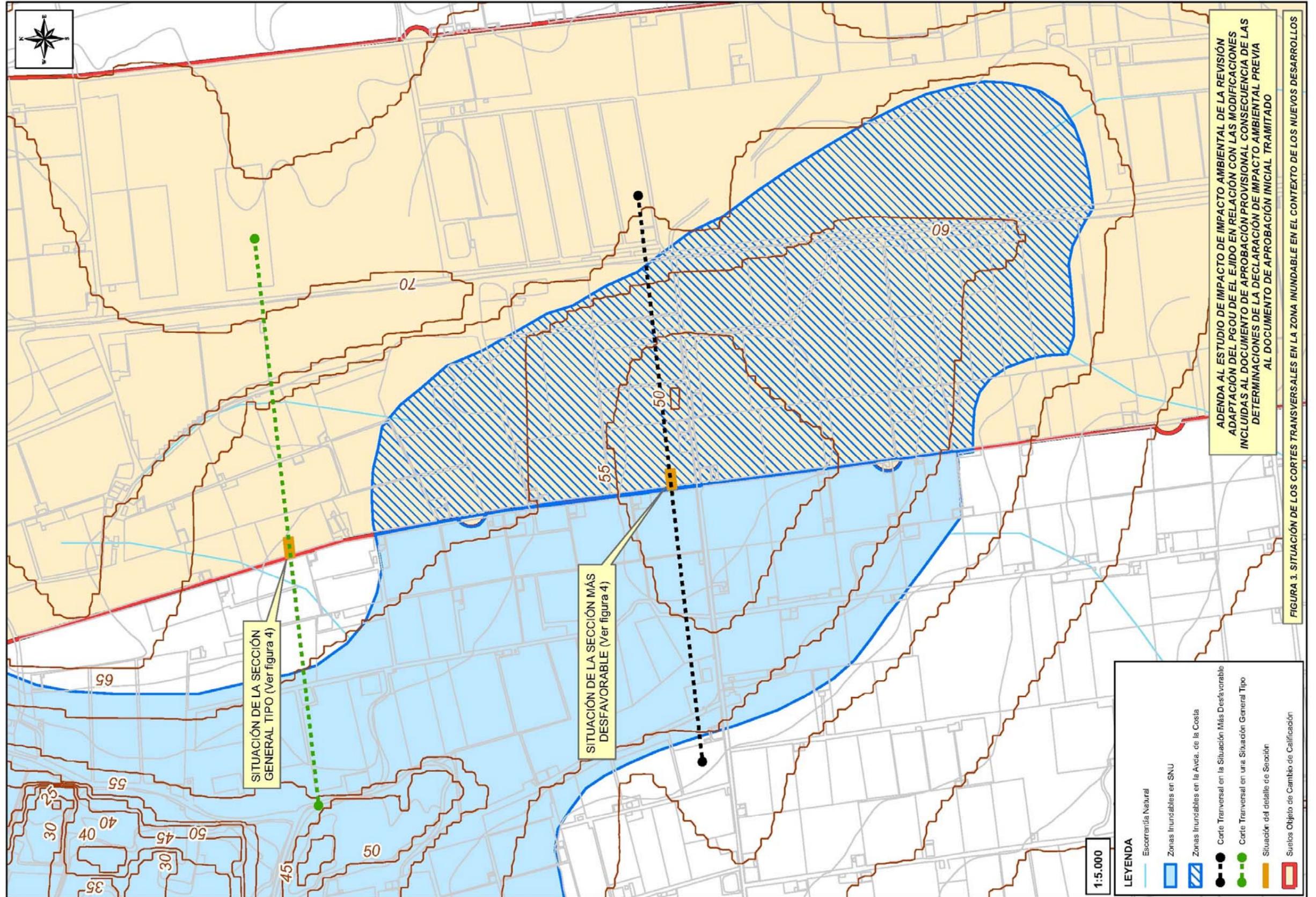


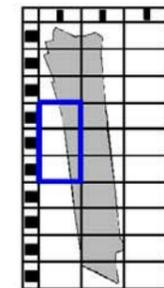
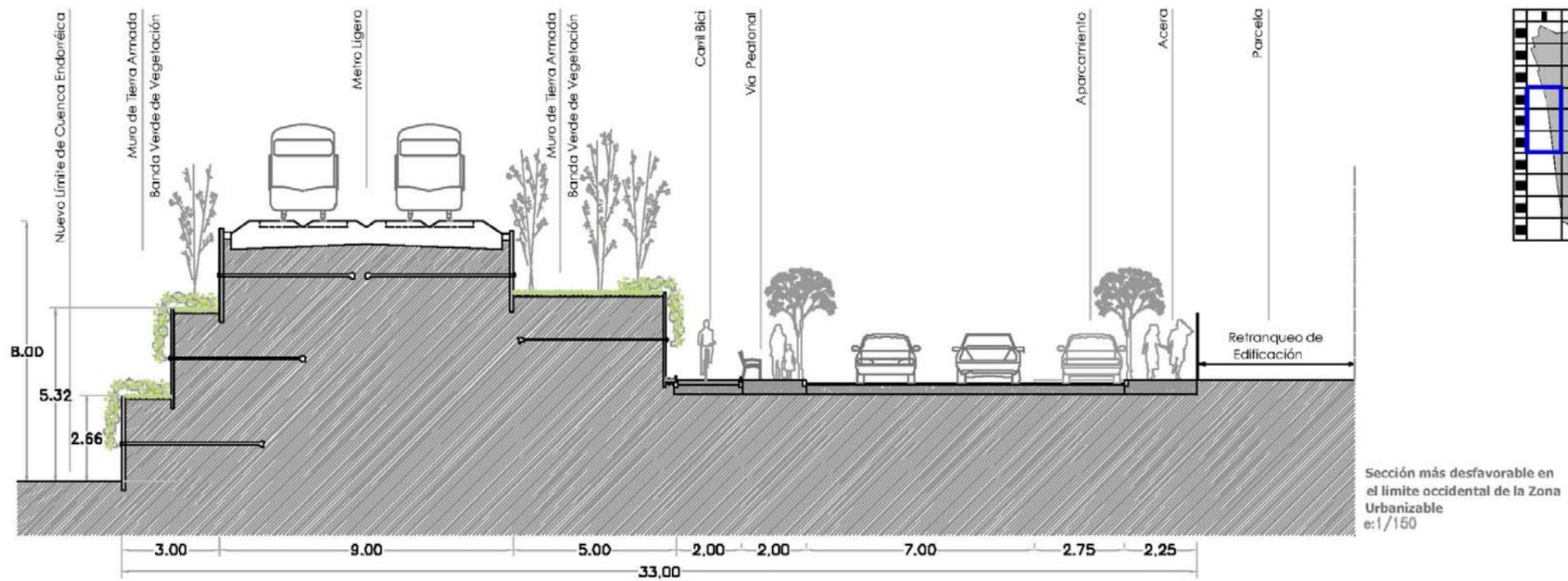
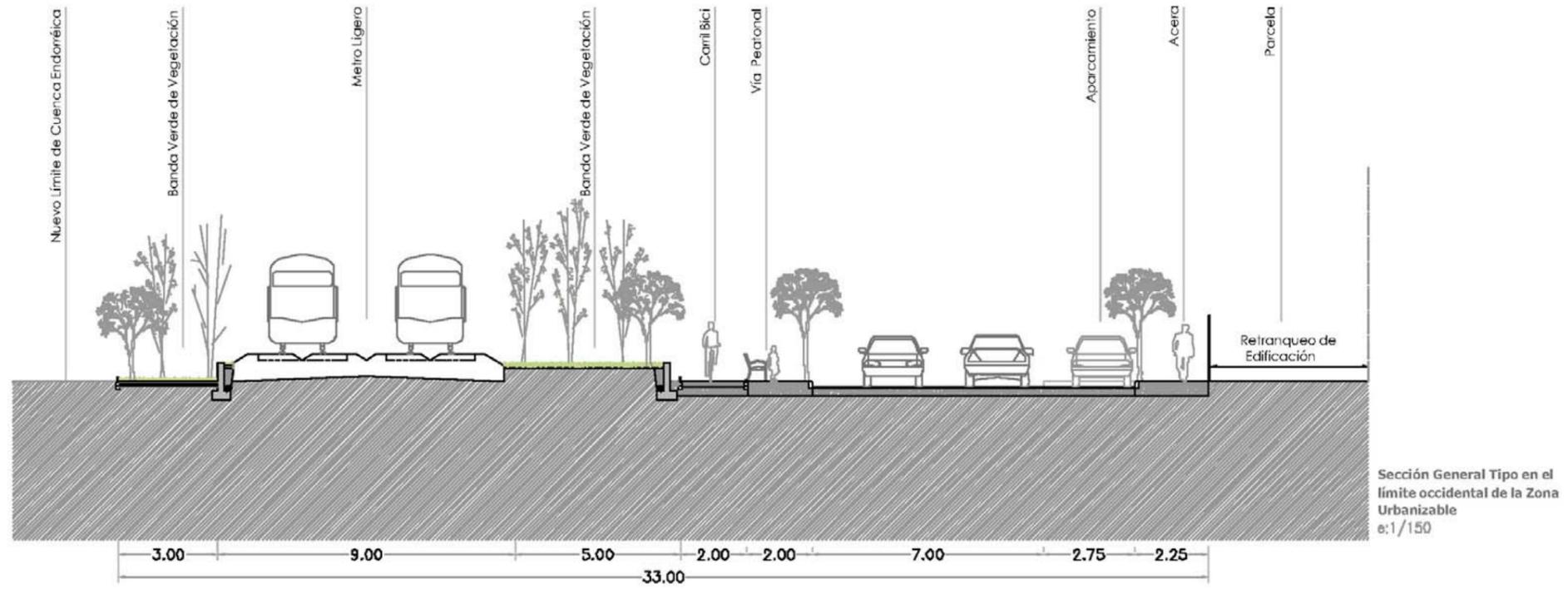


PROYECTO  
 ADENDA AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA REVISIÓN ADAPTACIÓN DEL PGOU DE EL EJIDO EN RELACIÓN CON LAS MODIFICACIONES INCLUIDAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL CONSECUENCIA DE LAS DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL PREVIA AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL TRAMITADO

FIGURA  
 Figura 2.- Cortes transversales

FECHA  
 Febrero 2006





ACTUACIONES DE INTERVENCIÓN EN LA CUENCA ENDORÉICA AVDA. DE LA COSTA

DETALLE DE MEDIDA CORRECTORA

AUTOVÍA DE LA COSTA

F16-4 1/150

DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL S.U.O. AVDA. DE LA COSTA

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. EL EJIDO

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL - PDU - PDU