

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	- 9 OCT. 2007
I	
D	DELEGACIÓN PROVINCIAL
A	22480

SR. ALCALDE- PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
EL EJIDO (ALMERÍA)

Fecha: 1 de OCTUBRE de 2007

N/Ref.: URB/FTP/CFP/PTO 134/06

Asunto: remisión informe atinente a PGOU El Ejido

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 31 de julio de 2007, examinó el PTO 134/06 sobre Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de EL EJIDO (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, adoptando el siguiente acuerdo:

"Al amparo del artículo 33.2, primer párrafo, de la LOUA y artículo 42.5.a) de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, no entrar en el fondo del expediente, suspendiéndose el plazo máximo para resolver (al amparo de lo preceptuado en el artículo 42.5 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre), hasta que el mismo sea completado de la forma siguiente:

1.- Se complete la información por el Ayuntamiento, aportándose documento-compendio en el que coincida toda la documentación aportada con el documento diligenciado con aprobación provisional.

2.- Se incorpore al expediente el informe solicitado al Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía informe sobre si, tratándose de un PGOU que conserva su vigencia en cuanto a programación se refiere, sería de aplicación el POTA a la adaptación del mismo a la LOUA.

3.- Se incorpore al expediente la valoración efectuada por la Comisión de Seguimiento del POTPA para que valore la no aplicación de lo dispuesto en la norma 45, 4 del POTA con carácter general, aplicando un criterio específico para este supuesto; así como la inclusión de las actuaciones con incidencia supramunicipal detectadas, acordando la modificación del POTPA, en su caso."

Por lo tanto, y debido a que la CPOTU acordó no entrar en el fondo del expediente hasta que no fuera completado en la forma citada, se le remite informe emanado del Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial con fecha 30 de julio de 2007, en el que sí se analiza y valora la documentación aportada hasta el momento por el Ayuntamiento de El Ejido, todo ello a los efectos oportunos, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 14.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre.

EL DELEGADO PROVINCIAL



LUIS CAPARROS MIRON.
ALMERÍA

C/Hermanos Machado, 4 - 6ª planta. 04004 Almería. Telf. 950/011200. Fax 950/011217

EXPEDIENTE NÚMERO: AV-25
REVISIÓN ADAPTACIÓN DE PLAN GENERAL
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
MUNICIPIO: EL EJIDO

A. DESCRIPCIÓN

La Disposición Transitoria Segunda.2. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes que podrán ser totales o parciales.

Es en este ámbito donde se formula y tramita la presente adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, estableciendo además una revisión parcial del mismo como consecuencia de algunos cambios sustanciales en la ordenación estructural del municipio, derivados de la ampliación del núcleo de Almerimar mediante la reclasificación de mas de 500 Has. de suelo no urbanizable, y la conurbación del núcleo anterior con el de Sto. Domingo.

A.1. ANTECEDENTES

El planeamiento general de El Ejido lo constituye el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente el 25/7/02 y publicado en el BOPA el 9/8/02 cuyo Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue aprobado definitivamente el 19/11/03 y publicado en el BOPA el 12/2/04.

Se han producido algunas modificaciones puntuales:

- 17/02/20085, se tramitó una modificación que afectó tanto a la ordenación pormenorizada como la estructural, implicando 16 cambios puntuales de alineaciones, 20 cambios puntuales en normas y ordenanzas y 23 modificaciones en la delimitación y fichas de determinados ámbitos a desarrollar.
- 15/12/2005 se clasificó un sector de suelo urbanizable ordenado industrial de 18 Has.
- 29/06/2006 se aprueba un aumento de densidad en un sector ya ordenado con plan parcial proveniente de las Normas Subsidiarias anteriores.
- 15/12/2005 se deniega una modificación que implicaba aumento de densidad.
- 29/6/2006 se aprueban dos modificaciones que implican aumentos de densidad.
- 29/6/2006 se deniega una modificación que implica aumento de densidad.

Por tanto, y como resumen, el municipio ha tramitado modificaciones de planeamiento general que han supuesto en la mayoría de los casos aumentos de la densidad de viviendas en sectores de suelo urbanizable. Asimismo, se ha estado detectando en la tramitación del planeamiento de desarrollo, un aumento de la densidad de los sectores de suelo urbanizable, por lo que los informes de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes han sido desfavorables en la mayoría de los casos.

Asimismo, y con anterioridad a la aprobación inicial de la revisión se han aprobado inicialmente muchos PP y PE en desarrollo del PGOU vigente, por lo que sus determinaciones no quedan adaptadas a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el expediente constan los siguientes informes sectoriales

- Declaración de Impacto Ambiental definitiva viable condicionada a una serie de consideraciones que afectan a: vías pecuarias, suelos especialmente protegidos (formaciones de artales), áreas con riesgo de inundación, etc. 5/1/07
- Informe de la AAA en la que se indica que no existe estudio hidrológico (que determine las zonas inundables), que no existe delimitación de los DPH (que delimite los dominios públicos) y que el desarrollo urbanístico estará sujeto a las disponibilidades de agua (prohibiendo extracciones del acuífero sobreexplotado) 6/2/06
- Informe de costas favorable con observaciones 28/12/06
- Informe de carreteras de Diputación favorable 23/6/06
- Informe de carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes con observaciones 2/6/06
- Informe de carreteras del Estado favorable con condiciones 23/2/07
- Informe territorial de la Oficina de Ordenación del Territorio de 19/1/06 en el que se indica su incidencia territorial negativa con respecto al POTPA

A.2. DOCUMENTACIÓN

El documento denominado Revisión adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística, consta de los siguientes documentos:

I. memoria de información

- introducción: antecedentes, causas que motivan la revisión y territorio
- el medio biofísico
- estudio de población
- estudio de suelo y vivienda (relación de ámbitos de desarrollo y su situación)
- estructura socioeconómica
- diagnóstico de la problemática urbanística (SG.comunicaciones, SG espacios libres, infraestructuras básicas, cementerio, suelo no urbanizable, núcleos del municipio)
- criterios y objetivos del Plan General de Ordenación Urbanística (clasificación del suelo, calificación del suelo, delimitación áreas de reparto, estructura del territorio, alegaciones el avance)
- información elaborada para la revisión
- criterios y objetivos en la Ensenada y Avda. Costa.

II. memoria de ordenación.

Introducción y exposición de motivos.

Descripción general del documento y los motivos justificativos del mismo en base a las siguientes cuestiones:

- crecimiento poblacional (gran crecimiento de población sobre todo en las zonas litorales)
- reequilibrio de los sectores de actividad (excesiva dependencia del sector primario, poco peso del sector servicios, necesidad de diversificar la economía)
- aproximación a los estándares de clases de suelo del resto del litoral andaluz

- aportaciones a la sostenibilidad (incremento y mejora espacios libres, protección medio natural, gestión recursos hídricos, fomento de la ecoeficiencia, etc.)
- adaptación a las determinaciones del POTPA

- III. Normativa y ordenanzas
- IV. área de reparto. Aprovechamiento medio
- V. fichas de las unidades de planeamiento en suelo urbano no consolidado (ANCOR)
- VI. fichas de las unidades de planeamiento en suelo urbanizable
- VII. ficha de los ámbitos AMPUR y Sumpa
- VIII. documentación complementaria de los sectores de suelo urbanizable ordenado
- IX. patrimonio cultural y carta arqueológica
- X. estudio de impacto ambiental

Estructura general del territorio 1:10.000
 Ordenación estructural 1:5.000
 Ordenación pormenorizada 1:2.000
 Proceso de participación pública

Con fecha 20/11/2006 se ha aprobado un documento de corrección de errores que se ha aportado.

A.3. DETERMINACIONES

Las determinaciones establecidas por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía para la ordenación se indican en el art. 10.

Con respecto a la clasificación y categorías del suelo, se han previsto:

- suelo urbano (se delimita en planos 1:10.000 Estructura Gral. del Territorio identificando los usos residencial, turístico y terciario/industrial) Las distintas categorías se delimitan en los planos de Ordenación estructural (1:5.000) y ordenación pormenorizada (1:2.000) con las siguientes definiciones:
 - a. suelo urbano consolidado (ASUC) y suelo urbano consolidado con planeamiento incorporado (ANCOI y AMPUR)
 - b. suelo urbano no consolidado (ANCOR)
 - c. suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución.
- suelo no urbanizable (se delimita en planos 1:10.000 Estructura Gral. del Territorio)
- suelo urbanizable (se delimita en planos 1:10.000 Estructura Gral. del Territorio y en planos de ordenación estructural 1:5.000) Se categoriza en sectorizado y ordenado, no existiendo suelo urbanizable no sectorizado.

El documento prevé una serie de ámbitos en los que se mantiene el planeamiento de desarrollo anterior, incluyendo, tanto los ya contemplados por el PGOU vigente como desarrollo de las Normas Subsidiarias anteriores, como los aprobados inicialmente en desarrollo del propio Plan. Se mantienen los regímenes de la legislación que les afectaban, tanto la anterior al Plan General de Ordenación Urbanística del 2003 como a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El municipio de El Ejido tiene según el censo de 2001 un total de 24.699 viviendas de las que 1.400 son de segunda residencia y 4.900 están vacías, y 68.828 habitantes. Según certificado aportado a esta Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes por el Ayto. de El Ejido con fecha 16/1/07, la población del municipio es de 79.201 habitantes, y a fecha de hoy, según Padrón Municipal, a fecha de 20/6/07 la cifra es de 80.009 habitantes inscritos.

