

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PARA
EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN
AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA
INNOVACIÓN NÚMERO 3 (MODIFICACIÓN
PUNTUAL NÚMERO 11) DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
PULPÍ (ALMERÍA) Y REFUNDIDO DE
ORDENANZAS PARTICULARES DEL ÁREA
CONSTITUIDA POR EL SECTOR COSTA 2 (AMUR-
COSTA2)**

CONTENIDO

| | |
|---|-----------|
| CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN | 5 |
| 1.1 Antecedentes..... | 5 |
| 1.2 Contenido del DAE..... | 8 |
| 1.3 Documentación de referencia..... | 10 |
| CAPÍTULO 2.- DOCUMENTO DE PLANIFICACIÓN PROPUESTO..... | 17 |
| 2.1 Objetivos de la planificación..... | 17 |
| 2.2 Alcance y contenido del plan propuesto. Alternativas | 19 |
| 2.2.1 Alcance..... | 19 |
| 2.2.2 Contenido de la Modificación | 20 |
| 2.2.3 Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. Justificación de la seleccionada. | 34 |
| 2.3 Desarrollo previsible del plan | 39 |
| CAPÍTULO 3.- CARACTERIZACIÓN ACTUAL DEL MEDIO | 43 |
| 3.1 Introducción | 43 |
| 3.2 Geología..... | 44 |
| 3.3 Hidrología e Hidrogeología | 45 |
| 3.4 Climatología..... | 47 |
| 3.5 Geomorfología..... | 49 |
| 3.6 Edafología..... | 50 |
| 3.7 Vegetación | 52 |
| 3.7.1 Encuadre bioclimático y biogeográfico | 52 |
| 3.7.2 Series de Vegetación | 53 |
| 3.7.3 Vegetación actual puntual..... | 55 |
| 3.8 Espacios Protegidos y de Interés..... | 57 |
| 3.8.1 Espacios Naturales Protegidos | 57 |
| 3.8.2 Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería57 | |
| 3.8.3 Red Natura 2000..... | 57 |
| 3.8.4 Hábitats de Interés Comunitario..... | 58 |
| 3.8.5 Plan de Protección del Levante Almeriense | 59 |
| 3.8.6 Georrecurso..... | 59 |
| 3.9 Vías Pecuarias y Montes públicos | 60 |

| | | |
|--|--|-----------|
| 3.9.1 | Vías Pecuarias | 60 |
| 3.9.2 | Montes Públicos | 60 |
| 3.10 | Patrimonio Histórico-Artístico | 61 |
| 3.11 | Fauna | 63 |
| 3.11.1 | Generalidades | 63 |
| 3.11.2 | Inventario faunístico | 64 |
| 3.12 | Paisaje..... | 65 |
| 3.12.1 | Territorio Visual | 65 |
| 3.12.2 | Campo Visual | 66 |
| 3.12.3 | Calidad Visual | 66 |
| 3.13 | Medio socioeconómico | 67 |
| 3.13.1 | General..... | 67 |
| 3.13.2 | Población..... | 69 |
| 3.13.3 | Sociedad | 70 |
| 3.13.4 | Economía | 70 |
| 3.13.5 | Hacienda | 71 |
| CAPÍTULO 4.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. CUANTIFICACIÓN | | 72 |
| 4.1 | General..... | 72 |
| 4.2 | Potenciales impactos ambientales, en consideración del cambio climático | 72 |
| 4.2.1 | Introducción..... | 72 |
| 4.2.2 | Vulnerabilidad, impactos y medidas..... | 72 |
| 4.3 | Descripción de la Metodología | 74 |
| 4.4 | Cambio de Clasificación: Impactos..... | 76 |
| 4.5 | Calificación del suelo: Impactos | 77 |
| 4.5.1 | Impactos sobre el Medio Abiótico | 77 |
| 4.5.2 | Impactos sobre el Medio Biótico | 83 |
| 4.5.3 | Impactos sobre el Medio Cultural..... | 86 |
| 4.5.4 | Impactos sobre el Medio Socio-económico | 89 |
| 4.6 | Ponderación de factores y valoración del impacto global..... | 92 |
| 4.6.1 | General..... | 92 |
| 4.6.2 | Matriz cuantitativa de impactos..... | 94 |
| CAPÍTULO 5.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANEAMIENTO SECTORIAL Y TERRITORIAL | | 95 |
| 5.1 | Introducción | 95 |

| | | |
|---|---|------------|
| 5.2 | Agua | 95 |
| 5.3 | Atmósfera | 95 |
| 5.4 | Biodiversidad | 96 |
| 5.5 | Calidad ambiental | 97 |
| 5.6 | Caza y pesca | 97 |
| 5.7 | Clima | 98 |
| 5.8 | Humedales | 98 |
| 5.9 | Montes | 98 |
| 5.10 | Residuos | 99 |
| 5.11 | Vías pecuarias | 100 |
| 5.12 | Áreas protegidas..... | 100 |
| 5.12.1 | General..... | 100 |
| 5.12.2 | Espacios Protegidos | 100 |
| 5.12.3 | Áreas protegidas por otras figuras de Ordenación y protección sectorial. 103 | |
| CAPÍTULO 6.- TRÁMITE AMBIENTAL..... | | 104 |
| CAPÍTULO 7.- MEDIDAS PREVISTAS | | 106 |
| 7.1 | General..... | 106 |
| 7.2 | Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir efectos negativos por la aplicación del plan, tomando en consideración el cambio climático | 106 |
| 7.2.1 | Sobre el Medio Abiótico | 106 |
| 7.2.2 | Sobre el Medio Biótico | 107 |
| 7.2.3 | Sobre el Paisaje y Patrimonio Cultural (Yacimientos y VP)..... | 109 |
| 7.2.4 | Medidas Correctoras Complementarias | 112 |
| 7.2.5 | Resultados | 112 |
| 7.2.6 | Valoración Global de Impacto Ambiental..... | 113 |
| 7.3 | Medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan..... | 116 |
| 7.3.1 | General..... | 116 |
| 7.3.2 | Redacción de Informes | 117 |
| 7.3.3 | Fases del Programa | 117 |
| 7.3.4 | Seguimiento por factores de aplicación | 118 |
| 7.3.5 | Seguimiento de suelo y restauración | 123 |
| CAPÍTULO 8.- SÍNTESIS..... | | 124 |
| CAPÍTULO 9.- PLANOS..... | | 127 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 9.1 | Localización y situación del ámbito de la innovación..... | 128 |
| 9.2 | Red Natura 2000..... | 129 |
| 9.3 | Zonificación vigente del PGOU del ámbito de la innovación | 130 |
| 9.4 | Ámbito de la innovación sobre el POTALA | 131 |

CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN

1.1 Antecedentes

La elaboración del presente documento ambiental estratégico (DAE) queda asociada a la **innovación número 3 (modificación puntual número 11) del plan general de ordenación urbanística del municipio de Pulpí (Almería)**, de forma que se someta el Expediente completo a evaluación ambiental estratégica simplificada, para la formulación de Informe Ambiental Estratégico.

Dicha necesidad viene dirigida a partir principalmente de la actualización de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, en la cual se introducen nuevas herramientas de evaluación y prevención ambiental sobre las distintas figuras de planeamiento, las cuales han sido consideradas por la Administración según consta en el Escrito remitido con fecha 1 de diciembre de 2016 por parte del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del territorio.

En definitiva, se han creado nuevos procedimientos de evaluación ambiental de planeamiento que requieren que se incorpore al Expediente un Estudio denominado *Documento Ambiental Estratégico (DAE)* que debe ser parte integrante del documento de planeamiento, identificando, describiendo y evaluando los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del mismo.

Así mismo debe establecer unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente puedan derivarse a consecuencia de su aplicación.

Su contenido viene relacionado en el Artículo 39 de la Ley 7/2007 anteriormente referida.

Se adjunta a continuación el contenido del escrito referido en el cual se recoge el carácter estructural que es juzgada por el Servicio de Urbanismo (resaltado en amarillo).

6 - En virtud del artículo 45.2.B.c. de la LOUA, el porcentaje de incremento de aprovechamiento respecto del aprovechamiento preexistente ha de venir referido a parcelas integradas en "áreas homogéneas", por lo que para el cálculo del mismo el documento tendrá que definir las citadas áreas de acuerdo con lo establecido con el Art. 10.2.A.b. de la LOUA con la identificación de las parcelas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento de las cesiones.

7 - Habrá de justificarse que no se altera el parámetro de edificabilidad global en la zona de suelo urbano en la que esté incluida.

8 - En caso de que por aplicación del artículo 45.2.B.c. de la LOUA el suelo altere su categoría, o bien se altere el parámetro de edificabilidad global, la nueva ordenación tendría carácter estructural, y por tanto habría de tramitarse como tal, siendo además necesario el informe de incidencia territorial.

9 - La dotación de aparcamiento público deberá igualmente cumplir con el artículo 36.2.a.2ª. de la LOUA, debiendo mantener la proporción ya alcanzada de los mismos respecto al aprovechamiento.

10 - En relación a la dotación de aparcamientos de carácter privado que establece el documento, podría no cumplirse con el artículo 17.3. de la LOUA, debiéndose en cualquier caso establecer una asignación de éstos no inferior a una plaza por cada 100 m2 de techo edificable (no vivienda).

11 - En el apartado 6.1.1. de la memoria del documento presentado relativo a ordenanzas particulares en parcelas edificables lucrativas se realizan una serie de modificaciones (además de las derivadas de la innovación) sin que en el objeto del instrumento de planeamiento se aluda a ello, no coincidiendo las cifras de las subparcelas con las parcelas totales P2 y P3 reflejadas en el documento de "Plan Especial de Ordenación del Polígono 1-B del Sector Costa 2", así como tampoco el techo y número de viviendas.

12 - Habrá de incluirse nueva planimetría, así como fichas justificativas del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, del viario B-3 el cual modifica su sección con la innovación.

13 - La innovación, dado que consiste en el incremento de techo edificable en 3.500m2, habrá de justificar que la nueva densidad de edificación en la zona de influencia de costas no es superior a la media del suelo urbanizable sectorizado a los efectos de evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de conformidad con lo establecido en el Art. 30 de la Ley de Costas.

Mientras no se aporte la documentación arriba descrita, no podrá emitirse el informe previo preceptivo establecido en el art. 31.2.C) de la LOUA, y no comenzará a computar el plazo de 1 mes para la evacuación del citado informe.

EL JEFE DEL SERVICIO URBANISMO.

Francisco J. Torres Pérez

C/ Hermanos Machado, 4-6ª planta. 04071-ALMERÍA Tfno.: 950/011200, Fax: 950/011217

De este modo, estando los terrenos objeto de modificación fuera del ámbito de la red Natura 2000, no siendo no-urbanizables (se trata de un suelo urbano consolidado) y, no afectando por su objeto y su alcance a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general dentro de los proyectos enumerados en el Anexo I de la Ley 7/2007, en el marco para la futura autorización se pone de manifiesto la necesidad de elaborar la documentación relativa por trámite de **Evaluación Ambiental Estratégica por**

procedimiento Simplificado, en aplicación del apartado 3a), del Artículo 40 *Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico* de la Ley 7/2007 de *Gestión Integrada de la Calidad ambiental* (GICA), en donde se recoge:

“Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b)¹ anterior”

De esta forma, se relaciona a continuación el contenido requerido en el Artículo 39 de la Ley 7/2007:

- a) *Los objetivos de la planificación.*
- b) *El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables (entre las que se debe encontrar la alternativa 0).*
- c) *El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) *Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- e) *Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f) *Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- g) *La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) *Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*

¹ • 2b) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que por su objeto y alcance se encuentren dentro de uno de los siguientes supuestos: que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en el Anexo I de esta ley, sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo o que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.
En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones que afecten a la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable, ya sea por alteración de su clasificación, categoría o regulación normativa, así como aquellas modificaciones que afecten a la ordenación estructural que alteren el uso global de una zona o sector, de acuerdo con el artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*

- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental podrá resolver sobre su inadmisión, en caso contrario (como debería ser previsible), consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa.

El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.

1.2 Contenido del DAE

Con objeto de facilitar el seguimiento documento, a continuación se marcan las referencias en cuanto a la estructuración del mismo y correspondencia con el contenido que figura en el Artículo 39 de la Ley 7/2007.

| Contenido del presente DAE | Correspondencia con Artículo 39 Ley 7/2007 |
|--|---|
| CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN | |
| CAPÍTULO 2.- DOCUMENTO DE PLANIFICACIÓN PROPUESTO | |
| 2.1 Objetivos de la planificación | a) <i>Los objetivos de la planificación.</i> |
| 2.2 Alcance y contenido del plan propuesto. Alternativas. | b) <i>El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables (entre las que se debe encontrar la alternativa 0).</i> h) <i>Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.</i> |
| 2.3 Desarrollo previsible del plan | c) <i>El desarrollo previsible del plan o programa.</i> |
| CAPÍTULO 3.- CARACTERIZACIÓN ACTUAL DEL MEDIO | d) <i>Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.</i> |
| CAPÍTULO 4.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. CUANTIFICACIÓN | e) <i>Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.</i> |
| CAPÍTULO 5.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANEAMIENTO SECTORIAL Y TERRITORIAL | f) <i>Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.</i> |
| CAPÍTULO 6.- TRÁMITE AMBIENTAL | g) <i>La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.</i> |
| CAPÍTULO 7.- MEDIDAS PREVISTAS | |
| 7.1 Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir efectos negativos por la aplicación del plan, tomando en consideración el cambio climático | i) <i>Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.</i> |
| 7.2 Medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan | j) <i>Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.</i> |
| CAPÍTULO 8.- SÍNTESIS | |
| CAPÍTULO 9.- PLANOS | |

De esta forma, a continuación se adjunta el documento ambiental estratégico para el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la *innovación número 3 (modificación puntual número 11) del plan general de ordenación urbanística del municipio de Pulpí (Almería) y refundido de Ordenanzas particulares del área constituida por el Sector Costa 2 (AMUR-COSTA2).*

1.3 Documentación de referencia

La documentación de referencia básica para la elaboración del presente documento, es la siguiente:

En cuanto a Documentos a considerar como puntos de apoyo básicos:

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía
- Ley 3/2015, 29 diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE PULPÍ, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería de fecha 25 de Marzo de 2004. BOP de Almería número 130 de 07 de Julio de 2004.
- Directiva 2001/42/CE, de 27 de Junio, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente (DOCE nº 197/30 de 21/07/001).
- Directiva 2004/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de abril de 2004 sobre responsabilidad medioambiental en relación con la prevención y reparación de daños medioambientales (DOCE nº L143/56 de 30/04/2004).
- Ley 16/2002, de 1 de julio de Prevención y Control Integrados de la Contaminación (BOE nº 157 de 02/07/2002). Modificado por la Ley 5/2013, de 11 de junio.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (BOE nº 102, 29/04/2006).
- Ley 26/2007 de 23 de octubre, de responsabilidad medioambiental (BOE nº 255 de 24/10/2007).
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, que deroga la Ley 6/2001, de 8 de mayo, el Real Decreto-ley 9/2000, de 6 de octubre y el Real Decreto Legislativo 1302/86, de 28 de Junio (BOE nº 23 de 26/01/2008). Modificado por la Ley 6/2010 de 24 de marzo.
- Real Decreto 2090/2008 de 22 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo parcial de la Ley 26/2007 de 23 de octubre de Responsabilidad Medioambiental (BOE nº 308 de 23/12/2008).
- Ley 6/2010, de 24 de marzo, de modificación del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero (BOE nº 73 de 25/03/2010).

- Ley 5/2013, de 11 de junio, por la que se modifican la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación y la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados. (BOE nº 140 de 12/06/2013).
- Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental (BOJA nº 3 de 11/01/1995).
- Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. (BOJA nº 9 de 11/08/2010). Modificado por Decreto 5/2012 de 17 de enero y Decreto 73/2012 de 20 de marzo.
- Acuerdo de 27 de septiembre de 2011, del Congreso de Gobierno, por el que se aprueba la Estrategia Andaluza de Gestión Integrada de la Biodiversidad. (BOJA nº 201 de 13/10/2011).
- Decreto 347/2011, de 22 de noviembre, por el que se regula la estructura y funcionamiento de la Red de Información Ambiental de Andalucía y el acceso a la información ambiental (BOJA nº 237 de 02/12/2011).
- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA nº 8 de 22/01/1994).
- Decreto 77/1994, de 5 de Abril, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOJA nº 83 de 07/06/1994).
- Ley 1/1997, de 18 de junio por el que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana (BOJA nº 73 de 26/06/97).
- Decreto 102/1999, de 27 de abril, por el que se modifica el 77/1994, de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen (BOJA nº 63 de 01/06/1999).
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA nº 154 de 31/12/2002).
- Ley 1/2006, de 16 de mayo, modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo (BOJA nº 98 de 24/05/2006).
- Decreto 129/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (BOJA nº 126 de 17/07/2006).

- Resolución de 14 de Febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se dispone la publicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes protegidos de la provincia de Almería, (texto publicado en el BOJA nº 50 de 12/03/2007).

En cuanto a la Protección de elementos singulares que pudieran estar presentes en el entorno de la actuación:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE nº 71 de 24/03/1995).
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (BOE nº 154 de 26/06/2008).
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA nº 87 de 04/08/98).
- Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional (BOE nº 148, 22/06/1982).
- Ley 16/1985, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español (BOE nº 155 de 29/06/1985).
- Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985 de 25 de Junio, modificado por RD 64/1994, de 21 de Enero (BOE nº 24 de 28/01/1986).
- Real Decreto 496/1987, de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 23/1982, reguladora del Patrimonio Nacional (BOE nº 88 de 13/04/1987).
- Real Decreto 64/1994 de 21 de Enero por el que se modifica el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español (BOE nº 52 de 02/03/1994).
- Real Decreto 162/2002, de 8 de Febrero, por el que se modifica el artículo 58 del Real Decreto 111/1986 de 10 de Enero de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE nº 35 de 09/02/2002).
- Ley 33/2003 de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas (BOE nº 264 04/11/2003).
- Decreto 19/1995, de 7 de Febrero, sobre Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz (BOJA nº 43 de 17/03/1995).
- Decreto 168/2003 de 17 de junio, Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA nº 134 de 15/07/2003.)
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA nº 248 de 19/12/07).

- Decreto 379/2009, de 1 de diciembre, por el que se modifican el Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía, y el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. (BOJA nº 244 de 16/12/09).

En cuanto a la protección de Espacios Naturales y especies de flora y fauna, se distinguen (se resaltan los localizados en el TM de Pulpí):

- Decreto 4/2015, de 13 de enero, por el que se declaran las Zonas Especiales de Conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000 **Rambla de Arejos (ES6110016)**, Río Antas (ES6110017), Río Adra (ES6110018), Ríos Guadiaro y Hozgarganta (ES6120031), Río Guadiaro (ES6170031), Río Guadalquivir (ES6170034), Río Guadalmedina (ES6170028), Ríos Guadalhorca, Fahalas y Pereilas (ES6170033), Río Fuengirola (ES6170022), Río Real (ES6170025), Río Manilva (ES6170029), Río de Castor (ES6170017), Río Verde (ES6170019), Río Guadaiza (ES6170020), Río Guadalmina (ES6170021), Río Guadalmanza (ES6170024), Río del Padrón (ES6170026) y Arroyo de la Cala (ES6170027).
- Orden de 18 de marzo de 2015, por la que se aprueban los Planes de Gestión de las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) que se citan.... (**Rambla de Arejos (ES6110016)**).
- Decreto 110/2015, de 17 de marzo, por el que se declaran las Zonas Especiales de Conservación Sierras de Gádor y Énix (ES6110008), Sierra del Alto de Almagro (ES6110011), **Sierras Almagrera, de los Pinos y el Aguilón (ES6110012)**, Sierra Lijar (ES6120013), Suroeste de la Sierra de Cardeña y Montoro (ES6130005), Guadalmellato (ES6130006), Guadiato-Bembézar (ES6130007), Sierra de Loja (ES6140008), Sierras Bermeja y Real (ES6170010), Sierra Blanca (ES6170011), Sierra de Camarolos (ES6170012), Valle del Río del Genal (ES6170016) y Sierra Blanquilla (ES6170032).
- Orden de 11 de mayo de 2015, por la que se aprueban el Plan de Gestión de la ZEC Sierras de Gádor y Énix (ES6110008), el Plan de Gestión de la ZEC Sierra del Alto de Almagro (ES6110011), el Plan de Gestión de la **ZEC Sierras Almagrera, de los Pinos y el Aguilón (ES6110012)**, el Plan de Gestión de la ZEC Sierra Lijar (ES6120013), el Plan de Gestión de las ZEC Suroeste de la Sierra de Cardeña y Montoro (ES6130005), Guadalmellato (ES6130006) y Guadiato-Bembézar (ES6130007), el Plan de Gestión de la ZEC Sierra de Loja (ES6140008), el Plan de Gestión de la ZEC Sierras Bermeja y Real (ES6170010), Sierra Blanca (ES6170011) y Valle del Río Genal (ES6170016), el Plan de Gestión de la ZEC Sierra de Camarolos (ES6170012) y el Plan de Gestión de la ZEC Sierra Blanquilla (ES6170032)
- Decreto 493/2012, de 25 de septiembre, por el que se declaran determinados lugares de importancia comunitaria como Zonas Especiales de Conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000 en la Comunidad Autónoma de Andalucía. (BOJA 11 de octubre de 2012)

- Decisión de la Comisión de 16 de noviembre de 2012 por la que se adopta de conformidad con la directiva 92/43/CEE del Consejo, la sexta lista actualizada de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea (DOCE nº L24/647 de 26/01/2013).
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. (B.O.E. nº 299 de 14/12/07).
- Real Decreto 556/2011, de 29 de abril, para el desarrollo del Inventario Español del Patrimonio Natural y la Biodiversidad (BOE nº 112 de 11/05/2011).
- Real Decreto 1274/2011 de 16 de septiembre, por el que se aprueba el Plan Estratégico del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad 2011-2017, en aplicación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (BOE nº 236 de 30/09/2011).
- Ley 11/2012, de 19 de diciembre, de medidas urgentes en materia de medio ambiente (BOE nº 305 de 20/12/2012).
- Resolución de 25 de abril de 1987 de aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Almería (BOJA nº 42 de 18/05/1987).
- Ley 2/1989, de 18 de Julio, que aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (BOJA nº 60 de 27/7/1989).
- Ley 6/1996, de 18 de julio, relativa a la modificación del artículo 20 de la Ley 2/89, de 18 de julio (BOJA nº 83, 20/07/1996).
- Decreto 226/2001, de 2 de octubre, por el que se declaran determinados Monumentos Naturales de Andalucía (BOJA nº 135, de 22/11/2001).
- Decreto 95/2003, de 8 de abril, por el que se regula la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y su registro (BOJA nº 79 de 28 de abril de 2003).
- Decreto 98/2004, de 9 de marzo, por el que se crea el Inventario de Humedales de Andalucía y el Comité Andaluz de Humedales (BOJA nº 66 de 5 de abril de 2004).
- Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se dispone la publicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes protegidos de la provincia de Almería, (texto publicado en el BOJA nº 50 de 12/03/2007).
- Decreto 26/2009, de 3 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense y se crea su Comisión de Seguimiento.

- Decreto 48/2010, de 23 de febrero, por el que se declaran determinados Monumentos Naturales de Andalucía y se dictan normas y directrices para su ordenación y gestión (BOJA nº 49 de 12 de marzo de 2010).
- Decreto 493/2012 de 25 de septiembre por el que se declaran determinados lugares de importancia comunitaria como Zonas Especiales de Conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000 en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA nº200 de 11/10/2012).
- Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (DOCE nº L206 22/07/1992).
- Directiva 97/62/CE del Consejo de 27 de octubre de 1997 por la que se adapta al progreso científico y técnico la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres (DOCE nº L305 08/11/1997).
- Decisión 98/746/CE del Consejo relativa a la aprobación, en nombre de la Comunidad, de la modificación de los anexos II y III del Convenio de Berna relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural de Europa, adoptada durante la decimoséptima reunión del comité permanente del Convenio (DOCE nº L358/114, 31/12/1998).
- Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre, relativa a la conservación de aves silvestres (DOUE nº 20 de 26/01/2010).
- Instrumento de Adhesión de España al Convenio de RAMSAR de 18 de marzo de 1982, (BOE nº 199 de 20/08/1982).
- Ley 4/1989, de 27 de Marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, reformada por Ley 40/1997, de 5 de Noviembre, y por Ley 41/1997, de 5 de Noviembre (BOE nº 74 28/03/1989).
- Real Decreto 1095/1989, de 8 de Septiembre, sobre especies objeto de caza y pesca y su se establecen normas para su protección (BOE nº 218 12/09/1989).
- Real Decreto 1118/1989, de 15 de septiembre, sobre especies objeto de caza y pesca comercializables (BOE nº 224 de 19/09/1989).
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por la que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (BOE nº 310 28/12/1995).
- Real Decreto 1739/1997, de 20 de noviembre, sobre medidas de aplicación del Convenio sobre Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres (CITES) realizado en Washington el 3 de marzo de 1973 y del Reglamento (CE) 338/1997, (BOE nº 285 de 28/11/1997).
- Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el RD 1997/1995, de 7 de diciembre, que establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad

mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (BOE nº 151 de 25/07/1998).

- Real Decreto 1421/2006, de 1 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres (BOE nº 288 de 02/12/2006).
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. (BOE nº 299 de 14/12/2007).
- Real Decreto 1432/2008 de 29 de Agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y electrocución en líneas de alta tensión (BOE nº 222 de 13/09/2008).
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas (BOE nº46 de 23/02/2011).
- Decreto 4/1986, de 22 de enero, por el que se amplía la lista de especies protegidas de fauna silvestre, establecidas por R.D. 3181/1980, de 30 de diciembre, del Ministerio de Agricultura, y se dictan normas para su protección en el territorio de la Comunidad Autónoma Andaluza (BOJA nº 9 de 01/02/1986).
- Decreto 178/2006, de 10 de Octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión. (BOJA nº 209 de 26/10/2006).
- Orden 4 de junio de 2009, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de especies de aves incluidas en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas y se dispone la publicación de las zonas de protección existentes en la Comunidad Autónoma de Andalucía en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión (BOJA nº 139 de 20/07/09).
- Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats (BOJA nº60 de 27/03/2012).
- Acuerdo de 13 de marzo de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban los planes de recuperación y conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos (BOJA nº60 de 27/03/2012).

CAPÍTULO 2.- DOCUMENTO DE PLANIFICACIÓN PROPUESTO

2.1 Objetivos de la planificación.

La innovación número 3 (modificación puntual número 11) del plan general de ordenación urbanística del municipio de Pulpí (Almería) y refundido de Ordenanzas particulares del área constituida por el Sector Costa 2 (AMUR-COSTA2), se realiza por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Pulpí, con dirección a efecto de notificaciones en Avda/ Andalucía, 04640 Pulpí (Almería) y CIF: P-0407500-H.

La normativa de planeamiento vigente en el municipio es el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE PULPÍ, que fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería de fecha 25 de Marzo de 2004, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería número 130 de 07 de Julio de 2004.

Por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Pulpí de fecha 16 de Mayo de 2014 fue aprobada definitivamente la ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DE PULPÍ, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería número 201 de 21 de Octubre de 2014.

Después de algo más de diez años de vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística se ha visto la necesidad de su Modificación Puntual recogiendo criterios de interpretación de algunas de las Normas Urbanísticas, corrigiendo errores e introduciendo modificaciones normativas de aplicación en algunas zonas del Municipio de Pulpí.

En ese sentido, hasta la fecha que se inició el presente Expediente, se han tramitado y aprobado definitivamente siete modificaciones puntuales.

En cuanto a lo que es la zona objeto del presente documento, el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí clasifica como Suelo Urbano Consolidado con ordenanzas propias (AMUR-COSTA2) el ámbito del Sector Costa 2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Pulpí aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería en el año 1989.

El Plan Parcial del Sector Costa 2 fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería reunida el día 20 de Julio de 1990, habiendo sufrido desde entonces las siguientes modificaciones:

- Modificación de Polígono 1 del Sector “Costa Serena” (Ap. Def.07 de Abril de 1992 – B.O.P. núm. 90 de 15 de Mayo de 1992).
- Estudio de Detalle en San Juan de los Terreros (Ap. Def. 09 de Julio de 1992 – B.O.P. núm. 213 de 06 de Noviembre de 1992).
- Estudio de Detalle Dentro del Polígono 1 del Sector Costa 2 de Pulpí (Ap. Def. 23 de Julio de 1996 – B.O.P. núm. 153 de 07 de Agosto de 1996).
- Modificación Puntual del Plan Parcial Costa 2 “Costa Serena” de Pulpí (Ap. Def. 21 de Marzo de 1997 – B.O.P. núm. 088 de 12 de Mayo de 1997).
- Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Pulpí (C. Serena 98) en el ámbito del Sector Costa 2. (AP. Def. 24 de Junio de 1999)
- Modificación Puntual de las NN. SS. de Pulpí en el ámbito del Polígono 2 del Sector Costa 2 (Ap. Def. 30 de Marzo de 2000 – B.O.P. núm. 074 de 17 de Abril de 2000).
- Estudio de Detalle de la Parcela SH del Polígono 2 del Sector Costa 2 (Ap. Def. 18 de Julio de 2000.- B.O.P. núm. 141 de 24 de Julio de 2000).
- Estudio de Detalle Parcela SC3, Polígono 1A, Sector Costa 2 (Ap. Def. 11 de Junio de 2002 – B.O.P. núm. 122 de 28 de Junio de 2002)
- Estudio de Detalle Parcelas S.C.2.6.4 y X.3 del Polígono 1A del Sector Costa 2 (Ap. Def. 22 de Febrero de 2002 – B.O.P. núm. 234 de 05 de Diciembre de 2002).
- Estudio de Detalle de la Parcela SH2 del Polígono 2 del P.P. del Sector Costa 2 (Ap. Def. 06 de Noviembre de 2002 – B.O.P. núm. 222 de 19 de Noviembre de 2002).
- Estudio de Detalle de las Parcelas SH-2, PM-3 y Equipamiento del Polígono 2 del P.P. del Sector Costa 2 (Ap. Def. 16 de Septiembre de 2002 – B.O.P. núm. 187 de 30 de Septiembre de 2002).
- Estudio de Detalle en Parcelas SC.2.1N y SC.3 del Polígono 1A del Sector Costa 2 (Ap. Def. 10 de Marzo de 2005 – B.O.P. núm. 099 de 26 de Mayo de 2005).
- Plan Especial de Ordenación del Polígono 1B del Plan Parcial del Sector Costa 2 (Ap. Def. 20 de Junio de 2013 – B.O.P. núm. 156 de 16 de Agosto de 2013).
- Modificación de Estudio de Detalle para Ordenación de Volúmenes en Parcelas P2-2, P2-3, P3-1 y P3-2 del Proyecto de Reparcelación del Polígono 1B del Sector Costa 2 (Ap. Def. 28 de Marzo de 2015 – B.O.P. núm. 080 de 28 de Abril de 2015).