La clasificación establecida por ámbitos y clases son:

CLASIFICACIÓN	NÚCLEO	DENOMIN.	Nº HABIT.	Nº VIV.	SUPERF. (Has.)	EDIFIC.	USO
URBANO CONSOLIDADO	AUCME			13.035			RESID.
	LAS NORIAS			1.386			RESID.
	BALERMA			2.015			RESID.
	SAN AGUSTÍN			605			RESID.
	MATAGORDA			619			RESID.
	GUARDIAS VIEJAS			715			RESID.
	ENSENADA S.MIGUEL			5.148			RESID.
	PAMPANICO			148			RESID.
	Otras zonas			241			RESID.
TOTAL				23.912			
URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC-2-EN			0,60	1,32	RESID.
		SUT-3-EN			0,08	2,14	RESID.
		SUT-4-EN			0,76	1,23	RESID.
		SUT-7-EN			1,06	0,84	RESID.
		SUT-8-EN			1,34	1,53	RESID.
		SUT-9-EN			0,44	1,64	RESID.
		SUT-12-EN			0,23	0,78	RESID.
		SUT-14-EN			1,08	1,20	RESID.
		SUT-16-EN			1,22	1,83	RESID.
		SUT-18-EN			1,25	0,80	RESID.
	AUCME:	SUT-2-ES			2,54	1,024	RESID.
		SUT-3-ES			1,03	1,256	RESID.
		SUT-4-ES			1,45	1,277	RESID.
		SUT-5-ES			0,45	1,52	RESID.
		SUT-6-ES			1,98	1,277	RESID.
		SUT-7-ES			3,25	0,84	RESID.
		SUT-8-ES			2,13	0,69	RESID.
		SUT-9-ES			1,8	0,45	TERC.
		SUT-10-ES			0,2	0,93	RESID.
		SUT-11-ES			0,38	1	RESID.
	-EL EJIDO NORTE	SUT-12-ES			1,65	0,55	RESID.
		SUT-14-ES			1,57	0,59	TERC.
		SUT-15-ES			0,6	0,6	TERC.
		SUT-16-ES			0,65	0,52	TERC.
		SUT-9-SD			1,37	1,35	RESID.
		SUT-10-SD			0,87	1,68	RESID.

	SUT-11-SD			0,70	1,26	RESID.
	SUT-12-SD			0,62	0,81	RESID.
	SUNC-13-SD			0,58	0,725	RESID.
	SUNC-14-SD			1,23	0,55	TERC.
	SUT-15-SD			3,25	0,65	TERC.
	SUT-16-SD			2,29	1,03	RESID.
	SUNC-17-SD			2,23	0,71	RESID.
	SUT-18-SD			2,12	0,84	RESID.
	SUNC-1-AS-SD			10,51	0,54	TERC.
		SUNC-1-S			3,12	0,77
SUT-2-S				1,05	1,05	RESID.
SUNC-3-S				0,91	0,84	RESID.
SUNC-4-S				1,24	1,61	RESID.
SUNC-5-S				3,61	0,56	TERC.
SUNC-6-S				1,75	0,645	TERC.
SUNC-7-S				1,49	0,63	TERC.
SUNC-8-S				0,69	0,56	TERC.
SUNC-9-S				1,88	0,98	RESID.
		SUNC-2-TA			0,31	1,46
	SUT-3-TA			0,22	0,63	TERC.
	SUT-4-TA			0,38	0,55	TERC.
	BALERMA	SUNC-1-BA			1,14	0,69
SUT-2-BA				0,83	1,15	RESID.
SUNC-3-BA				1,37	0,65	RESID.
SUNC-4-BA				0,84	0,62	RESID.
SUNC-5-BA				1,15	0,73	RESID.
GUARDIAS VIEJAS	SUT-1-GV			1,38	0,96	RESID.
LA REDONDA	SUNC-1-LR			1,33	0,56	TERC.
	SUNC-2-LR			1,12	0,45	TERC.
LAS NORIAS	SUNC-1-2-ND			0,85	0,43	TERC.
	SUNC-2-ND			0,63	0,43	TER-RES
	SUNC-3-ND			1,02	0,64	TER-RES
	SUNC-4-ND			1,93	0,835	RESID.
	SUNC-5-ND			1,66	0,99	RESID.
	SUNC-6-ND			3,35	0,47	TERC.
	SUNC-7-ND			1,82	0,87	RESID.
	SUNC-8-ND			1,33	1,04	RESID.
	SUNC-9-ND			1,45	1,05	RESID.
	SUNC-10-ND			1,69	1,42	RESID.
	SUNC-11-ND			1,12	0,84	RESID.
	SUNC-12-ND			0,73	0,56	TER-RES
	SUNC-13-ND			1,32	1,00	RESID.

URBANIZABLE SECTORIZADO	AUCME: -EL EJIDO NORTE -EL EJIDO SUR -SANTO DOMINGO -STA MARIA DEL ÁGUILA -TRES ALJIBES	SUST-17-EN			5.31	0.91	RESID
		SUST-18-EN			4.50	0.62	RESID
		SUS-19-EN			7.09	0.61	RESID
		SUS-20-EN			7.90	0.50	RESID
		SUST-64-ES			5.95	0.66	RESID
		SUS-65-ES			4.8	0.65	RESID
		SUS-66-ES			3.4	0.67	RESID
		SUST-67-ES			5.18	0.49	RESID
		SUS-68-ES			4.71	0.398	TERC.
		SUS-69-ES			2.75	0.398	TERC.
		SUS-70-ES			4.96	0.48	TER-RES
		SUS-71-ES			3.11	0.38	TERC.
		SUST-74-ES			14.38	0.64	RESID
		SUS-53-SD			2.54	0.73	RESID
		SUS-54-SD			3.2	0.77	RESID
		SUS-55-SD			4.7	0.61	RESID
		SUS-56-SD			5.3	0.62	RESID
		SUS-58-SD			7.18	0.56	RESID
		SUS-60-SD			4.2	0.54	RESID
		SUS-61-SD			5.96	0.39	TERC.
		SUST-62-SD			8.67	0.39	TERC.
		SUS-63-SD			5.8	0.48	RESID
		SUST-72-SD			3.9	0.48	TERC
		SUS-73-SD			5.45	0.41	RESID
		SUST-27-S			8.41	0.62	RESID
		SUS-32-S			5.11	0.69	RESID
		SUS-33-S			3.54	0.65	RESID
		SUS-34-S			11.9	0.66	RESID
		SUS-35-S			10.33	0.71	RESID
		SUST-36-S			10	0.70	RESID
		SUS-37-S			8.2	0.53	RESID
		SUS-38-39-40-S			23.7	0.62	RESID
		SUS-42-S			5.3	0.51	RESID
		SUS-43-S			2.66	0.457	RESID
		SUS-44-S			6.56	0.63	RESID
		SUS-45-S			7.3	0.40	TERC
		SUS-46-S			8.2	0.40	TERC
		SUS-47-S			5.76	0.40	TERC
		SUS-48-S			4.99	0.40	TERC
		SUS-75-S			4.8	0.46	RESID
SUS-21-TA			10.7	0.64	RESID		
SUST-22-TA			17.6	0.51	RESID		
SUS-23-TA			8.3	0.59	RESID		
SUS-24-TA			6.2	0.68	RESID		

		SUS-25-TA			9.1	0.60	RESID
		SUS-26-TA			9.06	0.60	RESID
		SUST-28-TA			3.48	0.46	TERC
		SUST-30-TA			2.59	39	TERC
		SUST-31-TA			4.86	0.39	TERC
		SUS-50-TA			5.32	0.41	TERC
		SUS-51-TA			4	0.41	TERC
		SUST-52-TA			5.5	0.51	RESID
		SUS-1-BA			3.95	0.62	RESID
		SUS-2-BA			2.9	0.73	RESID
		SUS-3-BA			2.1	0.38	TERC
		SUST-4-BA			4.7	0.58	RESID
		SUST-5-BA			4.5	0.62	RESID
		SUS-6-BA			4.26	0.42	TER-RES
		SUST-7-BA			3.12	0.68	RESID
		SUS-8-BA			4.2	0.52	RESID
		SUS-9-BA			4.2	0.52	RESID
		SUS-10-BA			3.13	0.64	RESID
		SUS-11-BA			2.73	0.57	RESID
		SUS-12-BA			5.4	0.42	RESID
		SUST-1-GV			2.92	0.58	RESID
		SUS-2-GV			2.85	0.68	RESID
		SUS-1-LR			7.48	0.46	TERC
		SUS-2-LR			3.9	0.46	TERC
		SUS-3-LR			11.1	0.46	TERC
		SUS-4-LR			3.53	0.46	TERC
		SUS-5-LR			5	0.46	TERC
		SUS-1-LR			7.48	0.46	TERC
		SUS-1-ND			7.17	0.64	RESID
		SUS-2-ND			5.22	0.64	RESID
		SUS-3-ND			3.59	0.61	RESID
		SUS-4-ND			11.06	0.66	RESID
		SUS-5-ND			6.4	0.64	RESID
		SUS-6-ND			8.98	0.65	RESID
		SUS-7-ND			4.7	0.73	RESID
		SUS-1-P			3.5	0.4	TERC.
		SUS-2-P			4.2	0.4	TERC.
		SUS-3-P			3.8	0.4	TERC.
		SUS-4-P			3.1	0.4	TERC.
		SUS-5-P			1.88	0.34	RESID
SUS-6-P			3.1	0.37	RESID		
SUS-7-P			3.8	0.34	RESID		
SUS-8-P			1.7	0.3	RESID		