De esta forma, nos encontramos que estos hitos han ido modificando las condiciones urbanísticas de aplicación a las parcelas con aprovechamiento lucrativo, haciéndose necesaria la refundición de las determinaciones de los diferentes documentos urbanísticos que han incidido en el ámbito del Sector Costa 2.

Por otro lado, el Plan Especial de Ordenación del Polígono 1B del Plan Parcial del Sector Costa 2 aprobado definitivamente en el año 2013 define las condiciones de aplicación a la parcela denominada "P4", asignándole una edificabilidad de 4.000,00 metros cuadrados para una superficie de parcela de 4.390,30 metros cuadrados.

A la referida parcela "P4" no se le asignan viviendas, siendo los únicos usos permitidos los compatibles con el residencial (terciario, comercial y hotelero), estando prevista la implantación del uso hotelero en el ámbito de dicha parcela.

El municipio de Pulpí presenta un gran carencia de instalaciones hoteleras, por ello el Ayuntamiento de Pulpí está interesado por la pretendida implantación de una instalación hotelera de cuatro estrella en la indicada parcela "P4", con un número mínimo de 150 habitaciones –número de habitaciones mínima para poder hacer rentable la instalación hotelera- con los servicios complementarios al uso hotelero, **lo que representa el objetivo principal de la Modificación**, junto con demás determinaciones para el adecuado e idóneo desarrollo del Sector afectado, proponiéndose además la realización de Refundido de las Ordenanzas de aplicación al ámbito del Área constituido por el Sector Costa 2 (Área de Mantenimiento de la Ordenación AMUR-COSTA 2).

2.2 Alcance y contenido del plan propuesto. Alternativas

2.2.1 Alcance

En base a los antecedentes establecidos, dado que el T.M. de Pulpí y, en particular su zona costera, es muy deficitario en instalaciones hoteleras, el Ayuntamiento considera oportuno y plenamente justificada la necesidad de proposición y tramitación de la presente INNOVACIÓN NÚMERO 3 (MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 11) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ, aumentando la edificabilidad y altura máxima asignada a la parcela "P4" del ámbito del Sector Costa 2, aumentando las reservas para dotaciones conforme a lo establecido en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado para ello el sistema viario aprobado y el refundir las determinaciones del ámbito del Sector Costa 2 que, desde su aprobación definitiva, ha sido sometida a varias modificaciones.

No se produce desconsolidación del suelo, no afectando, por tanto, **a la calificación actual del mismo que es Suelo Urbano Consolidado.**

Dado que el Área constituida por el Sector Costa 2 no se encuentra consolidada agotando los límites de edificabilidad asignadas a cada parcela individual, con la modificación propuesta no se incrementa la edificabilidad global del Área.

La modificación propuesta no supone incremento del número de viviendas y, por ello, sin incremento de la población, no necesita incremento de las dotaciones destinadas a sistemas Generales.

La modificación que se propone supone un incremento de la edificabilidad lucrativa (aprovechamiento) en una parcela de Suelo Urbano Consolidado en el ámbito del Sector Costa 2 inferior al 10% de la edificabilidad del ámbito por lo que, en aplicación del artículo 45.2.B.c de la Ley 7/2002, no se produce desconsolidación del suelo, no supone incremento del número de viviendas, ni del número de habitantes ya que el incremento de edificabilidad lucrativa es una parcela para implantar un uso hotelero.

Se trata de una Modificación de la Ordenación Pormenorizada sin incidencia territorial y con carácter estructural, dado que se produce incremento de la edificabilidad, aunque no se produce desconsolidación del ámbito del Sector Costa 2 clasificado por el P.G.O.U. de Pulpí como Suelo Urbano Consolidado, al ser el incremento de la edificabilidad inferior al 10,00 % de la edificabilidad del ámbito del Área del Sector Costa 2 (art. 45.2.c Ley 7/2002)

En cuanto a la aplicación de la *Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, nos remitimos a lo recogido en el apartado 1.1 *Antecedentes*, en el que se recoge que la presente Modificación debe someterse a evaluación ambiental estratégica por vía simplificada.

2.2.2 Contenido de la Modificación

2.2.2.1 General

La INNOVACIÓN NÚMERO 3 (Modificación Puntual Número 11) del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Pulpí que se propone para su tramitación y aprobación supone el incremento de la edificabilidad de la parcela, destinada a uso hotelero, "P-4" del Polígono 1-B del Plan Parcial del Sector Costa 2, pasando de 4.000,00 metros cuadrados de edificabilidad a 7.500,00 metros cuadrados.

Ya referido, el incremento de edificabilidad de la parcela hotelera P-4 viene motivada por la previsión de implantación de una instalación hotelera de Cuatro Estrellas para 150 habitaciones y espacios complementarios para mejor uso de la instalación (restaurantes, salones de reunión, salas de congresos, servicios para el personal, etc..).

El incremento de edificabilidad de 3.500,00 metros cuadrados representa el 5,3637 % de la edificabilidad del Área constituida por el Sector Costa 2 (Área de Mantenimiento de la Ordenación AMUR-COSTA 2).

Aunque por aplicación del artículo 45.2.c, dado que incremento de incremento de la edificabilidad es del 5,3637 % y, por tanto, inferior al 10,00 %, no sería necesario incremento o mejora de las dotaciones, en la presente innovación se prevé incremento en las dotaciones de Espacios Libres, Equipamiento S.I.P.S. y aparcamientos públicos, participando además el Ayuntamiento en las plusvalías derivadas del planeamiento con el 10% del incremento de la edificabilidad, con lo que se mantiene, incluso mejora, en proporción y calidad, las dotaciones existentes en el ámbito del Sector Costa 2, lo que ha de suponer mejora en el bienestar la población del Área (Sector Costa 2).

Como ya hemos referido, en base a sí mismo en lo indicado en el párrafo anterior, no se produce desconsolidación del suelo, no afectando, por tanto, a la calificación actual del mismo que es Suelo Urbano Consolidado y, dado que el Área constituida por el Sector Costa 2 no se encuentra consolidada agotando los límites de edificabilidad asignadas a cada parcela individual, con la modificación propuesta no se incrementa la edificabilidad global del Área.

Además, la modificación propuesta no supone incremento del número de viviendas y, por ello, sin incremento de la población, por ello no necesita incremento de las dotaciones destinadas a sistemas Generales.

Las parcelas del Sector Costa 2 afectadas por la presente Innovación no se encuentran afectadas por el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía; no ha de suponer incremento en las demandas de recursos hídricos y, en todo caso, no siendo necesaria la ampliación de las infraestructuras de aducción y no supone incremento en las necesidades de depuración que impliquen la depuración de la depuradora existente. **Así mismo no se produce ningún tipo de modificación que pudiera repercutir sobre la incidencia acústica respecto a la clasificación del suelo en la situación actual, considerándose de esta forma que no se requiere el incluir en el presente Expediente un Estudio Acústico. La incidencia acústica de la modificación se realiza en cualquier caso en el presente documento ambiental estratégico.**

El contenido documental de la Innovación Número 3 es el adecuado e idóneo para el desarrollo de las determinaciones afectados, proponiéndose además la realización de Refundido de las Ordenanzas de aplicación al ámbito del Área constituido por el Sector Costa 2 (Área de Mantenimiento de la Ordenación AMUR-COSTA 2).

La modificación propuesta es conforme con el interés general dado que se propone una organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo.

2.2.2.2 Modificación propuesta

Consiste en:

- El aumento de la edificabilidad de la parcela "P4" destinada a uso hotelero pasando de 4000,00 metros cuadrados de edificabilidad a 7500,00 metros cuadrados de edificabilidad.
- Aumento de la altura permitida en la mitad de poniente de la parcela "P4" pasando de Tres Plantas (PB+2P) a Cuatro Plantas (PB+3P).
- Aumento de la dotación destinada a Espacios Libres de la parcela "EL-8-1" pasando de una superficie de 2.135,25 metros cuadrados a 3.079,41 metros cuadrados.
- Cambio de calificación de la parcela P2-4 pasando de parcela privada a parcela dotacional con destino a Equipamiento (S.I.P.S.) con la denominación de EQ-2(P2-4) y con una superficie de 829,00 metros cuadrados.
- Ampliar la dotación de plazas de aparcamiento en 26 plazas a razón de 0,74 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de incremento de edificabilidad. De estas plazas 5 destinadas a usuarios minusválidos.
- Como consecuencia de la ampliación de la parcela EL-8-1 destinada a Espacios Libres y de la dotación de aparcamientos se reduce la superficie P1, parcela privada que pasa de tener una superficie de 5.818,60 metros cuadrados a 4.716,26 metros cuadrados.

A continuación se refleja la situación del sector de referencia (perimetrada en magenta), así como su estado inicial y final, en consideración de la Modificación pretendida.



Plano de situación del área AMUR COSTA2 (SECTOR COSTA 2)



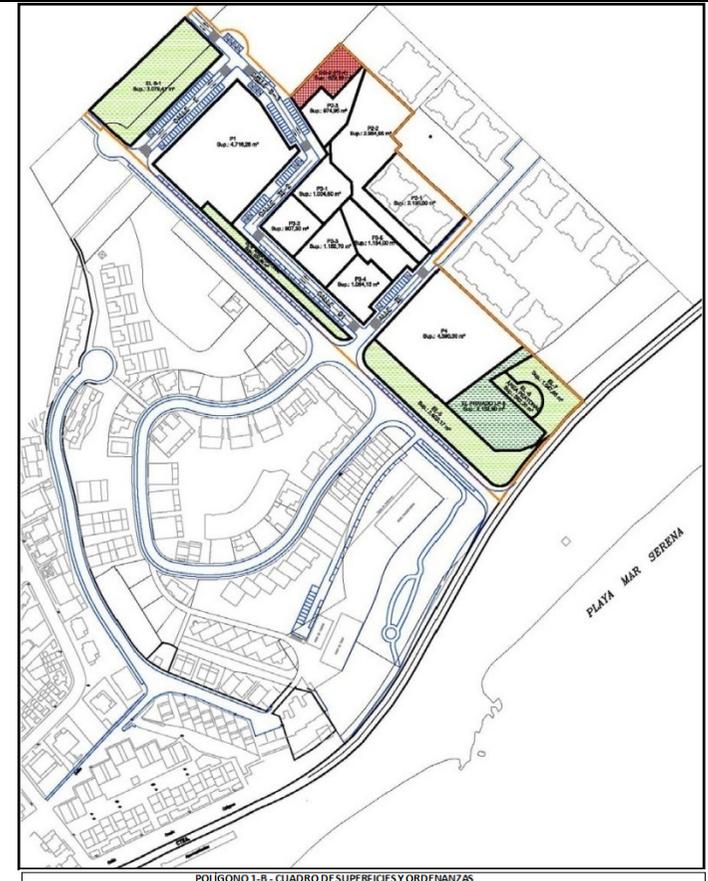
ESTADO ACTUAL POLÍGONO 1-B - CUADRO DE SUPERFICIES Y ORDENANZAS

| PARCELA | SUP. SUELO | S. T. CONST. | OCCUPACIÓN | Nº PLANTAS | Nº VIV. | ORDENANZA |
|---|-----------------|-----------------|------------|------------|-----------------|-----------|
| PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO | | | | | | |
| P-1 | 5818,50 | 1430,00 | 60% | 3 (PB+2P) | 13 | 1 |
| P-2-1 | 2100,00 | 2560,00 | 60% | 3 (PB+2P) | 24 | 1 |
| P-2-2 | 2964,95 | 1275,00 | 60% | 3 (PB+2P) | 12 | 1 |
| P-2-3 | 974,95 | 421,00 | 60% | 3 (PB+2P) | 1+6 (*) | 1 |
| P-2-4 | 829,00 | 0,00 | -- | -- | 0 | 1 |
| P-3-1 | 1004,50 | 1275,00 | 60% | 3 (PB+2P) | 12 | 1 |
| P-3-2 | 907,30 | 1275,00 | 60% | 3 (PB+2P) | 12 | 1 |
| P-3-3 | 1150,70 | 1275,00 | 60% | 3 (PB+2P) | 12 | 1 |
| P-3-4 | 1064,10 | 1275,00 | 60% | 3 (PB+2P) | 12 | 1 |
| P-3-5 | 1164,00 | 30,00 | 60% | 3 (PB+2P) | 0 | 1 |
| P-4 | 4390,30 | 4000,00 | 60% | 3 (PB+2P) | 0 | 1 |
| LP-5 | 2152,90 | 0,00 | -- | -- | 1 | 4 |
| TOTALES | 24521,30 | 14816,00 | | | 98+6 (*) | |

PARCELAS DOTACIONALES POLÍGONO 1-B

| | |
|----------------------|----------------|
| EL-4 | 830,60 |
| EL-5 | 2402,17 |
| EL-6 | 562,20 |
| EL-7 | 1407,65 |
| EL-8-1 | 2135,25 |
| T. DOTACIONES | 7337,87 |

PLAZAS DE APARCAMIENTO
TOTAL 159 PLAZAS DE APARCAMIENTO DE LAS QUE 10 SON DESTINADAS A USUARIOS MUNISVÁLIDOS



POLÍGONO 1-B - CUADRO DE SUPERFICIES Y ORDENANZAS

| PARCELA | SUP. SUELO | S. T. CONST. | OCCUPACIÓN | Nº PLANTAS | Nº VIV. | ORDENANZA |
|---|-----------------|-----------------|------------|---------------|-----------------|-----------|
| PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO | | | | | | |
| P-1 | 4716,26 | 1430,00 | 60% | 3 (PB+2P) | 13 | 1 |
| P-2-1 | 2100,00 | 2560,00 | 60% | 3 (PB+2P) | 24 | 1 |
| P-2-2 | 2964,95 | 1275,00 | 60% | 3 (PB+2P) | 12 | 1 |
| P-2-3 | 974,95 | 421,00 | 60% | 3 (PB+2P) | 1+6 (*) | 1 |
| P-3-1 | 1004,50 | 1275,00 | 60% | 3 (PB+2P) | 12 | 1 |
| P-3-2 | 907,30 | 1275,00 | 60% | 3 (PB+2P) | 12 | 1 |
| P-3-3 | 1150,70 | 1275,00 | 60% | 3 (PB+2P) | 12 | 1 |
| P-3-4 | 1064,10 | 1275,00 | 60% | 3 (PB+2P) | 12 | 1 |
| P-3-5 | 1164,00 | 30,00 | 60% | 3 (PB+2P) | 0 | 1 |
| P-4 | 4390,30 | 7500,00 | 60% | 3-4 (PB+2-3P) | 0 | 1 |
| LP-5 | 2152,90 | 0,00 | -- | -- | 1 | 4 |
| TOTALES | 22589,96 | 18316,00 | | | 98+6 (*) | |

(*) EL PROMOTOR DEL DESARROLLO DEL POLÍGONO 1-B TIENE CONOCIMIENTO DE LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PGOU QUE ASIGNA UN INCREMENTO DE VIVIENDAS DE 6 UNIDADES Y QUE DICHA MODIFICACIÓN PUNTUAL SE ENCUENTRA RECURRIDA POR LA JUNTA DE ANDALUCÍA, ASUMIENDO EL RESULTADO FIRME DEL CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

PARCELAS DOTACIONALES POLÍGONO 1-B

| | |
|----------------------|----------------|
| EL-4 | 830,60 |
| EL-5 | 2402,17 |
| EL-6 | 562,20 |
| EL-7 | 1407,65 |
| EL-8-1 | 3079,41 |
| EQ-2(P2-4) | 829,00 |
| T. DOTACIONES | 9111,03 |

PLAZAS DE APARCAMIENTO
TOTAL 185 PLAZAS DE APARCAMIENTO DE LAS QUE 10 SON DESTINADAS A USUARIOS MUNISVÁLIDOS

A continuación se describe de forma pormenorizada en qué consisten los cambios propuestos, destacándose la modificación realizada en cuanto a que el texto haya sido añadido, eliminado o sustituido, en color rojo.