		SUS-9-P			1.17	0.3	RESID	
		SUS-10-P			1.77	0.41	RESID	
	ENSENADA S.MIGUEL	SUST-1-SM			9.05	0.32	TURIS.	
		SUST-2-SM			8.81	0.29	TURIS.	
		SUST-3-SM			34	0.35	TURIS.	
		SUST-4-SM			8.81	0.29	TURIS.	
		SUST-5-SM			1.49	0.64	TURIS.	
	PARAJE LA CUMBRE	SUS-1-PLC			41.5	0.299	TURIS.	
	SAN AGUSTÍN	SUS-1-SA			22.05	0.49	RESID	
		SUST-2-SA			3	0.48	RESID	
		SUS-3-SA			15.7	0.61	RESID	
	TOTAL				44.409(1)	592.12 (RESID) 145.45 (TERC)		
<p>(1) se ha considerado como numero de viviendas el producto de la superficie de suelo residencial (sin considerar el terciario) por la densidad máxima de 75 viv/ha. establecida en las fichas Sin embargo en el tomo II de Memoria de Ordenación se indica que el número de viviendas es de 17.454, densidad muy inferior a la establecida.</p>								
URBANIZABLE ORDENADO	LA REDONDA	SUO-6-LR			18	0.44	TERC.	
	ENSENADA S.MIGUEL	SUO-1-ESM			553.27	0.188	TURIS.	
	AVDA. DE LA COSTA	SUO-1-AC				21.67	0.367	TERC.
		SUO-2-AC				38.05	0.35	TERC.
		SUO-3-AC				23.81	0.39	TERC.
		SUO-4-AC				16.97	0.398	TERC.
		SUO-5-AC				23.52	0.41	TERC.
		SUO-6-AC				15.95	0.45	TERC.
		SUO-7-AC				36.03	0.23	TERC.
		SUO-8-AC				24.86	0.47	TERC.
		SUO-9-AC				18.25	0.32	TERC.
		SUO-10-AC				28.07	0.396	TERC.
		SUO-11-AC				28.74	0.38	TERC.
	TOTAL					10.404(1)	553.27 (TURIST) 276 (TERC)	
<p>(1) se ha considerado según el tomo II de Memoria de Ordenación en el que se indica que el número de viviendas es de 10.404</p>								

Han incluido el nº vdas de la memoria.

* 10.404 corresponde a las vdas del SUO-1-ESM, en el cuadro resumen de nuestra respuesta las vdas del SUO son 11.649 (SUO-1-ESM + PARAJE DE LA CUMBRE).

La Revisión plantea como nuevas clasificaciones las siguientes:

- En el núcleo de San Agustín:
 - sector SUS-3-SA residencial de 15,7 Has. al norte del núcleo.
- En la Ensenada de San Miguel
 - Ampliación en 0,5 Has. del sector SUS-1-SA
 - sector SUO-1-ESM turístico de 553,27 Has. (incluyendo campo de golf)
 - sector SUS-PLC de 41,5 Has.
- Entre Sto. Domingo y la Ensenada
 - sectores SUO-1/10-AC de 276 Has.

En cuanto a los sistemas gales., el Tomo II Memoria de ordenación, establece:

- se mantiene el sistema gral. viario.
- Implantación de Metro ligero
- Se amplían el SG Espacios Libres hasta un estándar de 9,4 m2/habit. incorporando los siguientes parques:
 1. parque de los arto (próximo al hospital comarcal)
 2. parque del alcor
 3. espacios libres ensenada San Miguel en el ámbito del canal de remo
- Se amplían los SG Equipamientos previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística del 2001 con los siguientes:
 1. ampliación hospital comarcal
 2. canal olimpico de remo
 3. pabellón natación cubierto
 4. polideportivo
 5. espacio escénico al aire libre
 6. teatro y auditorio cubiertos
 7. centro de exposiciones y congresos
 8. jardín botánico y arqueológico.

En cuanto a las infraestructuras urbanas se ha previsto:

- ampliación de la red de abastecimiento mediante la ampliación de los depósitos de La Redonda, Pampanico y Pozo Alto, Balerna y San Agustín, nuevo deposito en Las Hoyuelas (al norte de Matagorda), nuevo deposito en Almerimar; aumento de diámetro de conducciones en varias zonas, nueva conducción desde Pampanico hasta Matagorda, etc.
- Previsión de construcción de una desalinizadora en un supuesto "escenario 2" (no hay referencias en la documentación grafica; solo se dibuja un "emisario desalinizadora" sin detallar ni indicar los suelos afectados)
- Ampliación de la depuradora de la Cañada de Ujigar (triplicar su capacidad), reutilización aguas depuradas, nuevo emisario con nuevo trazado terrestre, nuevas estaciones de bombeo para los desarrollos de la Ensenada y Avda. Costa,
- Ampliación de la infraestructura eléctrica, soterrando líneas de alta en suelo urbano y urbanizable, ampliación de subestaciones, concentrar líneas de alta, nueva línea de alta de 66Kv (no se grafica en planos), construcción de dos nuevas subestaciones (no se ubican en planos).
- Implantación de la red de gas natural
- Recogida de residuos sólidos urbanos mediante sistema neumático en la ensenada

En cuanto a las áreas de reparto, se han establecido según las clases de suelo y por núcleos:

ÁREA DE REPARTO	NÚCLEO	USO CARACT.	CLASIF.	A.MED.
AR-SUNC-ANCOR-A-1	AUCME (NÚCLEO PRINCIP.)	RESIDENCIAL	URBANO	1.1180
AR-SUNC-ANCOR-A-2	AUCME (NÚCLEO PRINCIP.)	ACT.ECONOM.	URBANO	0.5017
AR-SUNC-ANCOR-ND-1	LAS NORIAS	RESIDENCIAL	URBANO	0.9845
AR-SUNC-ANCOR-ND-2	LAS NORIAS	ACT.ECONOM.	URBANO	0.4904
AR-SUNC-ANCOR-BA-1	BALERMA	RES. /ACT.ECON.	URBANO	0.9188
AR-SUNC-ANCOR-SA-1	SAN AGUSTÍN	RESIDENCIAL	URBANO	0.7256
AR-SUNC-ANCOR-SA-2	SAN AGUSTÍN	ACT.ECONOM.	URBANO	0.4982
AR-SUNC-ANCOR-MA-1	MATAGORDA, GUARDIAS VIEJAS	RESIDENCIAL	URBANO	0.8337
AR-SUNC-ANCOR-MA-2	MATAGORDA, GUARDIAS VIEJAS	ACT.ECONOM.	URBANO	0.5031
AR-SUNC-ANCOR-SM-1	ENSENADA S. MIGUEL	TURÍSTICO	URBANO	0.3500
AR-SUNC-ANCOR-P-2	PAMPANICO	ACT.ECONOM.	URBANO	0.6075
AR-SUNC-ANCOR-T-1	TARAMBANA	RESIDENCIAL	URBANO	0.9192
AR-SUNC-ANCOR-SS-1	SAN SILVESTRE	RESIDENCIAL	URBANO	0.4629
AR-SUNC-ANCOR-LR-1	LA REDONDA	ACT.ECONOM.	URBANO	0.4385
AR-SUS-1	VARIOS NÚCLEOS	VARIOS USOS	URB. SECTOR.	0.7812
AR-SUS-2	VARIOS NÚCLEOS	VARIOS USOS	URB. SECTOR.	0.7812
AR-ESM-1	ENSENADA S. MIGUEL	TURÍSTICO	URB. ORDEN.	¿ ?
AR-LC-1	PARAJE LA CUMBRE	TURÍSTICO	URB. ORDEN.	0.7193
AR-AC-1	AVDA. LA COSTA	VARIOS USOS	URB. ORDEN.	0.7864

B. VALORACIÓN

B.0. INFORMES SECTORIALES

La Declaración de Impacto Ambiental definitiva es viable condicionada a una serie de consideraciones que deberán incorporarse en el documento.

El Informe de la AAA indica que no existe estudio hidrológico (que determine las zonas inundables), que no existe delimitación de los DPH (que delimite los dominios públicos) y que el desarrollo urbanístico estará sujeto a las disponibilidades de agua (prohibiendo extracciones del acuífero sobreexplotado) por lo que deberán subsanarse dichos aspectos y emitirse nuevo informe favorable.

El Informe de costas, de carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes y el de carreteras del Estado tienen una serie de condiciones que deberán incorporarse al documento.

B.1. DOCUMENTACIÓN

En general, la documentación se corresponde esencialmente con la del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, con el añadido de los ámbitos ordenados pormenorizadamente: tomo VIII "Documentación complementaria de los sectores de suelo urbanizable ordenado".

El documento de **Estructura Gral. del Territorio y ordenación estructural** presenta algunas deficiencias:

- T
- en cuanto a los colores que identifican los distintos ámbitos, existen discordancias, ya que, por ejemplo, el color asignado en la cartela para el urbano residencial no se corresponde con el aplicado en planos; asimismo aparecen tramas que no tienen correspondencia con la cartela, por lo que la lectura y análisis de esta planimetría no se ha podido realizar.
 - no se recogen de manera clara las clasificaciones: por ejemplo, las vías pecuarias son suelo no urbanizable de especial protección, apareciendo en estos planos como "itinerarios".
 - no hay una correspondencia entre clasificaciones y su representación planimétrica, ya que deben recogerse todas las clasificaciones establecidas.
 - no hay una estricta correspondencia entre las denominaciones de las clases de suelo no urbanizable de memoria y de planos.
 - En estos planos a escala 1:10.000 aparecen discordancias con respecto a los de ordenación estructural como por ejemplo en la delimitación del suelo urbano al norte del núcleo de El Ejido.
 - Determinadas infraestructuras tanto existentes como propuestas (subestaciones eléctricas, EDAR, depósitos, gasificadora, etc.) aparecen como meros símbolos, no teniendo en cuenta la localización exacta y el suelo vinculado a las mismas, fundamentalmente para su protección y obtención así como para su ampliación en su caso. Deberán delimitarse correctamente y cuantificarse el suelo destinado a los mismos, ya que forman parte de los sistemas generales de infraestructuras
- [= informe de enero]

En general, en este tomo de planimetría se hereda la terminología y criterios del plan vigente debiendo adaptarse a los criterios de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En los planos de ordenación estructural se incorporan determinaciones de la ordenación pormenorizada para suelo urbano consolidado como son: trazado pormenorizado de la trama urbana y espacios públicos y equipamientos que no son sistemas generales.