6.1.- MODIFICACIONES DOCUMENTACIÓN ESCRITA

Se mantiene la vigencia de la totalidad del Plan Parcial de Ordenación del Sector Costa 2 aprobado definitivamente el día 20 de Julio de 1990 y sus modificaciones puntuales, Estudios de Detalle y Plan Especial de Ordenación que lo modifica y/o desarrolla, excepto en las determinaciones de aplicación a las parcelas lucrativas "P1", "P2-4" y "P4" y las dotación de Espacios Libres EL-8-1 del Proyecto de Reparcelación del ámbito del Polígono 1-B del Sector Costa 2 afectadas directamente por la presente Innovación Vigente P.G.O.U. de Pulpí.

Para las Ordenanzas de aplicación a los terrenos dotacionales se han tenido en cuenta las determinaciones que para esos usos se contienen en el vigente P.G.O.U. de Pulpí.

Las Ordenanzas Particulares de aplicación al ámbito de las parcelas del ámbito del Polígono 1- B del Sector Costa 2 quedarán redactadas como sigue:

6.1.1.- Ordenanzas particulares parcelas edificables lucrativas:

6.1.1.1.- PARCELA P1:

| | |
|--|----------------------------------|
| Superficie de parcela _____ | 5.818,60 m ² - |
| | 4.716,26 m ² |
| Parcela mínima _____ | 400,00 m ² . |
| Superficie construida máxima sobre rasante _____ | 1.430,00 m ² - |
| Edificabilidad máxima _____ | 1.430,00 m ² |
| Altura máxima _____ | 3 plantas – 10,00 m. |
| Ocupación máxima _____ | 60,00 %. |
| Número máximo de viviendas libres _____ | 13 viv. |
| Retranqueo a viales públicos y a linderos _____ | 3,00 m. |
| Uso preferente _____ | Residencial. |
| Uso compatible _____ | Terciario, comercial y hotelero. |

Se preverá en el interior de la parcela privada una dotación mínima de una plaza de aparcamiento privado por cada vivienda o cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Podrá justificarse la dotación computando plazas de aparcamiento ejecutadas en exceso en proyectos anteriores en parcelas que no disten más de 100 metros de la parcela objeto del proyecto.

6.1.1.2.- PARCELA P2:

| | |
|---|---|
| Superficie de parcela _____ | 6.139,40 m ² - |
| Superficie de parcela P2-1 _____ Superficie de parcela P2-2 _____ Superficie de parcela P2-3 _____ | 2.100,00 m ² 2.964,95 m ² 974,95 m ² |
| Parcela mínima _____ | 400,00 m ² . |
| Superficie construida máxima sobre rasante _____ | 4.386,00 m ² - |
| Edificabilidad máxima parcela P2-1 _____ Edificabilidad máxima parcela P2-2 _____ Edificabilidad máxima parcela P2-3 _____ | 2.560,00 m ² 1.275,00 m ² 421,00 m ² |
| Altura máxima _____ | 3 plantas – 10,00 m. |
| Ocupación máxima _____ | 60,00 %. |
| Número máximo de viviendas libres _____ | 37 viv. |
| Número máximo viviendas libres parcela P2-1 _____ Número máximo viviendas libres parcela P2-2 _____ Número máximo viviendas libres parcela P2-3 _____ | 24 viv. 12 viv. 1+6 viv. (*) |
| Retranqueo a viales públicos y a linderos _____ | 3,00 m. |
| Uso preferente _____ | Residencial. |
| Uso compatible _____ | Terciario, comercial y hotelero. |

Se preverá en el interior de la parcela privada una dotación mínima de una plaza de aparcamiento privado por cada vivienda o cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Podrá justificarse la dotación computando plazas de aparcamiento ejecutadas en exceso en proyectos anteriores en parcelas que no disten más de 100 metros de la parcela objeto del proyecto.

(*) El promotor del desarrollo del Polígono 1-B tiene conocimiento de la tramitación de la Modificación Puntual Nº 5 del P.G.O.U. que asigna un incremento de viviendas de 6 unidades y que dicha modificación se encuentra recurrida por la Junta de Andalucía asumiendo el resultado firme del contencioso – administrativo.

6.1.1.3.- PARCELA P3:

| | |
|--|---------------------------|
| <u>PARCELA P3-1:</u> | |
| Superficie de parcela _____ | 2.560,00 m ² - |
| Parcela mínima _____ | 400,00 m ² - |
| Superficie construida máxima sobre rasante _____ | 1.792,00 m ² - |
| Altura máxima _____ | 3 plantas – 10,00 m. |

| | |
|---|--|
| Ocupación máxima | 60,00 %. |
| Número máximo de viviendas | 19 viv. |
| Retranqueo a viales públicos y a linderos | 3,00 m. |
| Uso preferente | Residencial. |
| Uso compatible | Terciario, comercial y hotelero. |
| PARCELA P3-2: | |
| Superficie de parcela | 3.460,10 m ² - |
| Parcela mínima | 400,00 m ² - |
| Superficie construida máxima sobre rasante | 3.208,00 m ² - |
| Altura máxima | 3 plantas – 10,00 m. |
| Ocupación máxima | 60,00 %. |
| Número máximo de viviendas | 35 viv. |
| Retranqueo a viales públicos y a linderos | 3,00 m. |
| Uso preferente | Residencial. |
| Uso compatible | Terciario, comercial y hotelero. |
| Superficie de parcela P3-1 | 1.004,50 m ² |
| Superficie de parcela P3-2 | 907,30 m ² |
| Superficie de parcela P3-4 | 1.150,70 m ² |
| Superficie de parcela P3-5 | 1.064,10 m ² |
| Parcela mínima | 1.164,00 m ² |
| Edificabilidad máxima parcela P3-1 | 400,00 m ² |
| Edificabilidad máxima parcela P3-2 | 1.275,00 m ² |
| Edificabilidad máxima parcela P3-3 | 1.275,00 m ² |
| Edificabilidad máxima parcela P3-4 | 1.275,00 m ² |
| Edificabilidad máxima parcela P3-5 | 1.275,00 m ² |
| Altura máxima | 30,00 m ² 3 plantas – 10,00 m. |
| Ocupación máxima | 60,00 %. |
| Número máximo viviendas libres parcela P3-1 | 12 viv. |
| Número máximo viviendas libres parcela P3-2 | 12 viv. |
| Número máximo viviendas libres parcela P3-3 | 12 viv. |
| Número máximo viviendas libres parcela P3-4 | 12 viv. |
| Número máximo viviendas libres parcela P3-5 | 12 viv. |
| Retranqueo a viales públicos y a linderos | 0 viv. |
| Uso preferente | 3,00 m. |
| Uso compatible | Residencial. |
| | Terciario, comercial y hotelero. |

Se preverá en el interior de la parcela privada una dotación mínima de una plaza de aparcamiento privado por cada vivienda o cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Podrá justificarse la dotación computando plazas de aparcamiento ejecutadas en exceso en proyectos anteriores en parcelas que no disten más de 100 metros de la parcela objeto del proyecto.

6.1.1.4.- PARCELA P4:

| | |
|--|---------------------------|
| Superficie de parcela | 4.390,30 m ² |
| Parcela mínima | 400,00 m ² |
| Superficie construida máxima sobre rasante | 4.000,00 m ² - |
| Edificabilidad máxima parcela | 7.500,00 m ² |

| | |
|--|---|
| Altura máxima _____ | 3 plantas – 10,00 m 12,00 m. Hasta una profundidad máxima de 33,00 (30 + 3) metros medidos desde la alineación oficial en el lindero Suroeste 4 |
| plantas – 15,50 metros. Ocupación máxima _____ | 60,00 %. |
| Número máximo de viviendas _____ | 0 viv. Retranqueo a viales públicos y a linderos _____ Respecto al lindero Noreste (con parcela SH-1) retranqueo mínimo de 6,00 metros al lindero y 12,00 metros mínimo a edificación en parcela SH-1. |
| Uso preferente _____ | Terciario, comercial y hotelero. HOTELERO, admitiéndose como uso complementario al uso hotelero el uso comercial. |

Se preverá en el interior de la parcela privada una dotación mínima de una plaza de aparcamiento privado por cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Podrá justificarse la dotación computando plazas de aparcamiento ejecutadas en exceso en proyectos anteriores en parcelas que no disten más de 100 metros de la parcela objeto del proyecto.

6.1.2.- Ordenanza de parcela S.P.I.S.:

6.1.2.1.- ÁMBITO

La ordenanza S.I.P.S. es de aplicación a la parcela EQ-2 (P2-4), que se corresponde con la parcela P2-4 del Proyecto de Reparcelación del Polígono 1-B del Sector Costa 2, tal y como se refleja en los planos O-01.- MODIFICACIÓN SECTOR COSTA 2 (AMUR-COSTA2) – MODIFICACIÓN ORDENACIÓN POLÍGONO 1.B y O-03.- MODIFICACIÓN SECTOR COSTA 2 (AMUR-COSTA2) – PARCELACIÓN, SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES, ORDENANZAS de los planos de ordenación de la presente innovación.

6.1.2.2.- USOS

La parcela EQ-2 (P2-4) se destinará a Servicios de Interés Público y/o Social.

6.1.2.3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

A.-
PARCELA
MÍNIMA

Se establece como parcela mínima la totalidad de la parcela EQ-2 (P2-4) que posee una superficie de 829,00 metros cuadrados.

B.-
OC
UP
ACI
ÓN

No se establecen límites en la ocupación de la parcela. C.- EDIFICABILIDAD

A la parcela EQ-2 (P2-4) se le aplica una edificabilidad no lucrativa de 1,00 m²/m². D.- ALTURA MÁXIMA

La altura máxima se limita a Dos Plantas (PB+1P) con una altura máxima de 8,00 metros.

6.1.3.- Ordenanza de Espacios Libres –Zona Verde:

6.1.3.2.- ÁMBITO

La Ordenanza ESPACIOS LIBRES es de aplicación a las parcelas destinadas a la dotación de Espacios Libres – Zona Verde, y Áreas de recreo y juego para niños, O-01.- MODIFICACIÓN SECTOR COSTA 2 (AMUR-COSTA2) – MODIFICACIÓN ORDENACIÓN POLÍGONO 1.B y O-03.- MODIFICACIÓN SECTOR COSTA 2 (AMUR-COSTA2) – PARCELACIÓN, SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES, ORDENANZAS de los planos de ordenación de la presente innovación.

Es de aplicación en tanto a las parcelas Espacios Libres de Uso y Dominio Público (Parcelas EL), así como a las parcelas destinadas a Espacios Libres Privados (Parcela LP).

6.1.3.3.- USOS

*Los derivados del uso para
Espacios Libres.*

6.1.3.4.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Para construcciones destinadas a mantenimiento y mejor uso y disfrute de los espacios libres de uso y dominio público se dispondrá una edificabilidad no lucrativa de 0,08 m²/m².

Las construcciones tendrán una altura máxima de Una Planta con un máximo absoluto de 4,50 metros.

6.1.4.- Ordenanza de Viales y Aparcamientos:

6.1.4.1.- ÁMBITO

La Ordenanza es de aplicación a los viales interiores al Polígono, tanto rodados como peatonales.

6.1.4.2.- USOS

El uso permitido será el de circulación rodada, áreas peatonales, áreas de aparcamiento e instalación de contenedores de residuos urbanos.

6.1.4.3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

No se establecen condiciones de aprovechamiento.

2.2.2.3 Refundido de las Ordenanzas del Sector Costa 2

A continuación se adjunta el refundido de las Ordenanzas del Sector Costa a establecer.

9.1.- Ordenanza 1:

9.1.1.- ÁMBITO

El ámbito de aplicación de la Ordenanza 1 son las parcelas con aprovechamiento lucrativo del Sector Costa 2. El ámbito del Sector Costa 2 se corresponde con la zona de Suelo Urbano Consolidado incluida en el Área de Mantenimiento de la Ordenación AMUR COSTA2 (Sector Costa 2).

El ámbito del Sector Costa 2 se desarrolló mediante la delimitación de tres Polígonos denominados Polígono 1-A; Polígono 1-B; Polígono 2.

9.1.2.- PARCELA MÍNIMA

Se establece el concepto de Parcela Mínima como ámbito mínimo en el que puede redactarse un proyecto de edificación.

En el ámbito del Polígono 1-A se establece la parcela mínima en 180,00 metros cuadrados.

En el ámbito de los Polígonos 1-B y 2 se establece la parcela mínima en 300,00 metros cuadrados.

9.1.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

9.1.3.1.- Retranqueos

En el ámbito del Polígono 1-A, en las promociones de 6 o más viviendas el retranqueo a viales y linderos será libre y se tratará el conjunto con iguales calidades en todas sus fachadas.

En las parcelas para construcción de viviendas individuales se mantendrá la libertad en

el retranqueo con respecto a viales, respecto a los linderos medianeros la edificación se podrá adosar a ellos en una longitud máxima de 1/3 de la longitud del lindero.

En el ámbito de los Polígonos 1-B y 2, el retranqueo a viales y linderos medianeros se establece en un mínimo de 3,00 metros, excepto en la parcela P4 del Polígono 1-B, que respecto a su lindero noroeste (lindero con la parcela SH-1 del Polígono 2) donde el retranqueo mínimo se establece en 6,00 metros y 12,00 metros respecto a las edificaciones existentes en la parcela SH-1, esto conforme a lo establecido en el plano O-02.- MODIFICACIÓN SECTOR COSTA-2 (AMUR COSTA2) – MODIFICACIÓN ORDENACIÓN POLÍGONO 1-B – ORDENACIÓN PARCELA P-4 de los de Ordenación de la Innovación número 3 del P.G.O.U. de Pulpí.

9.1.3.2.- Ocupación

Los límites de ocupación de las parcelas por la edificación serán los indicados en el plano O-03.- MODIFICACIÓN SECTOR COSTA-2 (AMUR COSTA2) – PARCELACIÓN, SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES, ORDENANZAS de los de Ordenación de la Innovación número 3 del P.G.O.U. de Pulpí que se recogen el cuadro siguiente

| PARCELA | SUP. SUELO | OCUPACIÓN |
|---------------------|------------|-----------|
| POLÍGONO 1-A | | |
| PM-2N | 3673,00 | 60% |
| 2N-1 | 180,00 | 60% |
| 2N-2 | 180,00 | 60% |

| PARCELA | SUP. SUELO | OCUPACIÓN |
|---------------------|------------|-----------|
| SC-1 | 1189,00 | 70% |
| SC-2.1.N | 5099,87 | 60% |
| SC-2.6.D | 370,00 | 40% |
| SC-.2.6.1 | 276,66 | 50% |
| SC-.2.6.2 | 276,66 | 50% |
| SC-.2.6.3 | 276,66 | 50% |
| SC-2.6.4 | 276,66 | 50% |
| S-2.6.9 | 211,67 | 60% |
| SC-2.6.10 | 211,67 | 60% |
| SC-2.6.11 | 211,67 | 60% |
| SC-2.6.12 | 233,12 | 60% |
| SC-2.6.13 | 233,12 | 60% |
| SC-2.6.14 | 233,12 | 60% |
| SC-2.6.15 | 233,12 | 60% |
| SC-2.6.16 | 233,12 | 60% |
| SC-2.6.17 | 233,12 | 60% |
| SC-2.6.18 | 233,12 | 60% |
| SC-2.6.19 | 233,12 | 60% |
| SC-2.2.N | 4296,1 | 70% |
| SC-3.N | 10196, | 60% |
| SC-3.3.6 | 250,00 | 60% |
| SC-3.3.7 | 250,00 | 60% |
| SC-3.3.8 | 250,00 | 60% |
| SC-3.3.9 | 250,00 | 60% |
| SC-3.3.10 | 250,00 | 60% |
| SC-2.3 | 5349,7 | 60% |
| X-3 | 350,00 | 60% |
| SC-2.4 | 2019,8 | 60% |
| SC-2.7 | 47,00 | - |
| SC-2.8 | 250,00 | 80% |
| POLÍGONO 1-B | | |
| P-1 | 4716,26 | 60% |
| P-2-1 | 2100,00 | 60% |
| P-2-2 | 2964,95 | 60% |
| P-2-3 | 974,95 | 60% |
| P-3-1 | 1004,50 | 60% |
| P-3-2 | 907,30 | 60% |
| P-3-3 | 1150,70 | 60% |
| P-3-4 | 1064,10 | 60% |
| P-3-5 | 1164,00 | 60% |
| P-4 | 4390,30 | 60% |
| POLÍGONO 2 | | |
| SH-1 | 8800,00 | 60% |
| SH-2-a | 2100,00 | 60% |
| SH-2-b | 2490,00 | 60% |
| SH-2-e | 2225,50 | 60% |

9.1.3.3.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima de las parcelas individuales será la indicada en el plano O-03.- MODIFICACIÓN SECTOR COSTA-2 (AMUR COSTA2) – PARCELACIÓN, SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES, ORDENANZAS de los de Ordenación de la Innovación número 3 del P.G.O.U. de Pulpí que se recogen en el cuadro siguiente

| PARCELA | SUP. SUELO | S. T. CONST. |
|---------------------|------------|--------------|
| POLÍGONO 1-A | | |
| PM-2N | 3673,00 | 1933,50 |
| 2N-1 | 180,00 | 94,75 |
| 2N-2 | 180,00 | 94,75 |
| SC-1 | 1189,00 | 1060,00 |
| SC-2.1.N | 5099,87 | 3580,52 |
| SC-2.6.D | 370,00 | 155,00 |
| SC-.2.6.1 | 276,66 | 150,00 |
| SC-.2.6.2 | 276,66 | 150,00 |
| SC-.2.6.3 | 276,66 | 150,00 |
| SC-2.6.4 | 276,66 | 121,13 |
| S-2.6.9 | 211,67 | 150,00 |
| SC-2.6.10 | 211,67 | 150,00 |
| SC-2.6.11 | 211,67 | 150,00 |
| SC-2.6.12 | 233,12 | 150,00 |
| SC-2.6.13 | 233,12 | 150,00 |
| SC-2.6.14 | 233,12 | 150,00 |
| SC-2.6.15 | 233,12 | 150,00 |
| SC-2.6.16 | 233,12 | 150,00 |
| SC-2.6.17 | 233,12 | 150,00 |

| PARCELA | SUP. SUELO | S. T. CONST. |
|---------------------|------------|--------------|
| SC-2.6.17 | 233,12 | 150,00 |
| SC-2.6.18 | 233,12 | 150,00 |
| SC-2.6.19 | 233,12 | 150,00 |
| SC-2.2.N | 4296,15 | 3548,00 |
| SC-3.N | 10196,00 | 8931,48 |
| SC-3.3.6 | 250,00 | 150,00 |
| SC-3.3.7 | 250,00 | 150,00 |
| SC-3.3.8 | 250,00 | 150,00 |
| SC-3.3.9 | 250,00 | 150,00 |
| SC-3.3.10 | 250,00 | 150,00 |
| SC-2.3 | 5349,73 | 3003,50 |
| X-3 | 350,00 | 225,37 |
| SC-2.4 | 2019,89 | 1200,00 |
| SC-2.7 | 47,00 | 0,00 |
| SC-2.8 | 250,00 | 250,00 |
| POLÍGONO 1-B | | |
| P-1 | 4716,26 | 1430,00 |
| P-2-1 | 2100,00 | 2560,00 |
| P-2-2 | 2964,95 | 1275,00 |
| P-2-3 | 974,95 | 421,00 |
| P-3-1 | 1004,50 | 1275,00 |
| P-3-2 | 907,30 | 1275,00 |
| P-3-3 | 1150,70 | 1275,00 |
| P-3-4 | 1064,10 | 1275,00 |
| P-3-5 | 1164,00 | 30,00 |
| P-4 | 4390,30 | 7500,00 |
| POLÍGONO 2 | | |
| SH-1 | 8800,00 | 9460,00 |
| SH-2-a | 2100,00 | 2476,00 |
| SH-2-b | 2490,00 | 2115,00 |
| SH-2-e | 2225,50 | 17,00 |

9.1.3.4.- Altura Máxima

El número máximo de plantas sobre rasante de cada una de las parcelas individuales será el indicado en el plano O-03.- MODIFICACIÓN SECTOR COSTA-2 (AMUR COSTA2) – PARCELACIÓN, SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES, ORDENANZAS de los de Ordenación de la Innovación número 3 del P.G.O.U. de Pulpí.

Cuando el número de plantas sea Dos (PB+1) se limita la altura a un máximo de 7,50 metros.

Cuando el número de plantas sea Tres (PB+2P) se limita la altura a un máximo de 10,00 metros.

En la parcela P4 del Polígono 1-B como se indica en el plano O-02.- MODIFICACIÓN SECTOR COSTA-2 (AMUR COSTA2) – MODIFICACIÓN ORDENACIÓN POLÍGONO 1-B – ORDENACIÓN PARCELA P-4 de los de Ordenación de la Innovación número 3 del P.G.O.U. de Pulpí, en, aproximadamente, su mitad de poniente se permiten Cuatro Plantas (PB+3P) con una altura máxima de 15,50 metros y 12,00 metros para Tres Plantas.

Las alturas de cada una de las parcelas individuales son las indicadas en el cuadro siguiente

| PARCELA | SUP. SUELO | Nº PLANTAS |
|---------------------|------------|------------|
| POLÍGONO 1-A | | |
| PM-2N | 3673,00 | 3 (PB+2P) |
| 2N-1 | 180,00 | 3 (PB+2P) |
| 2N-2 | 180,00 | 3 (PB+2P) |
| SC-1 | 1189,00 | 3 (PB+2P) |
| SC-2.1.N | 5099,87 | 3 (PB+2P) |
| SC-2.6.D | 370,00 | 2 (PB+1P) |
| SC-.2.6.1 | 276,66 | 2 (PB+1P) |
| SC-.2.6.2 | 276,66 | 2 (PB+1P) |
| SC-.2.6.3 | 276,66 | 2 (PB+1P) |
| SC-2.6.4 | 276,66 | 2 (PB+1P) |
| S-2.6.9 | 211,67 | 2 (PB+1P) |
| SC-2.6.10 | 211,67 | 2 (PB+1P) |
| SC-2.6.11 | 211,67 | 2 (PB+1P) |
| SC-2.6.12 | 233,12 | 2 (PB+1P) |
| SC-2.6.13 | 233,12 | 2 (PB+1P) |
| SC-2.6.14 | 233,12 | 2 (PB+1P) |
| SC-2.6.15 | 233,12 | 2 (PB+1P) |
| SC-2.6.16 | 233,12 | 2 (PB+1P) |
| SC-2.6.17 | 233,12 | 2 (PB+1P) |
| SC-2.6.18 | 233,12 | 2 (PB+1P) |
| SC-2.6.19 | 233,12 | 2 (PB+1P) |
| SC-2.2.N | 4296,15 | 3 (PB+2P) |
| SC-3.N | 10196,00 | 3 (PB+2P) |

| PARCELA | SUP. SUELO | Nº PLANTAS |
|---------------------|------------|---------------|
| SC-3.3.6 | 250,00 | 2 (PB+1P) |
| SC-3.3.7 | 250,00 | 2 (PB+1P) |
| SC-3.3.8 | 250,00 | 2 (PB+1P) |
| SC-3.3.9 | 250,00 | 2 (PB+1P) |
| SC-3.3.10 | 250,00 | 2 (PB+1P) |
| SC-2.3 | 5349,73 | 3 (PB+2P) |
| X-3 | 350,00 | 3 (PB+2P) |
| SC-2.4 | 2019,89 | 3 (PB+2P) |
| SC-2.7 | 47,00 | - |
| SC-2.8 | 250,00 | 2+AT |
| POLÍGONO 1-B | | |
| P-1 | 4716,26 | 3 (PB+2P) |
| P-2-1 | 2100,00 | 3 (PB+2P) |
| P-2-2 | 2964,95 | 3 (PB+2P) |
| P-2-3 | 974,95 | 3 (PB+2P) |
| P-3-1 | 1004,50 | 3 (PB+2P) |
| P-3-2 | 907,30 | 3 (PB+2P) |
| P-3-3 | 1150,70 | 3 (PB+2P) |
| P-3-4 | 1064,10 | 3 (PB+2P) |
| P-3-5 | 1164,00 | 3 (PB+2P) |
| P-4 | 4390,30 | 3-4 (PB+2-3P) |
| POLÍGONO 2 | | |
| SH-1 | 8800,00 | 3 (PB+2P) |
| SH-2-a | 2100,00 | 3 (PB+2P) |
| SH-2-b | 2490,00 | 3 (PB+2P) |
| SH-2-e | 2225,50 | 3 (PB+2P) |

9.1.3.5.- Usos

El uso permitido en todas las parcelas excepto en la parcela P4 del Polígono 1-B será el residencial en vivienda unifamiliar aislada o adosada y vivienda colectiva.

Será usos compatibles en cualquier caso los usos Terciarios Comercial y Hotelero.

El número máximo de viviendas asignada a cada una de las parcelas individuales será el indicado en el plano O-03.- MODIFICACIÓN SECTOR COSTA-2 (AMUR COSTA2) – PARCELACIÓN, SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES, ORDENANZAS de los de Ordenación de la Innovación número 3 del P.G.O.U. de Pulpí.

En la parcela P4 del Polígono 1-B el uso permitido es el Hotelero admitiéndose como uso complementario al uso hotelero el uso Terciario Comercial.

La asignación de viviendas a las parcelas individuales es la recogida en el siguiente cuadro

| PARCELA | SUP. SUELO | Nº VIV |
|---------------------|------------|--------|
| POLÍGONO 1-A | | |
| PM-2N | 3673,00 | 14 |
| 2N-1 | 180,00 | 1 |
| 2N-2 | 180,00 | 1 |
| SC-1 | 1189,00 | 14 |
| SC-2.1.N | 5099,87 | 34 |
| SC-2.6.D | 370,00 | 1 |
| SC-2.6.1 | 276,66 | 1 |
| SC-2.6.2 | 276,66 | 1 |
| SC-2.6.3 | 276,66 | 1 |
| SC-2.6.4 | 276,66 | 1 |
| S-2.6.9 | 211,67 | 1 |
| SC-2.6.10 | 211,67 | 1 |
| SC-2.6.11 | 211,67 | 1 |
| SC-2.6.12 | 233,12 | 1 |
| SC-2.6.13 | 233,12 | 1 |
| SC-2.6.14 | 233,12 | 1 |
| SC-2.6.15 | 233,12 | 1 |
| SC-2.6.16 | 233,12 | 1 |
| SC-2.6.17 | 233,12 | 1 |
| SC-2.6.18 | 233,12 | 1 |
| SC-2.6.19 | 233,12 | 1 |
| SC-2.2.N | 4296,15 | 35 |
| SC-3.N | 10196,00 | 92 |
| SC-3.3.6 | 250,00 | 1 |
| SC-3.3.7 | 250,00 | 1 |
| SC-3.3.8 | 250,00 | 1 |
| SC-3.3.9 | 250,00 | 1 |
| SC-3.3.10 | 250,00 | 1 |
| SC-2.3 | 5349,73 | 32 |
| X-3 | 350,00 | 1 |

| PARCELA | SUP. SUELO | Nº VIV |
|---------------------|------------|---------|
| SC-2.4 | 2019,89 | 12 |
| SC-2.7 | 47,00 | 0 |
| SC-2.8 | 250,00 | 0 |
| POLÍGONO 1-B | | |
| P-1 | 4716,26 | 13 |
| P-2-1 | 2100,00 | 24 |
| P-2-2 | 2964,95 | 12 |
| P-2-3 | 974,95 | 1+6 (*) |
| P-3-1 | 1004,50 | 12 |
| P-3-2 | 907,30 | 12 |
| P-3-3 | 1150,70 | 12 |
| P-3-4 | 1064,10 | 12 |
| P-3-5 | 1164,00 | 0 |
| P-4 | 4390,30 | 0 |
| POLÍGONO 2 | | |
| SH-1 | 8800,00 | 94 |
| SH-2-a | 2100,00 | 24 |
| SH-2-b | 2490,00 | 21 |
| SH-2-e | 2225,50 | 0 |

9.1.3.6.- Dotación de aparcamientos privados

Se preverá en el interior de la parcela privada una dotación mínima de una plaza de aparcamiento privado por cada vivienda o por cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Podrá justificarse la dotación computando plazas de aparcamiento ejecutadas en exceso en proyectos anteriores en parcelas que no disten más de 100 metros de la parcela objeto del proyecto.

9.2.- Ordenanza 2:

9.2.1.- ÁMBITO

Terrenos dotacionales del ámbito del Área de Mantenimiento de la Ordenación AMUR COSTA2 y viales y aparcamientos públicos.

9.2.2.- S.I.P.S.

9.2.2.1.- Ámbito

La ordenanza S.I.P.S. es de aplicación a la parcela SOCIAL y COMERCIAL del Polígono 1-A, a las parcelas EQ-1; EQ-1A del Polígono 2 y a la parcela EQ-2 (P2-4) del Polígono 1-B.

9.2.2.2.- Usos

Servicios de Interés Público y/o Social.