En los planos de ordenación estructural y pormenorizada aparecen de manera confusa las líneas de delimitación de ámbitos ya que están ocultas en muchos tramos por tramas de color de otras determinaciones. Por ejemplo planos 12-10, 14-7 (1:2.000) y 13.14-7.8. (1:5.000) en cuanto a la delimitación de AMPUR.

Como criterio general, los planos de ordenación deberán ser más claros, conteniendo estrictamente las determinaciones referentes a clasificación y ordenación.

Como referencia a la hora de estructurar las determinaciones a contener en los distintos documentos, se recomienda seguir las especificaciones de los Pliegos aprobados por la COPT para la redacción de PGOUs

Con respecto al Tomo 1, **Memoria Información**, se indican las siguientes observaciones:

- Dentro del apartado de "criterios y objetivos generales para todo el municipio" se indica la posibilidad de delimitar los sectores con posterioridad según una normativa. Deberá aclararse que el sector es el ámbito de ordenación del plan, por lo que la delimitación de unidades de ejecución podrá realizarse según el mecanismo reglado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, pero la

[= informe de enero]

- en cuanto a los colores que identifican los distintos ámbitos, existen discordancias, ya que, por ejemplo, el color asignado en la cartela para el urbano residencial no se corresponde con el aplicado en planos; asimismo aparecen tramas que no tienen correspondencia con la cartela, por lo que la lectura y análisis de esta planimetría no se ha podido realizar.
- no se recogen de manera clara las clasificaciones: por ejemplo, las vías pecuarias son suelo no urbanizable de especial protección, apareciendo en estos planos como "itinerarios".
- no hay una correspondencia entre clasificaciones y su representación planimétrica, ya que deben recogerse todas las clasificaciones establecidas.
- no hay una estricta correspondencia entre las denominaciones de las clases de suelo no urbanizable de memoria y de planos.
- En estos planos a escala 1:10.000 aparecen discordancias con respecto a los de ordenación estructural como por ejemplo en la delimitación del suelo urbano al norte del núcleo de El Ejido.
- Determinadas infraestructuras tanto existentes como propuestas (subestaciones eléctricas, EDAR, depósitos, gasificadora, etc.) aparecen como meros símbolos, no teniendo en cuenta la localización exacta y el suelo vinculado a las mismas, fundamentalmente para su protección y obtención así como para su ampliación en su caso. Deberán delimitarse correctamente y cuantificarse el suelo destinado a los mismos, ya que forman parte de los sistemas generales de infraestructuras

En general, en este tomo de planimetría se hereda la terminología y criterios del plan vigente debiendo adaptarse a los criterios de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En los planos de ordenación estructural se incorporan determinaciones de la ordenación pormenorizada para suelo urbano consolidado como son: trazado pormenorizado de la trama urbana y espacios públicos y equipamientos que no son sistemas generales.

En los planos de ordenación estructural y pormenorizada aparecen de manera confusa las líneas de delimitación de ámbitos ya que están ocultas en muchos tramos por tramas de color de otras determinaciones. Por ejemplo planos 12-10, 14-7 (1:2.000) y 13.14-7.8. (1:5.000) en cuanto a la delimitación de AMPUR.

Como criterio general, los planos de ordenación deberán ser más claros, conteniendo estrictamente las determinaciones referentes a clasificación y ordenación.

Como referencia a la hora de estructurar las determinaciones a contener en los distintos documentos, se recomienda seguir las especificaciones de los Pliegos aprobados por la COPT para la redacción de PGOU.

Con respecto al Tomo I, **Memoria Información**, se indican las siguientes observaciones:

- Dentro del apartado de "criterios y objetivos generales para todo el municipio" se indica la posibilidad de delimitar los sectores con posterioridad según una normativa. Deberá aclararse que el sector es el ámbito de ordenación del plan, por lo que la delimitación de unidades de ejecución podrá realizarse según el mecanismo reglado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, pero la

delimitación del ámbito de ordenación es competencia del planeamiento general, independientemente de que se permitan pequeños ajustes como consecuencia de levantamientos topográficos reales, pero siempre limitando la superficie y la geometría del ámbito.

Se indica que se van a establecer mecanismos para liberar el número de viviendas en los ámbitos desarrollados, así como destinar edificabilidades de otros usos al residencial. En tal sentido, hay que destacar que estas operaciones suponen un incremento de aprovechamiento lucrativo que deberá compensarse con un incremento de dotaciones, y por tanto forman parte de las determinaciones estructurales, es decir, las establecerá el planeamiento general y no el de desarrollo

Con respecto al Tomo II **Memoria Ordenación**, se indican las siguientes observaciones:

- Existen algunas discrepancias en el apartado 3.3. ya que se indican una superficie de SG que supuestamente se ha ampliado.
- En el art. 14.7. se indican unas determinaciones para un supuesto plan de sectorización.
- En el art. 16 se habla de una población (75.358) para el cálculo del saneamiento que no coincide con la indicada anteriormente 189.242 (art. 18.1)
- Existen importantes errores en este documento, fundamental para justificar las previsiones del plan, ya que se mantienen los cuadros de justificación y previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, cuando la revisión y adaptación establece nuevas determinaciones que necesariamente afectan.
- El estudio económico no se ha analizado ya que parece ser que por error se ha reproducido prácticamente el existente en el Plan General de Ordenación Urbanística vigente, sin actualizar a la fecha de la revisión

Con respecto al Tomo III **Normativa y ordenanzas**, se indican las siguientes observaciones:

- Deberá repasarse este documento, ya que reproduce en gran medida al del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, cuando realmente se está planteando una adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Deberá tenerse en cuenta que los Estudios de Detalle sólo puede operar en suelo urbano, y no en suelo urbanizable como se indica en el art. 2.2.3. Asimismo, deberá ajustarse su contenido al establecido legalmente, eliminándose apartados como el 2.2.5.4. Y 5, ya que no puede haber diferencias de aprovechamiento.
- En el art. 2.3.4. deberá aclararse que la delimitación o modificación de unidades de ejecución no afecta al ámbito de ordenación, al ser ésta una determinación del planeamiento general. Por tanto, debería aclararse la casuística de modificación de unidad de ejecución (ya que en el plan se reconocen implícitamente cada unidad de ejecución con ámbito de ordenación, es decir, área de reforma interior o sector), ya que su modificación no puede implicar modificación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística para cada ámbito.
- En el art. 6.2.2. se hace referencia a un posterior art.10.2.4. cuando debe decir 10.1.4..

- En el art. 5.4.4. deberá indicarse que el aprovechamiento medio no se mide en ua/m2 sino en m2 de uso y tipología característico/ m2.
- El art. 3.3.4. esta incompleto
- El art. 3.4.12. referido a entreplantas debería corregirse a efectos de que siempre computen como superficie edificable
- El art. 3.8.16. referente a edificios singulares debe adaptarse a la legislación vigente, en el sentido de que la edificabilidad será la establecida para la ordenanza, no existiendo posibilidad de aumento de aprovechamiento mediante TAUs, por lo que el E.Detalle, obligatorio para las actuaciones de carácter privado deberá justificar expresamente esta determinación.

Con respecto al Tomo IV **Áreas de reparto**, se indican las siguientes observaciones:

- Se indica por error que hay 15 áreas de reparto cuando en el cuadro descriptivo aparecen 17. En cualquier caso, dicho cuadro (art. 3.1.) no es claro.
- En los cuadros de las áreas de reparto aparecen unas denominaciones de sectores que no coinciden con los de las fichas. La terminología empleada deberá adaptarse a la de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- En el cuadro del área de reparto MA-1 existen errores en el aprovechamiento medio
- Faltan los cuadros de algunas áreas de reparto, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable. Además se comprueba que hay sectores con uso característico distinto del área de reparto al que pertenecen.
- Las áreas de reparto deberán revisarse al objeto de que no aparezcan los ámbitos ya desarrollados y urbanizados que hayan pasado a ser suelo urbano, y por tanto los sistemas gales. que tuvieran adscritos.

B.2. DETERMINACIONES

B.2.1. Clasificación del suelo.

En cuanto al **suelo urbano consolidado**, en el tomo III art. 6.1. se manejan definiciones como "consolidado" o "parcialmente consolidado". Asimismo, en los planos de ordenación se indica que el ANCOI es un suelo urbano consolidado pendiente de cargas. Deberá aclararse estos conceptos puesto que el suelo urbano sólo puede ser consolidado o no consolidado sin ninguna otra categoría alternativa.

No se entiende el apartado d) del art. 6.1.2. en el que se indica la clasificación de algunas zonas como suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, ya que éstas se incluyen en áreas de suelo urbanizable, y por tanto forman parte de los correspondientes sectores.

El art. 6.3.1. hace mención a ámbitos de suelo urbano consolidado en el que se delimitarán unidades de ejecución para su gestión, lo cual se contradice con el régimen para este tipo de suelo.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía indica en sus artículos 51.1.D) que los deberes que forman parte del contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado son los de solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido, así como realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, las edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación. En el art. 56 se indica que el régimen del suelo urbano consolidado es el mismo que el no consolidado, a excepción de lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y

aprovechamiento urbanístico, no existiendo por tanto obligación alguna de cesión gratuita para estos conceptos. El Art. 58 establece las condiciones y los ámbitos en los que se delimitarán las áreas de reparto dependiendo de las distintas clasificaciones de suelo. Para el suelo urbano consolidado no se contempla la posibilidad de establecer áreas de reparto, y por consiguiente no se puede establecer aprovechamiento medio. En consecuencia, y debido a que en suelo urbano consolidado no hay obligación de cesión de aprovechamiento, el aprovechamiento subjetivo y objetivo, definidos en el art. 59 coinciden. El derecho al aprovechamiento de los propietarios de suelo urbano consolidado es el cien por cien del aprovechamiento objetivo de los terrenos en tanto que el suelo urbano consolidado no está incluido en áreas de reparto, dado que la referencia utilizada es por definición el solar, ya edificable. Por tanto, los ámbitos ANCOI deberán ser categorizados como suelo urbano no consolidado, y obtener así los suelos públicos previstos mediante la reparcelación derivada, o de delimitar unidad de ejecución o directamente mediante transferencia de aprovechamiento en suelo urbano no consolidado sin unidad de ejecución.

En los planos de ordenación pormenorizada aparecen algunas parcelas sin ordenanza, por ejemplo: C/Venezuela -viviendas municipales en la parcela del colegio.

Cuando en una misma manzana hay dos ordenanzas distintas, debería quedar mejor definida gráficamente la línea de separación de ambas.

Se ha detectado que existen algunos ámbitos clasificados como suelo urbano consolidado denominados AMPUR o SUMPA, en los que la urbanización no esta realizada en su totalidad, fundamentalmente en cuanto a los espacios libres, en los que según fotografías aéreas recientes las parcelas destinadas a espacios libres parques y jardines son terrenos baldíos. Deberá indicarse esta circunstancia de manera pormenorizada teniendo en cuenta que la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía establece en su art. 105.5. la posibilidad de delimitar unidad de ejecución en suelo no consolidado a los efectos del pago de cuotas de urbanización para completar infraestructuras o servicios.

Se ha realizado una relación no exhaustiva de estos ámbitos en los que de la información obtenida de imágenes aéreas recientes se presentan insuficiencias de desarrollo:

- AMPUR-25-EN *	no hay urbanización
- AMPUR-5-SD *	el espacio libre no esta urbanizado
- AMPUR-1-AS-SD *	sólo esta urbanizado el perímetro, estando ocupado casi al 100% por una nave industrial preexistente.
- SUMPA-1-S *	espacios libres sin urbanizar
- AMPUR-12-S *	espacios libres sin urbanizar
- SUMPA-1-AS-LR *	espacios libres sin urbanizar en el lateral del ámbito, sobre el que existe una edificación supuestamente incompatible con la ordenación, pero que se ha mantenido sobre dicha parcela pública.
- SUMPA-2-AS-LR *	urbanización incompleta del ámbito
- SUMPA-1-I-LR *	sólo se ha urbanizado el acceso a una nave existente, por o que no están urbanizados ni espacios libres ni el resto del viario
- AMPUR-P-1-I-LR *	contiguo al anterior e igualmente sin urbanizar los espacios libres
- AMPUR-P-2-I-LR *	no hay urbanización
- AMPUR-3-SA *	no se encuentra urbanizado en su totalidad
- AMPUR-4-SA *	no se encuentra urbanizado en su totalidad
- AMPUR-12-SA *	no se encuentra urbanizado en su totalidad
- AMPUR-5-SA *	no se encuentra urbanizado en su totalidad
- AMPUR-9-SA *	no hay urbanización
- SUMPA-3-SM *	espacios libres sin urbanizar

- SUMPA-1-GV • este ámbito ha sido clasificado según modificación del Plan General de Ordenación Urbanística vigente como urbanizable ordenado.
- SUMPA-4-GV • espacios libres sin urbanizar
- AMPUR-2-GV • no han ejecutado parte del viario estructurante general
- AMPUR-5-GV • falta urbanizar parte del viario
- AMPUR-1-BL-GV • no hay urbanización
- SUMPA-1-BA • esta en tramitación una modificación puntual
- SUMPA-4-BA • falta la urbanización de viario y espacio libre
- AMPUR-6-BA • no hay urbanización
- AMPUR-1-CAM-BA • no hay urbanización

En las fichas de estos ámbitos se mantienen unas denominaciones de áreas de reparto que deben eliminarse si son realmente suelo urbano consolidado.

Es fundamental que los espacios libres destinados a parques y jardines en suelo urbano consolidado reflejado en la ordenación pormenorizadamente estén realmente urbanizados como tales y de titularidad y uso públicos. Deberá comprobarse la efectiva titularidad pública de los equipamientos, y en caso de que no lo sean establecer de manera pormenorizada su obtención, que en el caso que nos ocupa, suelo urbano consolidado, será expropiación, al no existir el deber de cesión gratuita. La valoración de estas expropiaciones y su programación deberá formar parte de la programación del Plan General de Ordenación Urbanística.

Con respecto a los **suelos urbanos no consolidados**, estos deberán estar incluidos en área de reparto en su totalidad, tengan o no delimitada unidad de ejecución (art. 58 Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía) salvo que sean suelos urbanos no consolidados del art. 45.2Bb sin unidad de ejecución.

El desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado se indica que se realizará con proyecto de urbanización o, si se modifica la ordenación prevista mediante Plan Especial o E.Detalle. Dado que la ordenación pormenorizada no establece los repartos de techo y número de viviendas por manzanas, deberá completarse esta ordenación en el Plan General de Ordenación Urbanística o remitirse a planeamiento de desarrollo en todo caso. En cualquier caso, en cada ficha deberán indicarse si se trata de estudio de detalle (solo para el caso de pequeños ámbitos) o Plan Parcial, ya que, tal y como se expone en el tomo V la totalidad de ámbitos son sectores, no identificándose por tanto la existencia de áreas de reforma, único ámbito en el que operaría el Plan especial.

Deberá definirse explícitamente el uso característico de cada sector de entre los establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía: residencial, turístico, industrial o terciario. En contra de lo establecido en las ordenanzas propuestas, se deberá asegurar que el uso característico suponga una superficie edificada considerable del sector, estimándose esta en un mínimo de 2/3 del total, independientemente de las tipologías que expliciten dicho uso dentro de las que contemple el PG. Esta circunstancia deberá hacerse extensible al área de reparto, al objeto de identificar y hacer realmente efectivo la predominancia de un uso o uso y tipología característico, tanto en el sector como en el área de reparto.

La reserva de suelos para vivienda protegida será del 30% de la edificabilidad, y según el art. 17.7. los instrumentos que contengan la ordenación detallada localizaran las parcelas destinadas a este uso y tipología.

Dentro de las determinaciones estructurales a establecer en los sectores de suelo urbano no consolidado está la edificabilidad. Este dato deberá incorporarse a las fichas, teniendo en cuenta que

representará el techo máximo edificable en el ámbito, independientemente de los usos pormenorizados y tipologías, y por tanto inalterable con el planeamiento de desarrollo. Además, las propias fichas se contradicen, ya que se indica que para cumplir la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía será inferior a 1m²/m² y de la ordenación pormenorizada se desprende que es superior en numerosos ámbitos (deberán ajustarse y recalcularse las edificabilidades, ya que en su computo se ha tenido en cuenta la superficie de SSGG. adscritos y denominados como dotaciones complementarias)

Igualmente, la densidad forma parte de la ordenación estructural preceptiva, por lo que no se puede posponer al planeamiento de desarrollo, debe establecerse por el Plan General de Ordenación Urbanística, máxime, cuando la previsión del plan de determinados sistemas generales se realiza en base a la población y por tanto al número de viviendas. Las densidades para los sectores de suelo urbano no consolidado superan las del art. 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (75 viv/Ha).

La denominación de los ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo no coincide en planos de ordenación pormenorizada con memoria y fichas

En cuanto a la denominación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado se produce una innecesaria complejidad, ya que, por un lado en la memoria se identifica a estos ámbitos como, por ejemplo ANCOR, para en los planos de ordenación numerarlos como, por ejemplo ANCOR-4-S, pero en las fichas correspondientes se indica que la identificación de estos es SUNC-4-S, y que la identificación de ANCOR-4-S es la del Plan General de Ordenación Urbanística del 2.001. Deberá coordinarse la denominación de estos ámbitos, y si acaso, en el tomo de información establecer la correspondencia entre estos ámbitos con su denominación actual y la primitiva, pero denominarlos en definitiva de manera unívoca.

Se incorpora terminología del Plan General de Ordenación Urbanística vigente que no concuerda con las definiciones y conceptos del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística en su adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. Por ejemplo, se indica que en suelos urbanos no consolidados existen unas dotaciones complementarias. Parece ser que se refiere a sistemas generales adscritos, lo cual habrá que aclarar y recoger terminológicamente de manera correcta para evitar confusiones y poder aplicar de manera coherente el régimen y las determinaciones legales de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. Igualmente con el concepto de UA (unidad de aprovechamiento)

Deberá simplificarse la denominación de los ámbitos para no crear confusión, ya que se mantienen denominaciones distintas para ámbitos de supuestas características idénticas como por ejemplo los suelos urbanizables que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado: SUMPA, AMPUR, SUS, ANCORT.

Existen algunos errores en las fichas de los sectores como la referencia al art.13 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía cuando se trata del 10., se hace referencia a un Plano de Ordenación y Gestión del Suelo inexistente (pertenece al Plan General de Ordenación Urbanística que se revisa), debería eliminarse el concepto de superficie total de sector (incluye superficie del sector y del sistema gral. adscrito), ya que la superficie total del sector es la propia del ámbito de ordenación, sin incluir los suelos adscritos, y además, no aporta ningún elemento a la ordenación y sin embargo puede ocasionar confusión en cuanto al ámbito de aplicación de las determinaciones de la ficha (densidad, edificabilidad) Se recomienda que se mantenga por separado la superficie del sector y la de los suelos adscritos.

Deberá aclararse el dato que se aporta en las fichas con respecto a la superficie de suelo público que se indica no tiene aprovechamiento urbanístico, ya que en aplicación del art. 112 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, si tendrá aprovechamiento cuando no se haya obtenido por cesión gratuita o si, habiéndose obtenido por cesión gratuita la superficie resultante de la ordenación fuera inferior a la de este suelo inicialmente.