9.2.2.3.- Condiciones de aprovechamiento

- A.- PARCELA MÍNIMA: Se establece como parcela mínima la totalidad de cada una de las parcelas.
- B.- OCUPACIÓN: NO se establecen límites a la ocupación de la parcela por edificación.
- C.- EDIFICABILIDAD: La edificabilidad, que es no lucrativa, se establece en 1,00 m²/m².
- D.- ALTURA MÁXIMA: La altura máxima se limita a Dos Plantas (PB+1P) con altura máxima de 8,00 m.

9.2.3.- EDUCATIVO

9.2.3.1.- Ámbito

De aplicación a la parcela GUARDERÍA del Polígono 1-A

9.2.3.2.- Usos

Servicios de Interés Público y/o Social.

9.2.3.3.- Condiciones de aprovechamiento

- A.- PARCELA MÍNIMA: Se establece como parcela mínima la totalidad de cada una de las parcelas.
- B.- OCUPACIÓN: La ocupación máxima de la parcela por edificación sobre rasante se establece en el 70% de la superficie de la parcela.
- C.- EDIFICABILIDAD: La edificabilidad, que es no lucrativa, se establece en 1,00 m²/m²
- D.- ALTURA MÁXIMA: La altura máxima se limita a Dos Plantas (PB+1P) con altura máxima de 8,00 m.

9.2.4.- DEPORTIVO

9.2.4.1.- *Ámbito*

De aplicación a las parcelas DEPORTIVO Y DEPORTIVO-A del Polígono 1-A

9.2.4.2.- *Usos*

Dotaciones deportivas al aire libre.

9.2.4.3.- *Condiciones de aprovechamiento*

A.- *PARCELA MÍNIMA: Se establece como parcela mínima la totalidad de la parcela.*

B.- *OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, ALTURA MÁXIMA: Se prohíbe expresamente cualquier construcción sobre rasante.*

9.2.5.- *ESPACIOS LIBRES*

9.2.5.1.- *Ámbito*

De aplicación a las parcelas destinadas a Espacios Libres Públicos (Parcelas EL) y Espacios Libres Privados (Parcela LP)

9.2.5.2.- *Usos*

Jardines, Áreas Peatonales, Áreas de Juego y Recreo para niños.

Como uso compatible se permite el uso deportivo al aire libre ocupando un máximo del 25 % de la superficie de la parcela.

Igualmente en el subsuelo de la parcela se admite, como uso compatible, el aparcamiento subterráneo público, con cubierta que permita su ajardinamiento e instalación de juegos infantiles, destinándose un mínimo del 15 % de la superficie de la parcela para la plantación de árboles de raíces profundas.

En las parcelas destinadas a Espacios Libres Públicos se permiten, como uso complementario, pequeñas construcciones con destino a mantenimiento y servicio del Espacio Libre (pequeños chiringuitos).

La materialización de los usos de aparcamiento subterráneo público construcciones destinadas a mantenimiento y servicio de los Espacios Libres situados en la Zona de Servidumbre de Protección del D.P.M.T. deberán contar con la autorización expresa del órgano competente de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

9.2.5.3.- *Condiciones de aprovechamiento*

A.- *PARCELA MÍNIMA: Se establece como parcela mínima la totalidad de cada una de las parcelas*

B.- *EDIFICABILIDAD: La edificabilidad, que es no lucrativa, asignada a las parcelas de Espacios Libres Públicos se establece en 0,08 m²/m² con destino a los usos complementarios del Espacio Libre. Los Espacios Libres privados carecen de edificabilidad.*

C.- *ALTURA MÁXIMA: Para los usos complementarios de los Espacios Libres Públicos, la altura máxima se limita a Una Planta con una altura máxima absoluta de 4,50 metros.*

9.2.6.- *VIALES Y APARCAMIENTOS*

9.2.6.1.- *Ámbito*

La Ordenanza es de aplicación a los viales públicos interiores al Polígono, tanto rodados como peatonales y las zonas de aparcamiento anexas a los mismos.

9.2.6.2.- *Usos*

El uso permitido será el de circulación rodada, áreas peatonales, áreas de aparcamiento e instalación de contenedores de residuos urbanos.

9.2.6.3.- *Condiciones de aprovechamiento*

No se establecen condiciones de aprovechamiento

2.2.3 Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

Justificación de la seleccionada.

2.2.3.1 Resumen de las Alternativas establecidas

En función de los antecedentes que hemos recogido en el apartado 2.1 *Objetivos de la Modificación*, la motivación principal de la presente innovación es a consecuencia de que el municipio de Pulpí presenta un gran carencia de instalaciones hoteleras, por ello el Ayuntamiento de Pulpí está interesado por la pretendida implantación de una instalación hotelera de cuatro estrellas en la indicada parcela "P4", con un número mínimo de 150 habitaciones –número de habitaciones mínima para poder hacer rentable la instalación hotelera- con los servicios complementarios al uso hotelero, **lo que representa el objetivo principal de la Modificación**, junto con demás determinaciones para el adecuado e idóneo desarrollo del Sector afectado, proponiéndose además la realización de Refundido de las Ordenanzas de aplicación al ámbito del Área constituido por el Sector Costa 2 (Área de Mantenimiento de la Ordenación AMUR-COSTA 2).

De esta forma, las opciones que puedan trasladarse a alternativas pasan por no atender a las necesidades municipales, no incorporando cambios en el planeamiento o, introducir dichas motivaciones, atendiendo de este modo a las necesidades municipales que quedan justificadas añadiendo una regulación necesaria en cuanto a la determinación establecida.

Como viene estando reconocido en la metodología de Evaluación Ambiental de instrumentos de planificación, el análisis de alternativas que requiere la normativa de referencia se basa en la comparación de las alternativas de Escenarios 0 (Tendencial) y del Escenario Planificado, que incluye las consecuencias o efectos generados por la aplicación del conjunto de determinaciones incluidas en una innovación del planeamiento municipal.

Atendiendo a lo relacionado en el primer párrafo en consideración de los antecedentes que motivan la presente innovación, para la propuesta finalmente seleccionada, se partieron de 2 Alternativas:

- Escenario tendencial. Alternativa 0: Situación evolutiva del término municipal si no se llevase a cabo la Modificación prevista. Supondría no atender a las necesidades municipales de instalaciones hoteleras.

- Escenario planificado. Alternativa 1: permitir y desarrollar la implantación de los elementos del planeamiento (principalmente instalación hotelera) contemplados en la modificación.

2.2.3.2 Selección de Alternativa

Debido a que la alternativa 0 (escenario tendencial) es no atender a las necesidades municipales, queda automáticamente eliminada.

De esta forma, para la justificación del escenario planificado (Alternativa 1) partimos del estudio contenido en el documento de planeamiento en cuanto al *Anejo 1.- Estudio de viabilidad de la implantación de una instalación hotelera de cuatro estrellas y 150 habitaciones en San Juan de los Terreros – Pulpí (Almería)*. Todo ello independientemente de que en el *Capítulo 4.- Efectos ambientales previsibles. Cuantificación* del presente documento ambiental estratégico se lleva a cabo una identificación pormenorizada de impactos medioambientales asociados al documento de planeamiento y, al consecuente establecimiento de las oportunas medidas de corrección y protección.

A continuación se repasan distintos factores evaluables en orden a la modificación pretendida, a partir de los cuales se contrasta el desarrollo previsible en función de la aplicación, razón por la que se ha determinado como la mejor opción posible la Alternativa 1 (Escenario planificado), que representa la opción descrita en la propuesta de modificación puntual y profundamente analizada en el presente documento.

A fin de describir el entorno y las variables que pueden afectar al funcionamiento del objeto principal de la presente innovación se emplea el método DAFO, que recoge todos los factores estratégicos que pueden afectar al desarrollo de un negocio y los clasifica según sean Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades.

Debilidades:

- *Inversión inicial*: La alta inversión inicial necesaria para construir un hotel de las características previstas, en especial de categoría 4*, puede ser visto, en una época de crisis como la actual, como una fuerte barrera de entrada de inversores en el proyecto. No obstante, los cálculos de rentabilidad, y en concreto el TIR de la operación del modelo más plausible, que se encuentra más adelante en este informe, demuestra que, en condiciones de mercado actuales, el negocio sería factible y suficientemente atractivo.

- *Gestión del proyecto / negocio:* En esta operación hay tres agentes fundamentales cuyos esfuerzos deben estar coordinados en todo momento: El propietario de la parcela, el inversor titular de la concesión, y un eventual explotador para el caso que el inversor no quiera explotar el mismo la instalación. Este triángulo de relaciones se puede ver como una debilidad ya que, a pesar del empuje inicial de todo proyecto de envergadura, la gestión de una relación a tres siempre implica complicaciones de gestión, si bien dos de estos agentes o incluso los tres es habitual que se agrupen en uno solo, reduciendo así las dificultades de llevar a cabo la implantación.

Amenazas:

- *Incomprensión social:* La presencia de 2 pequeños hoteles de categoría 1* y de una pensión en la población de San Juan de los Terreros, con una oferta sumada total de unas 60 habitaciones, puede generar en la opinión pública un ligero rechazo a priori, por entender esta que un nuevo hotel es innecesario. No obstante, en base a las justificaciones expuestas anteriormente, se debe hacer una labor pedagógica de comunicación que explique las bondades del hotel planteado y su definitiva contribución a la economía y progreso de la ciudad, si bien parece claramente insuficiente la oferta de plazas hoteleras en la población costera con altísima vocación turística, e incluso inexistente en lo que se refiere a oferta de plazas de alojamiento de calidad tanto turístico como de convenciones y eventos. Por otro lado, la posibilidad de uso del establecimiento hotelero en fechas no estacionales, y no ciñéndose este solo a la temporada estival, dotará de mayores posibilidades de negocio al resto de establecimientos hoteleros y de restauración de la población, así como a otros negocios de servicios, etc.
- *Competencia:* Otra amenaza importante es la reacción de los hoteles de la competencia que, a pesar de no contar con las condiciones especiales de ubicación del hotel que se plantea, intentaran políticas agresivas de precios antes de perder su cuota de mercado. Por esta razón, es importante una explotación profesional del hotel que, a la vez de aprovechar el tirón del crecimiento de la zona costera de Pulpí y la comarca, no descuide otros posibles clientes objetivos. Para ello, la imagen del hotel por la vía de la diferenciación del resto debe ser prioritaria.

Fortalezas:

- *Sinergia con el desarrollo turístico de calidad y sostenible en el municipio que proporcionan clientes y aseguran ocupación mínima:* Esta compenetración con

el desarrollo del municipio y en especial de la zona costera del mismo, así como el valor añadido que presenta la vocación del establecimiento hacia actividades no estacionales o estivales es la principal ventaja del hotel frente a sus competidores y justifica, por si misma, la construcción de este equipamiento, sin incidir en que no existen alojamientos turísticos de calidad a una distancia inferior a 20 km, a pesar de tratarse de una zona costera de fuerte crecimiento económico impulsado por la actividad turística en general.

- *Ubicación estratégica:* Al margen de la sinergia mencionada, la situación prevista para el edificio tiene un encanto especial, ya que cuenta, no solo con vistas al mar y al paseo marítimo de la población, sino con una panorámica y ubicación inmejorable sobre el Parque Litoral de las Salinas de San Juan de los Terreros, en proyecto de restauración paisajística y medioambiental para dotar a la población de un enorme punto de valor añadido y sostenibilidad.
- *Apoyo desde las Instituciones:* Las Instituciones de la localidad, con el Ayuntamiento a su cabeza, ven con muy buenos ojos el proyecto, entendiendo el beneficio tanto para la administración local con la generación de ingresos directos vía impuestos, como para las empresas del municipio por prestación de servicios accesorios para la construcción y funcionamiento del establecimiento, como para los ciudadanos por la prestación de un servicio claramente necesario y deficiente en el municipio, así como la propia creación de un importante número de puestos de trabajo tanto directos como indirectos.

Oportunidades:

- *Turismo de reuniones como sector a explotar:* Apuesta clara por el modelo turístico de reuniones cuya actividad los últimos años se ha consolidado en el mercado nacional y a la que se augura un futuro prometedor.
- *Oferta de turismo de costa tradicional:* Al margen del punto anterior, el hotel tiene como oportunidad el turismo de ocio y vacacional que, en todos los meses del año, ve en la zona costera de San Juan de los Terreros un destino en claro auge en el Levante Almeriense. En este sentido, es interesante la oportunidad que representan los visitantes del norte y centro de Europa que, cada vez más, llegan a esta zona por la bondad de su clima en invierno.
- *Abrir camino en otros negocios complementarios:* Las instalaciones específicas para turismo de reuniones permiten al hotel ofrecerse como centro para alojar convenciones o conferencias que, por motivos obvios no se pueden celebrar actualmente en ningún otro establecimiento ni infraestructura de la comarca.

Asimismo, la oferta del Business Center se puede llegar a ofertar a los empresarios que realicen convenciones o eventos de empresa en locales privados dotados de la discreción necesaria en sus reuniones. Por otro lado, la dotación de espacios suficientes para realizar grandes eventos y celebraciones, dota al municipio de un servicio actualmente carente, y a la vez con gran demanda, evitando con ello el desplazamiento habitual e histórico de los habitantes de la comarca a poblaciones limítrofes de la Región de Murcia para celebrar sus grandes eventos de carácter familiar y social.

- *Posibilidad de Catering de gran formato:* Las superficies y características del hotel previsto permiten crear en sus salones de catering de grandes dimensiones divisible (de hasta 1.000 personas de capacidad). Esta posibilidad es vista como atractiva por algunos operadores, que no encuentran en la comarca salones para albergar banquetes de más de 200 comensales. En consecuencia, se debería considerar como un nicho de mercado a tener en cuenta, siempre que un posterior estudio de demanda más exhaustivo lo avale como tal.

De esta forma se ha llegado a dos tipos de conclusiones respecto a la viabilidad de la alternativa planteada en el escenario planificado:

1. Por un lado, respecto a la conveniencia y utilidad pública del proyecto. Se han erigido en las razones por las cuales la implantación de un Hotel 4* de categoría en la parcela P4 del Polígono 1-B del Sector Costa 2 de Pulpí es una oportunidad importante de desarrollo de la población, ya que:
 - Supone la reactivación económica tanto de la pedanía costera como del municipio en general.
 - Favorece la consolidación y da un nuevo impulso a la faceta del municipio de Pulpí como organizador de congresos y convenciones y prestación del servicio de restauración y eventos manifiestamente deficitario en el municipio.
 - Dota a la población de una infraestructura necesaria con una imagen moderna y activa, dinamizadora como núcleo de conexión entre las zonas de urbanizaciones de la población.
 - Consolida urbanísticamente una parte de la población y del frente costero de la misma que, actualmente, parece inacabada creando una nueva centralidad urbana.
 - Contribuye de manera tanto coyuntural y estructural a la creación de empleo en una época de crisis como la actual.

- Tiene la capacidad de generar ingresos públicos vía tasas e impuestos, así como por la propia revitalización de la zona y la implantación de empresas y autónomos de servicios complementarios al propio hotel.
2. Por otro lado se ha demostrado que, independientemente del modelo de hotel que se acabe proponiendo de manera definitiva, una concesión por parte del propietario del suelo a 35 años sería económicamente atractiva, y por tanto viable, para un inversor/explotador.

Se debe concluir que la alternativa seleccionada (Alternativa 1, Escenario planificado) ofrece una rentabilidad atractiva, siendo compatible con la ordenación urbanística y satisfacen de igual modo al interés público, siempre y cuando sea dotada la parcela de la superficie edificable mínima necesaria de 7.500 m² para usos distintos al de aparcamiento, y siempre que dicha superficie edificada pueda materializarse en altura en el proyecto de manera que se libere el mayor espacio posible para zonas de jardines y lúdicas.

2.3 Desarrollo previsible del plan

Como se ha indicado en la presente Innovación número 3 del P.G.O.U. se propone el aumento de la edificabilidad asignada a la parcela "P4" del Polígono 1-B del Sector Costa 2 pasando de los 4.000,00 metros cuadrados actualmente asignados a un máximo de 7.500,00 metros cuadrados, esto es un incremento de edificabilidad de 3.500,00 metros cuadrados.

El ámbito del Plan Parcial del Sector Costa 2 aprobado en el año 1990, clasificado como Suelo Urbano Consolidado en el ámbito del Área de Mantenimiento de la Ordenación AMUR-COSTA3, tiene asignada para su ámbito una edificabilidad lucrativa total de 55.932,00 metros cuadrados repartidos según cuadro incluido en el documento de planeamiento asociado al presente DAE.

Con la presente innovación se propone un incremento de edificabilidad de 3.500,00 metros cuadrados, lo que representa un incremento del 5,3637 % de la edificabilidad lucrativa total del ámbito. Según el artículo 45.2.B.c de la LOUA, si el incremento de edificabilidad del ámbito es inferior al 10,00 % no se requiere incremento o mejora de las dotaciones, por ello, dado que el incremento de edificabilidad propuesto representa el 5,3637 % que muy inferior al límite del 10,00 % no sería necesario el prever incremento o mejora de las dotaciones, no obstante lo anterior en la presente innovación se prevé un incremento de dotaciones en un total de 1.773,16 metros cuadrados que a continuación estudiamos.

En el ámbito del Sector Costa 2 (AMUR COSTA2) de las dotaciones públicas contenidas en el documento de planeamiento, extraemos las siguientes conclusiones:

- a) Para una edificabilidad de 55.932,00 metros cuadrados se prevé una reserva de dotaciones para espacios libres de 16.487,94 metros cuadrados, lo que representa una dotación con destino a espacios libres de 0,29 metros cuadrados por cada metro cuadrado de edificabilidad.
- b) Para una edificabilidad de 55.932,00 metros cuadrados se prevé una reserva de dotaciones distintas a espacios libres de 11.583,71 metros cuadrados, lo que representa una reserva para esas dotaciones de 0,21 metros cuadrados por cada metro cuadrado de edificabilidad.
- c) Para una edificabilidad de 55.932,00 metros cuadrados se prevé una reserva total para dotaciones de 28.071,65 metros cuadrados, lo que representa una dotación de 0,50 metros cuadrados por cada metro cuadrado de edificabilidad.

En la presente innovación se prevé el incremento de la dotación de espacios libre y servicios de interés público y/o social en las siguientes cantidades

Espacios Libre ----- 944,16 metros cuadrados

S.I.P.S. ----- 829,00 metros cuadrados

Con el incremento de edificabilidad de 3.500,00 metros cuadrados en la parcela "P4", parcela con destino a uso Hotelero, la edificabilidad lucrativa total del ámbito del área AMUR-COSTA2 pasará a ser de 59.432,00 metros cuadrados repartidos según consta en el documento de planeamiento.

En la presente innovación del P.G.O.U. se prevé el aumento de la superficie de la parcela EL-8-1 pasando su superficie de 2.135,25 metros cuadrados a 3.079,41 metros cuadrados, lo que representa un incremento de la dotación de espacios libres de 944,16 metros cuadrados.

Por otro lado, la parcela del Proyecto de Reparcelación del Polígono 1-B denominada P2-4 situada colindante con la parcela de Equipamiento del Polígono 2 del Sector Costa 2 se recalifica destinándose a dotación de Equipamiento (S.I.P.S.) pasando a denominarse EQ-2 (P2-4). La superficie de la parcela EQ-2 (P2-4) es de 829,00 metros cuadrados.

De las superficies destinadas a dotaciones que quedan finalmente establecidas, concluimos:

- a) Para una edificabilidad de 59.432,00 metros cuadrados se prevé una reserva de dotaciones para espacios libres de 17.432,10 metros cuadrados, lo que representa una dotación con destino a espacios libres de 0,29 metros cuadrados por cada metro cuadrado de edificabilidad.
- b) Para una edificabilidad de 59.432,00 metros cuadrados se prevé una reserva de dotaciones distintas a espacios libres de 12.412,71 metros cuadrados, lo que representa una reserva para esas dotaciones de 0,21 metros cuadrados por cada metro cuadrado de edificabilidad.
- c) Para una edificabilidad de 59.432,00 metros cuadrados se prevé una reserva total para dotaciones de 29.844,81 metros cuadrados, lo que representa una dotación de 0,50 metros cuadrados por cada metro cuadrado de edificabilidad.

Por lo indicado, con la modificación propuesta en la presente innovación no se produce detrimento en el bienestar de la población del área AMUR COSTA2.

Por otro lado, el incremento total de dotaciones que asciende a 1.773,16 metros cuadrados respecto al incremento de edificabilidad de 3.500,00 metros cuadrados representa 50,66 m² por cada 100 m² de incremento de edificabilidad.

De los 1.773,16 metros cuadrados de incremento de dotaciones una superficie de 944,16 metros cuadrados se destina a incremento de la dotación de espacios libres, lo que representa 26,98 m² por cada 100 m² de incremento de edificabilidad.

De todo lo expuesto se deduce que, aunque por aplicación del artículo 45.2.B.c., al proponerse un incremento de edificabilidad inferior al 10,00 % (5,3637 %) no se requiere incremento o mejora de las dotaciones, la innovación propone el incremento de la dotación de Espacios Libres en 944,16 metros cuadrados y la dotación de equipamientos (S.I.P.S.) en 829,00 metros cuadrados, ampliándose igualmente la dotación de aparcamientos públicos en un total de 26 plazas de las cuales 5 son destinadas a usuarios minusválidos, cumpliendo sobradamente con las reservas mínimas establecidas en el artículo 17 de la LOUA manteniendo el ratio de dotaciones por metro cuadrado de edificabilidad del área AMUR COSTA2, lo que en definitiva supone mejora para el bienestar de la población dado que, como se ha indicado, por aplicación del artículo 45.2.B.c. de la LOUA no sería necesario prever incremento o mejora de las dotaciones.

El incremento de edificabilidad propuesto no ha de suponer incremento en la demanda de agua potable y necesidades de depuración dado que el incremento de edificabilidad se destinará, principalmente, servicios complementarios del uso hotelero que una instalación hotelera ha de disponer (Restaurante, Salones, Servicios de personal) así como a salones para congresos o eventos que necesiten grandes salones. La mayor parte de estos servicios complementarios se situarán en Planta de Sótano respecto a las rasantes de las calles computando edificabilidad.

Así mismo no se produce ningún tipo de modificación que pudiera repercutir sobre la incidencia acústica respecto a la clasificación del suelo en la situación actual, considerándose de esta forma que no se requiere el incluir en el presente Expediente un Estudio Acústico. La incidencia acústica de la modificación se realiza en cualquier caso en el apartado de de valuación de impactos del presente documento ambiental estratégico.

Conforme a Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Pulpí y la mercantil TRENACO, S.L., las obras de urbanización e infraestructuras a ejecutar derivadas de la presente Innovación serán asumidas por la mercantil TRENACO, S.L.

Los terrenos afectados por la presente Innovación son propiedad de la mercantil TRENACO, S.L., existiendo tras la misma suficiente suelo para los usos productivos derivados de la misma, considerándose, tras la aprobación de la presente Innovación, acomodado al desarrollo urbanístico del suelo urbano afectado.

Dado que el mantenimiento y conservación de la urbanización en el ámbito del Sector Costa 2 le corresponde a la ENTIDAD DE CONSERVACIÓN DEL SECTOR COSTA 2, la presente Innovación no ha de suponer ningún tipo de impacto en la Hacienda del Ayuntamiento de Pulpí.

CAPÍTULO 3.- CARACTERIZACIÓN ACTUAL DEL MEDIO

3.1 Introducción

En el presente capítulo se describe la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la presente innovación en el ámbito territorial afectado.

El ámbito de estudio se sitúa en el término municipal de Pulpí (Almería), tratándose de una zona caracterizada por la aridez del clima con precipitaciones muy escasas y concentradas mayoritariamente en los periodos invernales y primaverales.

El entorno de la zona de estudio se caracteriza por presentar un relieve compuesto por lomas con pendientes suaves, surcadas por ramblas puntuales.

Los suelos presentan escaso desarrollo y una profundidad muy limitada, con contenidos en materia orgánica mínimos. Desde el punto de vista de la vegetación, ésta no es relevante ya que se trata de una zona establecida como suelo urbano consolidado donde únicamente nos encontramos con vegetación de



carácter antrópico en parcelas que no han sido desarrolladas, tal y como pasa con la "P4" en donde se pretende implantar la instalación hotelera (ver fotografía adjunta).

La fauna, escasa, es la típica de los ecosistemas mediterráneos urbanizados de similares características, bastante extendidos por toda la provincia. Con predominio de las aves, que, sin ser en absoluto relevante, son sin ninguna duda el mayor valor ecológico de la zona por su proximidad al mar.

En el término municipal de Pulpí el elemento de la fauna más relevante es la presencia establecida de tortuga mora (*Testudo graeca*), si bien el entorno urbano en donde se pretende desarrollar la presente modificación no es susceptible de generar afecciones directas sobre este reptil.

3.2 Geología

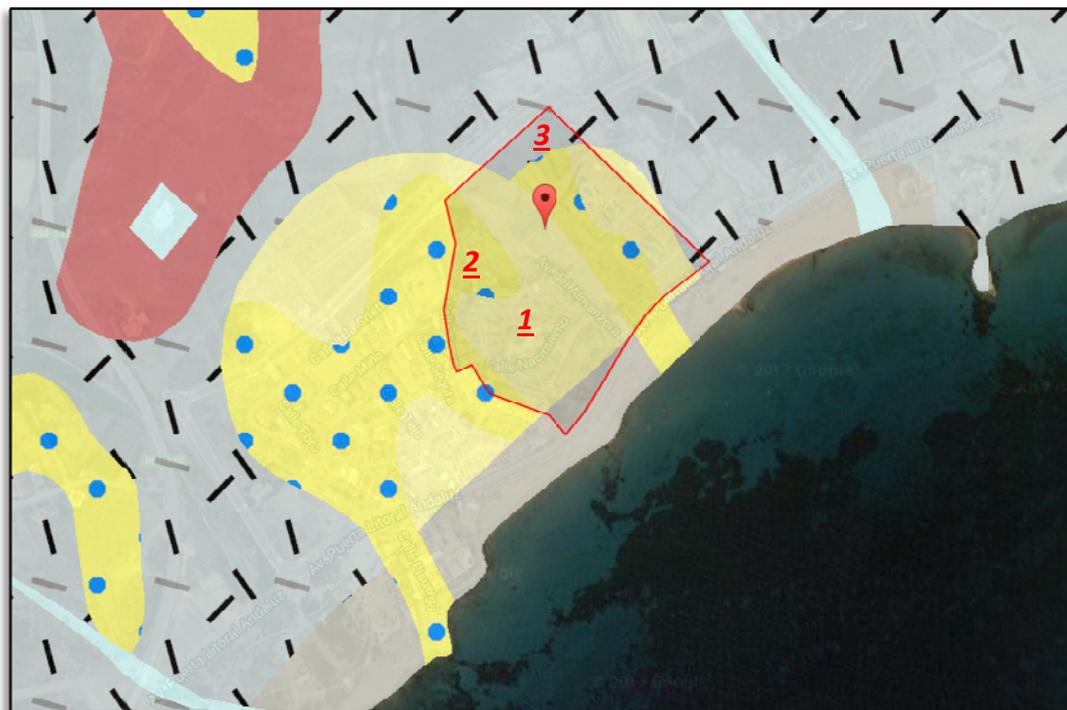
La zona de estudio forma parte de las Cordilleras Béticas, cinturón plegado alpino, concretamente a su zona interna. En la parte oriental de la zona Bética se diferencian cuatro complejos tectónicos: Complejo Nevado - Filábride, Complejo Ballabona - Cucharón, Complejo Alpujárride y Complejo Maláguide.

Se enmarca dentro del dominio del Complejo Alpujárride y Nevado - Filábride que caracteriza a las Sierras de los Pinos y del Aguilón y a sus estribaciones, en su contacto con los materiales postorogénicos, distinguiéndose materiales pertenecientes al:

- Paleozóico Inferior: formado por una serie polimetamórfica monótona de micaesquistos negros, con intercalaciones cuarcíticas, que a techo presentan lentejones de mármoles y brechas intraformacionales cementados por carbonatos, siendo frecuentes pequeños afloramientos de gneises de turmalina bandeadas. Se desarrollan con una potencia superior a 500 m y aparecen en las estribaciones de la Sierra del Aguilón.
- Cuaternario: fundamentalmente constituidos por depósitos de pie de monte constituidos por cantos heterométricos y poligénicos de cuarcitas, pizarras y calizas fundamentalmente y depósitos de carácter aluvial relacionados con la dinámica fluvial torrencial (red de ramblas) que impera hasta nuestros días, formados por conglomerados, arenas y gravas en los que se puede observar una cierta selección.