14 La definición del aprovechamiento medio y otros que aparece en las fichas no se corresponde con lo indicado en el art. 59 y 60 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. Deberá adecuarse a la misma. En el mismo sentido, indicar que el aprovechamiento subjetivo de un ámbito será inferior al 90% del objetivo cuando éste tenga adscritos sistemas generales.

15 No se entiende el concepto de aprovechamiento total, ya que no se corresponde con ningún término establecido reglamentariamente, y por otra parte sólo añade confusión.

16 Existen numerosos sectores de suelo urbano no consolidado en el que no se prevén cesiones para equipamientos ni espacios libres, o en cuantías inferiores a las establecidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. Deberán ajustarse al régimen legal, y sólo podrán eximirse de manera parcial, según el art. 17.2. cuando se justifique suficiente y expresamente en el Plan así como en los actos de aprobación del mismo. Esto no se cumple.

17 En cuanto a la programación y plazos, en las fichas se indica que son los plazos temporales en que está previsto el desarrollo del sector, no aclarándose la obligatoriedad de los mismos. Asimismo, no se indica en ninguna ficha los plazos de ejecución de edificación, indicándose para la urbanización un plazo de más de 1 año. El art. 18 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía indica que el Plan General de Ordenación Urbanística contendrá el plazo de ejecución de las áreas y sectores para los que haya establecido la ordenación detallada, y para el caso de las parcelas de vivienda protegida, deberá fijarse el plazo de inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la COPT. Los plazos deberán indicarse al efecto de lo dispuesto en el art. 88 y 89 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

18 En cuanto a las ordenaciones pormenorizadas establecidas para los ámbitos delimitados, se observan que se siguen criterios contrarios a las determinaciones vigentes, fundamentalmente en cuanto a la zonificación de los espacios libre y equipamientos, así como en cuanto a la localización de los aparcamientos públicos de manera que sean compatibles con la ordenación del tráfico rodado. No se acepta que se cuantifiquen como espacios libres parcelas destinadas a la ordenación del tráfico como rotondas, acerados, o bandas ligadas a las vías peatonales, que en la mayoría de los casos incumplen las dimensiones mínimas exigibles para su uso correcto y funcional.

19 Con respecto a las determinaciones establecidas para las áreas AMPUR (art. 6.4.3.) se deberá tener en cuenta que el aumento de aprovechamiento lucrativo como consecuencia del cambio de uso (pasando de unos usos iniciales previstos por el planeamiento de desarrollo que se mantiene a otros más lucrativos) deberá contemplar medidas compensatorias, para mantener la proporción y calidad de las dotaciones existentes en el ámbito. Por tanto, no se puede aceptar la liberación del número de viviendas ni el trasvase de usos más lucrativos en estos ámbitos, ya que se produciría un aumento de aprovechamiento no compensable, ya que las supuestas dotaciones complementarias no se han establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística para esos incrementos previstos (se ha hecho una previsión del 80% de cambio de uso, pero nada para el caso aumento de número de viviendas) El plan debe establecer con claridad la densidad, y los nuevos usos, y para el caso de aumentos de aprovechamiento replantear incluso la recategorización como suelo urbano no consolidado.

20 Lo establecido en el art. 6.6. en el que se indica que se clasifica como suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución a los terrenos vinculados a edificaciones en suelo no urbanizable con licencia incluidas en el área de suelo urbanizable ordenado Avda. de la Costa es contrario a lo establecido en el art. 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía para dicha clasificación como urbano, ya que ni forman parte de núcleos de población existentes, ni forman parte de la malla urbana ni proceden de la ejecución de planeamiento alguno. Se trata exclusivamente de instalaciones industriales aisladas.

Con respecto al **suelo no urbanizable**, los suelos no urbanizables denominados "de protección" deberían denominarse en aplicación del art. 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía como "de especial protección".

Las definiciones correspondientes a núcleo de población y otras debe adaptarse a la terminología y conceptos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los distintos tipos de categorías de suelo no urbanizable deberían clarificarse ya que se producen superposiciones (dominio público marítimo-terrestre y zona de influencia del litoral – en este último caso se emplea la misma terminología que en la ley de costas en cuanto a la zona de 500 m. que no coincide con la grafiada). En cualquier caso, los nuevos deslindes del DPMT han introducido cambios significativos en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables, sin que se hayan tenido en cuenta (por ejemplo, existen sectores cuyos espacios libres han quedado dentro de la DPMT, etc.)

Con respecto a las zonas de influencia de núcleos de población, no se encuentra delimitados en planos (p.e. plano 6-4- 1:10.000 en núcleo de San Agustín).

En planos de estructura gral. se superponen tramas que hacen ilegible su interpretación. En cualquier caso, las clasificaciones del suelo deben ser únicas, es decir, no superponer distintos tipos de clases o categorías.

Los suelos con protección sectorial, como los arqueológicos deberán clasificarse como no urbanizables especialmente protegidos (en algunos ámbitos se superponen yacimientos arqueológicos con suelos urbanizables).

En definitiva, no se puede entrar a valorar la clasificación del suelo no urbanizable en profundidad porque de la cartografía aportada no se pueden establecer con claridad las distintas categorías.

Con respecto al **suelo urbanizable** se categoriza en sectorizado y ordenado, no existiendo el no sectorizado.

A continuación se adjuntan unos cuadros comparativos referentes a la clasificación de suelo actualmente vigente y los propuestos en la Revisión, distinguiendo entre los determinados en el documento aprobado y los aportados posteriormente por el Ayto.:

(A) Los datos referentes al Plan General de Ordenación Urbanística vigente se han obtenido del Tomo X Anejo 3 con las siguientes consideraciones:

- se considera como suelo urbano consolidado el denominado ASUC, AMPUR y SUMPA (suponiendo que estos últimos ya se encuentran urbanizados, puesto que venían ordenados como consecuencia del desarrollo de las Normas Subsidiarias. En cualquier caso, pudiera existir algún sector urbanizable con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que aun no se haya urbanizado)
- se considera como suelo urbano no consolidado el denominado ANCOR
- se considera como suelo urbanizable sectorizado el denominado SUS
- se considera como suelo urbanizable ordenado el sector industrial clasificado el 15/12/05 con una superficie de 18 Has.

(B) Los datos referentes al Plan General de Ordenación Urbanística vigente actualizados en base al desarrollo y urbanización de los mismos no se aportan en el documento de Revisión sino en tabla facilitada por el Ayto. de El Ejido. No se han aportado datos sobre el suelo urbano consolidado con respecto al número de viviendas, por lo que se completa la tabla con los datos del documento de Revisión Tomo I Memoria de Información.

(C) Los datos referentes al Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística son los establecidos en las fichas de desarrollo (no coinciden con los de las memorias de ordenación) puesto que son las determinaciones que deberán cumplir los planes que desarrollen el Plan General de Ordenación Urbanística.

(D) Datos aportados por el equipo técnico como resumen del contenido en el documento de Revisión. Existen discrepancias con respecto al propio documento ya que, por ejemplo, el campo de golf de la Ensenada no se computa como suelo urbanizable, se varían las densidades de los ámbitos, etc.

SUPERFICIES SEGÚN CLASIFICACIÓN DE SUELO

		(A) PGOU 2003	(B) PGOU 2003	REVISIÓN PGOU 2005	
				(C) DOCUMENTO PGOU	(D) DOCUMENTACIÓN COMPL.
URBANO	CONSOLIDADO	1197,19	1569,12	1197,19	1197,19
	NO CONSOLIDADO	257,76	156,55	226,04	214,19
URBANIZABLE	SECTORIZADO	755,37	606,73	770,02	696,11
	ORDENADO	0	0	847,25	758,92
TOTAL		2210,32	2332,4	3040,5	2866,41

Nº VIVIENDAS SEGÚN CLASIFICACIÓN DE SUELO

		(A) PGOU 2003	(B) PGOU 2003	REVISIÓN PGOU 2005	
				(C) DOCUMENTO PGOU	(D) DOCUMENTACIÓN COMPL.
URBANO	CONSOLIDADO	24080	24699	24080	24699
	NO CONSOLIDADO	7429	9473	12210	12590
URBANIZABLE	SECTORIZADO	17224	16126	44409	32993
	ORDENADO	0	0	10404	10404
TOTAL		48733	50298	91103	80686

Nº HABITANTES SEGÚN CLASIFICACIÓN DE SUELO

		(A) PGOU 2003	(B) PGOU 2003	REVISIÓN PGOU 2005	
				(C) DOCUMENTO PGOU	(D) DOCUMENTACIÓN COMPL.
URBANO	CONSOLIDADO	72070	80009	80009	80009
	NO CONSOLIDADO	22288	24630	31746	32734
URBANIZABLE	SECTORIZADO	51672	41928	115463	85782
	ORDENADO	0	0	27050	27050
TOTAL		146030	146567	254268	225575

La relación entre el suelo clasificado como urbanizable (tanto sectorizado como ordenado) y el urbano así como la población prevista, considerando 2,6 habitantes por vivienda, es:

Según los datos del documento de revisión:

$$\begin{aligned} (SUS+SUO)/(SUC+SUNC) &= (770,02+847,25) / (1197,19+226,04) = 113,63\% \\ \text{Hab.}(SUS)+\text{Hab.}(SUO)/80.009 &= (115.463+27.050) / 80.009 = 178\% \\ \text{Hab.}(SUS)+\text{Hab.}(SUO)+\text{Hab.}(SUNC)/80.009 &= (115.463+27.050+31.746)/80.009 = 217,8\% \end{aligned}$$

Según los datos del documento de revisión con las correcciones presentadas por el Ayto.:

$$\begin{aligned} (SUS+SUO)/(SUC+SUNC) &= (606,73+847,25) / (1.569,12+156,55) = 84,26\% \\ \text{Hab.}(SUS)+\text{Hab.}(SUO)/80.009 &= (41.928+27.050) / 80.009 = 86,21\% \\ \text{Hab.}(SUS)+\text{Hab.}(SUO)+\text{Hab.}(SUNC)/80.009 &= (41.928+27.050+24.630)/80.009 = 117\% \end{aligned}$$

26 En el art. 5.1.2. se indica que el suelo urbanizable sectorizado puede estar ordenado: en este caso, deberá categorizarse como urbanizable ordenado. Asimismo, para los PP aprobados incluso con anterioridad al Plan General de Ordenación Urbanística vigente deberá indicarse si se han cumplido los plazos de ejecución y dirimir si se incorporan como urbanizables ordenados o como sectorizados con sus determinaciones adaptadas a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

27 28 Con respecto a las fichas de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, éstas son idénticas a las del suelo urbano no consolidado.

Se deberá indicar que la reserva de terreno para vivienda protegida será del 30% de la edificabilidad como mínimo; se deberá indicar el uso característico, la edificabilidad total es ordenación estructural, no pormenorizado, se fija una superficie neta de suelo en el que se aplica ordenanza, que se entiende que es vinculante y que estando en el apartado de "ordenación estructural" se indica que forma parte de la pormenorizada, se deberá clarificar; asimismo, deberá recogerse de manera clara como parte de la ordenación pormenorizada preceptiva los criterios y directrices de la ordenación detallada así como la programación y gestión (reordenar la ficha). Las cesiones locales deberán establecerse en porcentajes para evitar discrepancias en la aplicación del Reglamento de Planeamiento (sólo deberían cuantificarse numéricamente en el urbanizable ordenado). Deberá preverse el mínimo de plazas de aparcamiento públicas y privadas. Con respecto a los usos las fichas deberían estructurarse a partir del uso global (residencial, turístico, terciario o industrial) que forma parte de la o. estructural, usos pormenorizados (residencial plurifamiliar, unifamiliar, etc.) que formarían parte de la ordenación pormenorizada preceptiva como criterio de ordenación detallada, y sólo para el urbanizable ordenado, los usos pormenorizados con ordenanza concreta.

29 Según el art. 47 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía el urbanizable ordenado deberá establecerse en función de las necesidades y previsiones de desarrollo. Dentro del urbanizable ordenado esta incluido el que cuenta con PP aprobado definitivamente y los propuestos como "en transición" si contaran con la aprobación definitiva con anterioridad a la aprobación inicial de la presente Revisión-Adaptación, aspecto que no se cumple en su gran mayoría.

En cualquier caso, del estudio de los planeamientos de desarrollo recogidos en el documento como en transición, se constata que muchos de ellos no cuentan con aprobación inicial a la fecha de la aprobación del documento.

Deberá justificarse la programación de ejecución del total de viviendas previstas en estos suelos.

En cualquier caso, los sectores que hasta la fecha no estuviesen aprobados definitivamente, deberán incorporarse como sectores de suelo urbanizable sectorizado (con su contenido adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía) u ordenado, siempre y cuando la ordenación se adapte igualmente a la ley (especialmente en cuanto a las previsiones de suelo para vivienda protegida).

Asimismo, y para el caso de los suelos urbanizables con mantenimiento de ordenación que ya provienen del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, y para los que no se haya procedido al menos a la urbanización, reparcelación, se deberán incorporar con la clasificación que les corresponda, pero en ningún caso manteniendo unas condiciones de ordenación que en muchos casos son disconformes con el régimen vigente y para las que no se han cumplido los plazos. La revisión del Plan General de Ordenación Urbanística implica la reconsideración de estos suelos, pero adaptándolas a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

32 Deberán redelimitarse los sectores discontinuos, ya que el sector es el ámbito de ordenación, por lo que no es posible que un mismo sector englobe dos ámbitos distintos y separados. Lo que la ley permite

excepcionalmente es la delimitación de unidades de ejecución discontinuas (art. 105). Como sectores discontinuos aparecen el SUS-12-BA,

El suelo urbanizable ordenado SUO-6-LR de La Redonda no coincide en su delimitación con el tramitado como modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística sector SUS-6-LR. Asimismo, en la ficha para este sector se incluyen unos sistemas grales. adscritos que no aparecen en el resto de documentación.

El documento transcribe las disposiciones transitorias del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, sin entrar a establecer que ámbitos han cumplido o incumplido la DT1ª que indicaba que el plazo de urbanización de los planeamientos de desarrollo heredados de las Normas Subsidiarias era de cuatro años. Por tanto, deberán establecerse los ámbitos que a dicha fecha no tengan la urbanización ejecutada, con las correspondientes determinaciones adaptadas a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. La fecha de AD del Plan General de Ordenación Urbanística fue el 25/07/2002, publicándose en el BOP el 09/08/2002.

B.2.2. Reservas de suelo para vivienda protegida.

Aun cuando la aprobación inicial fue anterior a las leyes 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y suelo y la 1/2006 de modificación de la 7/2002 y 13/2005, se recomienda que debería ajustarse las reservas al 30% mínimo de la edificabilidad, en vez de aprovechamiento objetivo. Deberá tenerse en cuenta su previsión siempre y cuando el uso sea residencial, independientemente del uso característicos del sector o área. Por tanto en los sectores denominados turísticos, si se previera el uso residencial deberá reservarse dicho suelo para vivienda protegida.

B.2.3. Usos, densidades y edificabilidades.

Aunque ya se ha hecho referencia a estos aspectos al valorar las fichas de sectores, se deberá revisar el tomo III Normativa y ordenanzas (art. 9) ya que entra en contradicción con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y las propias fichas. El planeamiento de desarrollo sólo puede modificar las determinaciones de carácter pormenorizado potestativo, por lo que los PP y PE no podrán cambiar los usos propuestos en las fichas.

Ajustar las denominaciones de los usos globales a lo que la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía indica como característicos.

Para el uso turístico deberá establecerse diferenciación con respecto al residencial. Las fichas de los sectores denominadas como uso turístico, sólo contemplan la aplicación de tipologías residenciales, aun cuando se indica que el 20% será hotelero. Deberá clarificarse.

No se han establecido de manera adecuada las densidades, ya que del análisis de las fichas de los sectores se deduce un número de viviendas que después no coincide con el considerado en las tablas de "capacidad potencial de viviendas del Plan General de Ordenación Urbanística".

B.2.4. Sistemas generales.

No se ha entrado a valorar la previsión de sistemas grales. de espacios libres, ya que la previsión de población no se ajusta a las determinaciones del plan: en la fichas de los sectores se indica densidad 75 viv/ha, y sin embargo a efectos de número de viviendas se cuantifican 36 viv/Ha o 25 dependiendo del sector.

En el punto 3.3 de la memoria de ordenación se indica que se amplía el SGEL, pero por error se cuantifica en 69,25 las Has. previstas.

Se han detectado de la comparación de los planos de estructura del territorio y de ordenación estructural que existen contradicciones a efectos de clasificación, ya que aparecen suelos clasificados en unos como de especial protección arqueológica, y en otros como suelos urbanos o urbanizables (por ejemplo el BIC 3 yacimiento de Ciavieja). El informe de la DPCutura deberá establecer si es compatible la transformación de estos suelos para compatibilizar sus valores históricos o arqueológicos con los de uso urbanístico.

El sistema gral. de comunicaciones denominado Metro ligero se plantea discurrendo por ámbitos en los que la obtención del suelo sólo se puede realizar mediante expropiación, en incluso en zonas calificadas como espacios libres. Deberá aclararse esta circunstancia, clasificándolo como sistema gral., y estableciendo el sistema de obtención del suelo y su programación. Igualmente, aparece discurrendo por parcelas edificables en ámbitos de suelo urbanizable ordenado. En definitiva, deberá grafarse con mayor rigor dicho sistema gral. al objeto de que las determinaciones referentes al mismo sean claras y se posibilite su ejecución.

En cuanto al SG Equipamientos deberá atenerse dicha clasificación a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, es decir tener un destino dotacional público, por lo que aquellos que sean de titularidad privada deberán calificarse como equipamientos privados, pero nunca como sistema gral. Como ejemplo, en memoria se indica que el Centro de Servicios al Transporte es un sistema general de equipamiento, pero en planos de ordenación estructural no figura como tal. En cualquier caso, deberá justificarse si es una dotación pública (dominio y uso público).

En planos de ordenación no se identifican claramente los sistemas grales. del resto de equipamiento, no localizándose los descritos en memoria.

En cuanto a infraestructuras grales. se indica en memoria que "no difieren de las previstas en las NN.SS.", lo que supuestamente supone un error.

En el documento de memoria (pag. 17) se indica que son SGELibres el Alcor Litoral y el Canal de Remo, aun cuando con anterioridad se indicaba que el canal de remo era un equipamiento deportivo. Evidentemente, si se trata de una dotación deportiva no debe computar como SGELibre.

Se ha clasificado como SGEL una zona que el POTPA protege (Zona de Alcor) por lo que debería clasificarse como de SNU Especial Protección salvo que se justificase dicha clasificación como compatible con la preservación establecida por el planeamiento subregional.

En cuanto a las dotaciones escolares, independientemente de que el organismo correspondiente deberá informar sobre las previsiones a techo del plan, deberían reflejarse de manera clara la programación de sistemas generales y locales en base al desarrollo de suelos.

En cuanto a la ampliación del cementerio, en el documento se mantiene lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística vigente, es decir, que éste se ampliará pero no se sabe donde. El Plan es un documento de planificación, y no una declaración de intenciones, por lo que si del análisis del mismo establecido por esta revisión, se infiere que debe ampliarse el cementerio, se deberán prever los suelos para ello, así como la programación de su ejecución, y el cumplimiento del Decreto de Sanidad Mortuoria. En cualquier caso, la revisión del plan implica la aplicación del citado Decreto, por lo que quedarían afectados determinados suelos (por ejemplo SUS-20 EN, SUS-19 EN).

No se han indicado los equipamiento sanitarios o sociales existentes y los necesarios a techo del plan.

Los sistemas generales adscritos o incluidos a los ámbitos del suelo urbano no consolidado deberán localizarse en los planos de ordenación, y denominarse a efectos de clarificar su adscripción.

Asimismo, e independientemente de los sistemas grales. de espacios libres previstos con carácter general para cualquier municipio, para el caso de los de relevancia territorial, deberán preverse aquellos que tuvieran incidencia o interés regional o singular.(art. 10.1.B.c.)

B.2.5. Delimitación y aprovechamiento de las áreas de reparto.

Los coeficientes establecidos para las distintas tipologías tienen variaciones excesivas. Por ejemplo, el uso pormenorizado de plurifamiliar A con coeficiente de 0,85 y el unifamiliar AD con 1,7, lo que posibilita que el cambio de tipología aumente o disminuya la superficie construida en un 100%. En cualquier caso, deberán adaptarse estos coeficientes a la situación real de valoración relativa entre usos según los criterios del art. 61 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

No se ha previsto en el cálculo de los aprovechamientos el uso de vivienda protegida, que tendrá su propio coeficiente.

El art. 2.3.11 regula las TAUs. En la práctica, se está regulando el aprovechamiento objetivo en suelo urbano consolidado mediante dos procedimientos, la aplicación directa de una ordenanza y una edificabilidad numérica, estableciéndose unas supuestas transferencias como consecuencia del desajuste posible entre ambos parámetros. No es este el criterio ni los objetivos del art. 62 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Existen áreas de reparto en las que se han definido dos usos característicos (residencial y actividad Económicas.). Deberán establecerse los usos característicos de dichas áreas de reparto teniendo en cuenta las denominaciones del art. 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en su caso el de tipología.

Se han cambiado sectores de un área de reparto a otra (con respecto al Plan General de Ordenación Urbanística vigente), aumentando el aprovechamiento, ya que provenían de áreas de reparto con menor aprovechamiento. Deberá corregirse ya que no se ha indicado como objeto de la Revisión este tipo de modificaciones.

De la comprobación del planeamiento aprobado definitivamente se ha constatado diferencias numéricas con respecto a lo previsto en el cuadro del área de reparto: deberán revisarse y actualizarse dichos cuadros teniendo en cuenta los datos reales del planeamiento ya ejecutado.

B.3. MODELO DE ORDENACIÓN

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía establece como criterios de la ordenación respecto al "desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades" y respecto a la preservación de los valores paisajísticos del territorio, a la que se hace alusión en el artículo 3.2.h) de la ley, que se tendrá como objeto de la ordenación urbanística "la incorporación de objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejorar la calidad ambiental, preservar la diversidad biológica, y asegurar la protección y mejora del paisaje".

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía recoge como directriz para el modelo de ciudad en Andalucía que "de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo."

La Revisión parcial propuesta plantea el mantenimiento de la clasificación y estructura territorial del plan vigente, a excepción de tres nuevos ámbitos que se reclasifican: Ensenada de San Miguel, San Agustín y Carretera de la Costa. Estas clasificaciones como urbanizables de los suelos actualmente no urbanizables, suponen una alteración sustancial, tanto del punto de vista cuantitativo como cualitativo de la estructura territorial y modelo de ordenación vigente, y es por lo que se tramita como revisión del mismo, lo que lleva aparejada la Adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sectores de la Avda. de la Costa.

En cuanto a la propuesta que plantea la reclasificación como urbanizables con uso industrial-terciario de los suelos comprendidos entre Sto. Domingo y Almerimar (323 Has.), conurbando ambos núcleos, estos sectores, denominados SUO-1/10-AC, ordenan un territorio extendido y lineal, apoyados en una carretera existente con una anchura aproximada de 700 m. y una longitud de mas de 4.000 m.

En tal sentido, y en relación con el modelo que mejor debe asegurar la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad consolidada y que permita la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructura, hay que destacar que este modelo propuesto para la Avda. de La Costa no lo justifica ni consigue, ya que extiende innecesariamente por el territorio una urbanización lineal en dirección norte-sur, hipotecando la generación de infraestructuras futuras en sentido transversal y tensionando un suelo que sólo podrá ampliarse de manera lateral sin posibilidades de focalizar y jerarquizar actividades y tramas urbanas.

La ordenación propuesta, que supone traspasar el límite "natural" de la autovía en dirección sur, contrasta con el "vacío" actualmente existente (entre Sto. Domingo y la autovía), y que se mantienen dentro del núcleo denominado AUCME y que precisamente podría parecer la zona de crecimiento lógico de los suelos industriales y terciarios, así como una nueva oportunidad de reordenación y reequipamiento de los mismos, es decir de la ciudad existente.

Sectores de La Ensenada de San Miguel-Alcor

Se plantea la ampliación del suelo urbanizable, con una superficie de 553 Has., en la Ensenada de S. Miguel hasta alcanzar el Alcor. La edificabilidad residencial es de 1.394.284 m², por lo que, aunque no se determina el número de viviendas, incumpliendo las determinaciones de la ley, se podría estimar un número de 14.000 viviendas. La categoría establecida es urbanizable ordenado, lo que implica, según el art. 47.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía que existe una previsión de desarrollo urbanístico que obliga a legitimar la actividad de ejecución desde el propio planeamiento general.

Sin embargo, y teniendo en cuenta los planeamientos de desarrollo aprobados recientemente en el municipio, que suponen la obligatoriedad de edificar el suelo en proceso de urbanización dentro de los plazos determinados, y que implican un gran número de viviendas, no se ha justificado dicha programación ni previsión. En concreto, el número de viviendas planificadas (con planeamiento de desarrollo en tramitación) es de aproximadamente 12.000 unidades, con un techo edificable de 1.500.000 m².

El suelo urbanizable ordenado debe establecerse en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico, considerándose excesiva la planificación de más de 10.000 viviendas en los plazos establecidos para la ejecución de dicho sector ordenado a los que se le suman, y con carácter prioritario las 12.000 ya aprobadas o en trámite de aprobación.

En cualquier caso, y con respecto a la ordenación de este ámbito se hacen las siguientes observaciones:

- No aparecen clasificados como sistemas grales. los nuevos viales de conexión con el vial intermedio atravesando el suelo no urbanizable, por lo que la conectividad del ámbito se realiza por la carretera existente.
- La ordenación pormenorizada es insuficiente al no quedar claramente reflejados las alineaciones (anchos de calle ilegibles, etc.) y las rasantes.
- Las tramas correspondientes a la calificación pormenorizada no coincide entre leyenda y plano
- En algunas manzanas aparecen unos viarios interiores en zigzag, de supuesto carácter peatonal. Deberá aclararse si conforman alineaciones interiores de manzana.

- no se aporta ficha de determinaciones estructurales y pormenorizadas, en las que se establezcan las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en especial la densidad de viviendas.
- En general, la ordenación pormenorizada es incompleta: no se indican las viviendas por parcelas, no se califican las parcelas de equipamiento según el Reglamento de Planeamiento diferenciando usos, no se ubican los aparcamientos públicos en cuantía suficiente.
- Si el uso característico del sector es turístico, deberán preverse como dotación local parques y jardines del 20% de la superficie, es decir 1.106.553 m² en vez de los 763.110 m².
- Se esta computando como sistema general de espacios libres el canal de remo, cuando realmente se trata (y así se indica en algunos documentos del Plan) como equipamiento deportivo.
- La superficie edificable de vivienda protegida es de 303.149 m², inferior al 30% del total de uso residencial (30% 1.040.435 m² = 312.130 m²)
- La carretera de Guardias Viejas queda incorporada a la ordenación del ámbito en una zona en la que se edifican sus márgenes, por lo que pudiera mermarse su funcionalidad como vial perimetral de conexión norte sur.
- Existen algunas parcelas destinadas a parques y jardines que por su topografía accidentada (junto al alcor) implicarían movimientos de tierra importantes para hacer posible su uso como tales.
- Deberán justificarse las modificaciones que afectan al ámbito SUMP-SM-5: interrupción de viario, eliminación de aparcamientos, espacio libre y equipamiento, etc.
- En la leyenda de los planos se indica el uso de golf como publico: deberá cambiarse por equipamiento deportivo privado.

Almería 30 de julio de 2007

Por el Servicio de Urbanismo



VºBº El Jefe del Servicio de Urbanismo

Francisco Torres Pérez



ORGANISMO: Consejería de Obras Públicas y Transportes**Registro:** OCT/2007**Contestación a los informes emitidos por los Servicios Técnicos de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en el trámite de la Aprobación Definitiva.**

Este Documento recoge la contestación al informe interno de los Servicios Técnicos de la Delegación en Almería, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha 19/01/2007, y que fue entregado a los mismos el 26 de Febrero de 2.007. El informe emitido el 1 de Octubre de 2.007 como acuerdo de la CPOTU de Almería y remitido al Aytº de El Ejido, no ha tomado el mismo en consideración, salvo los cuadros resumen de suelo, y es, prácticamente, idéntico al emitido el 19/01. La contestación daba respuesta a las objeciones y reparos al Documento; procede su reiteración parcial como parte de los contenidos del Documento-Compendio que ha sido requerido.

Además de pequeñas correcciones, se ha añadido en cada epígrafe una nota. La ausencia de esta significa que son consideraciones o determinaciones que se mantienen

. **corregido:** subsanaciones ya realizadas en el Documento original

. **en corrección** Son subsanaciones que se están realizando que afectan a una parte importante de la Documentación.

27 de Noviembre de 2.007