En la figura siguiente podemos apreciar que en función de los recintos geológicos nos encontramos con 3 formaciones en la zona objeto de modificación:

1. *Código de Unidad Geológica: 177; Descripción Unidad Geológica: Margas azules. Cuenca; Edad Superior: PLIOCENO INFERIOR; Edad Inferior: MESSINIENSE*
2. *Código de Unidad Geológica: 182; Descripción Unidad Geológica: Gravas, arenas y limos. Localmente margas. Abanicos deltaicos, barras litorales y estuarios; Edad Superior: PLEISTOCENO INFERIOR; Edad Inferior: PLIOCENO SUPERIOR.*
3. *Código de Unidad Geológica: 222; Descripción Unidad Geológica: Coluviales y aluviales indiferenciados; Edad Superior: HOLOCENO; Edad Inferior: HOLOCENO*



Geología

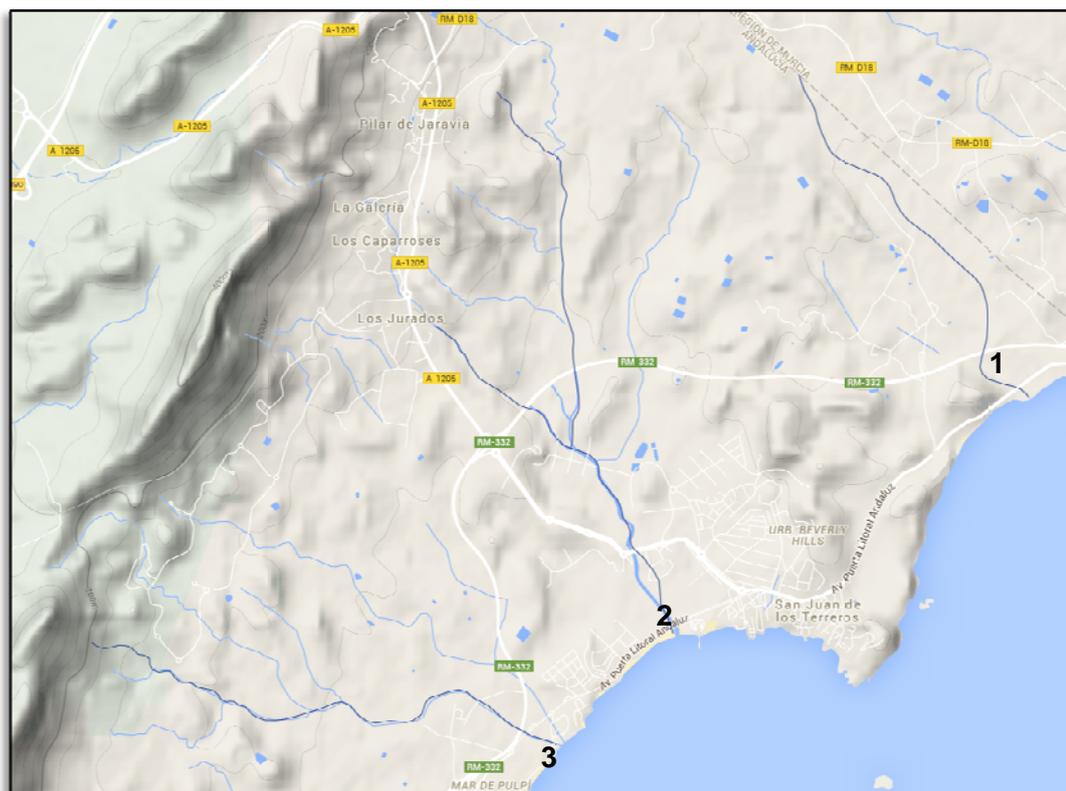
3.3 Hidrología e Hidrogeología

La hidrología viene ligada fundamentalmente al clima de la zona y a su geomorfología. En la zona de estudio las aguas se presentan en superficie con carácter lineal (barrancos, arroyos, ramblas, etc.) no existiendo las de carácter puntual (manantiales, fuentes, etc.) salvo los aprovechamientos hidrogeológicos (sondeos), debido a la irregularidad de las precipitaciones tanto en cantidad como en su distribución. El Régimen pluvial de la zona origina cursos de agua superficiales estacionales, en régimen torrencial con prolongados estiajes.

La pluviosidad media de la zona de estudio, se sitúa en unos 219 mm/año al año.

Una vez estudiada la red hidrográfica de la zona en estudio, se destaca de Noreste a Suroeste (ver figura de red hidrográfica):

1. Rambla de “Los Arejos”
2. Rambla de “Los Pérez”, de la cual es tributaria la rambla de “Los Cazorlas”, que tiene cierta entidad
3. Rambla de la Entrevista



Red hidrográfica

En cuanto a la hidrogeología en nuestro ámbito de trabajo distinguimos las siguientes Unidades Acuíferas:

- Acuífero Litoral: constituido por sedimentos cuaternarios recientes generados como consecuencia de la dinámica fluvial de la pequeña red de ramblas existentes que se dirigen directamente al mar desde las estribaciones de la sierra, constituyendo un embalse subterráneo de material aluvial cerrado por los cuerpos impermeables de los afloramientos alpujárrides y por el mar Mediterráneo, alimentado exclusivamente por las aguas de lluvia. La sobreexplotación mantenida en el pasado, ha derivado en un grave proceso de intrusión marina, provocando su salinización.
- Acuífero de la Sierra del Aguilón-Los Pinos: constituye un afloramiento dolomítico alpujárride limitado por las filitas triásicas impermeables que forman el sustrato y existen indicios que hacen suponer una cierta conexión con la Cubeta de Pulpí. Tanto en su vertiente Este como en la Oeste, existe una fuerte explotación con descensos espectaculares, ya que la formación carbonatada se encuentra muy

compartimentada y se está produciendo el sucesivo vaciado de dichos compartimentos, sin posibilidad de recarga.

En la figura siguiente apreciamos la localización hidrogeológica de la zona objeto de modificación, siendo caracterizada por Micaesquitos, filitas, pizarras, cuarcitas, grauvacas, gneises, etc., procedentes del PALEOZOICO, creando formaciones generalmente impermeables o de muy baja permeabilidad, que pueden albergar a acuíferos superficiales por alteración o fisuración, en general poco extensos y de baja productividad, aunque pueden tener localmente un gran interés. Los modernos pueden recubrir, en algunos casos, a acuíferos cautivos productivos.



Hidrogeología

3.4 Climatología

El clima de la zona viene condicionado principalmente por:

- La Latitud. Situada en la parte norte de la provincia de Almería.
- La Longitud. Situada en la parte oriental de la provincia, por lo que se ve afectada en forma débil y ocasionalmente fuerte, por las depresiones del Atlántico Norte y Golfo de Cádiz. En cambio sí está muy afectada por el anticiclón de las Azores, lo que le confiere en gran medida la baja pluviosidad y una temperatura estable.

- La Altitud. Situada sobre el nivel del mar entre los 95-105 m aproximadamente.
- Proximidad de África.
- Insolación. Balance positivo al estar por debajo del Paralelo 43°.

La zona está afectada por las masas de aire subtropical marítimo (cercanía a la costa); subtropical continental (sahariano) y polar marítimo, derivado de la situación de su latitud con respecto a los paralelos 65º, base de formación de masas de aire polar, y al 30º, base de formación de masas de aire subtropical marítimo y subtropical continental (sahariano).

Por otro lado, por su longitud, le afecta principalmente el anticiclón de las Azores y en menor medida, por las masas de aire húmedas atlánticas y del Golfo de Cádiz, que originan, estas últimas, acusadas condiciones de irregularidad y torrencialidad en el régimen pluviométrico.

La Sierra del Aguilón y la Cuerda de Las Palomas suponen una hipotética subdivisión dentro del comportamiento climático árido general del municipio de Pulpí, distinguiéndose dos zonas con una cierta identidad climática propia: la Zona Litoral con temperaturas suaves y lluvias escasas, y la Zona Prelitoral con contrastes térmicos y precipitaciones superiores.

Centrándonos en los datos obtenidos en la estación de Águilas "Faro", los valores máximos de la temperatura se corresponden con los meses de julio y agosto, con máximas en agosto, descendiendo a partir de octubre, hasta alcanzar mínimos durante enero y febrero, para volver a recuperarse en marzo. La amplitud de la oscilación térmica durante el año es muy pequeña debido a la acción termorreguladora del Mar Mediterráneo.

En lo referente a la precipitación anual media, alcanza valores de 219 mm/año. La distribución anual de las lluvias, se caracteriza por presentar un periodo "relativamente lluvioso", coincidentes con el otoño, particularmente en el mes de octubre. Produciéndose un ligero descenso de las precipitaciones a finales del otoño, aumentando nuevamente, aunque de forma ligera en los meses de primavera, para disminuir de forma progresiva durante los meses de verano donde las precipitaciones son casi nulas, registrándose valores próximos a 1 mm en el mes de julio. El régimen de humedad es ARÍDICO.

El grupo climático podemos situarlo, tanto para el entorno como para la propia zona propuesta para cambio de uso, en MEDITERRANEO SUBDESERTICO.

El clima ha tenido una gran influencia en la formación del suelo.

3.5 Geomorfología

La zona, situada entre el nivel del mar y los 29 m aproximadamente, se localiza al noreste de la provincia de Almería, próxima a las Sierras de los Pinos y de El Aguilón (ver figura adjunta), con numerosos altozanos que dominan el extenso llano que llega hasta el mar y moldeado por numerosas ramblas que alimentan a las distintas playas que caracterizan la costa.



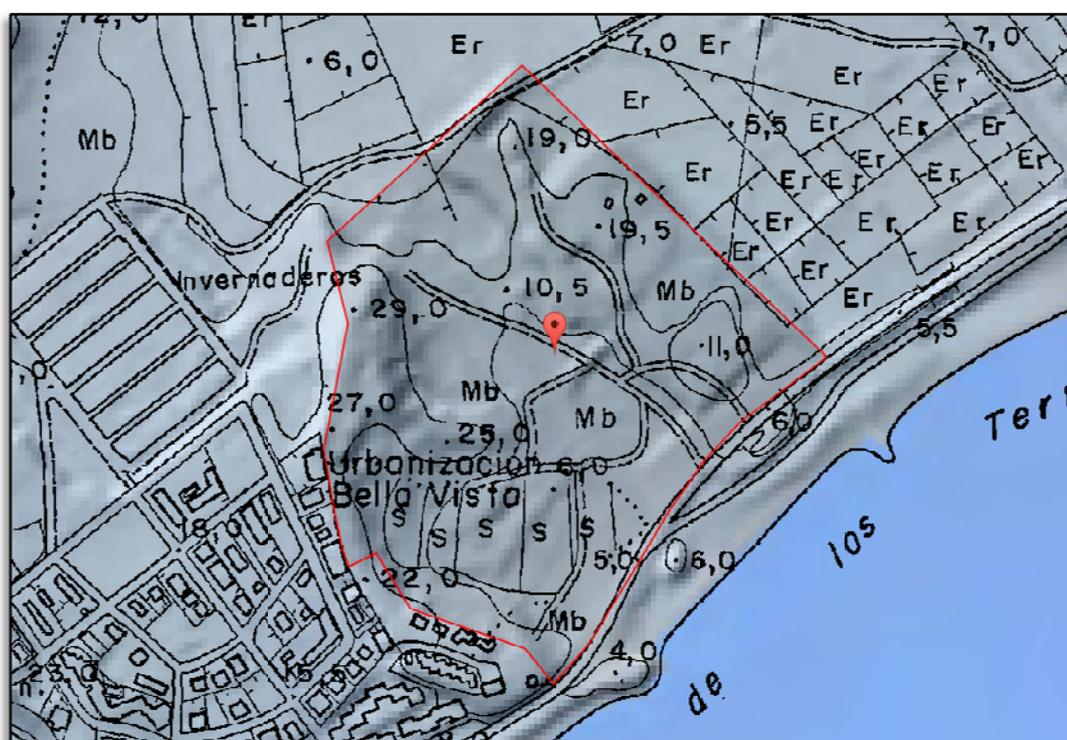
Sierras de los Pinos y de El Aguilón respecto del Sector

La Sierra del Aguilón es una continuación de la Sierra de Los Pinos en Cuevas del Almanzora, y se extiende de suroeste a noreste, con un relieve muy accidentado y

abrupto, presentando las mayores alturas del municipio de Pulpí, con numerosos puntos entre 300 y 500 m.

Al noreste del Aguilón se sitúa la Cuerda de las Palomas, separándolas la Cañada del Capitán, más al norte se encuentra El Reinoso, limitando ya con la provincia de Murcia. La morfología de la zona de actuación presenta mayoritariamente características típicas de las zonas de cultivo actual.

Como ya hemos referido, las cotas del relieve en la zona de estudio están comprendidas aproximadamente entre los 0-29 m.s.n.m., tal y como se refleja en la figura siguiente de relieve.



Mapa de relieve

3.6 Edafología

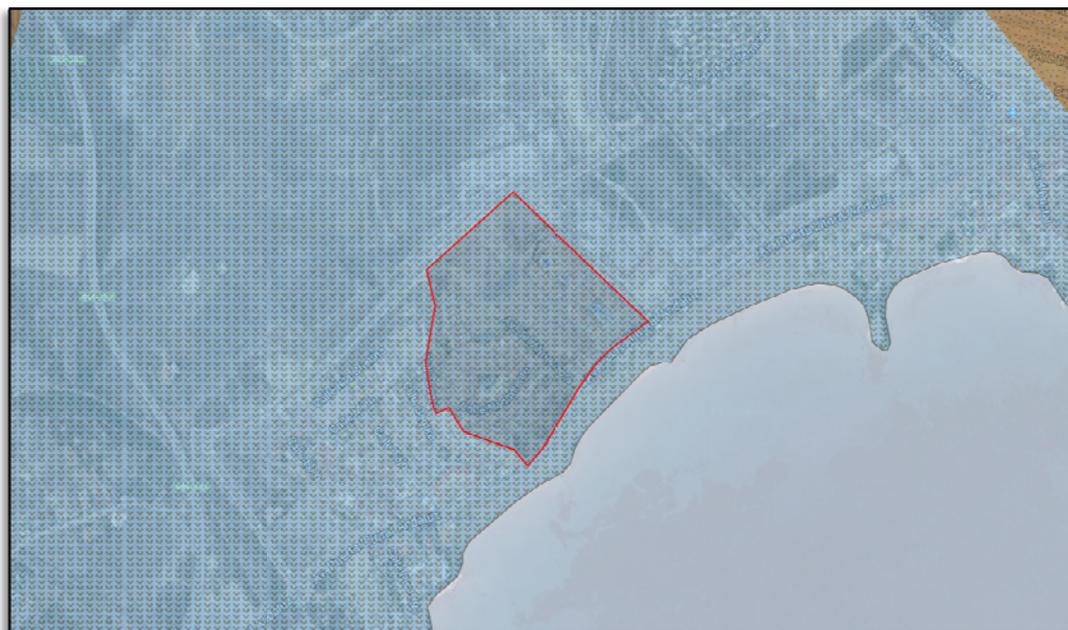
Las unidades taxonómicas y cartográficas características del área han sido extraídas del Proyecto LUCDEME (Águilas Hoja-997), basados en la clasificación de la FAO. En la zona de estudio nos encontramos con la siguiente unidad:

UNIDAD 3. Fluvisoles calcáreos y Xerosoles cálcicos con Regosoles calcáreos

Se trata de una unidad bastante bien representada en el territorio de actuación, en la que los Fluvisoles calcáricos van acompañados de una proporción importante de Xerosoles cálcicos, e incluso en ocasiones son éstos los dominantes, como es el caso, por ejemplo, del Llano de las Pilas, al NE de la Sierra del Aguilón, o de Las Majadas, al Norte de Aguilas, donde existen numerosas ramblas que determinan la formación de Fluvisoles, pero predominan los suelos con acumulación de CO₃Ca lo suficientemente intensa para que el horizonte resultante tenga valor diagnóstico. Además de en los lugares citados, esta asociación de suelos se presenta al Norte de la playa, cala y castillo de Terreros, donde la mayor parte de los suelos se encuentra en fase salina y, además, existen algunos Solonchaks, así como a lo largo de las ramblas de García, Guazamara, Nogantes, del Gato y del Garrotillo.

Con gran frecuencia, los suelos de esta unidad se encuentra en fase salina y, como se ha señalado antes, en ocasiones van acompañados de Solonchaks. Por otra parte, a veces están tan intensamente perturbados por acción del hombre que se corresponden con Antrosoles áricos, como ocurre en la rambla de los Arejos y de la fuente del Pobre.

- **REGOSOLES:** Son suelos formados a partir de materiales no consolidados, pero que a la vez, no sean de aporte reciente, cuyo único horizonte diagnóstico es un horizonte A ócrico, tal como se definen en el sistema de clasificación de FAO-UNESCO (1974), en el que además se precisa que carezcan de una serie de propiedades y características propias de otras unidades taxonómicas.
- **XEROSOLES :** Con esta denominación se designan suelos con régimen de humedad arídico y un horizonte A ócrico débil, que además tienen uno o más de los siguientes horizontes diagnósticos: cámbico, argílico, cálcico o gípsico.
- **FLUVISOLES:** Los Fluvisoles son suelos formados a partir de sedimentos aluviales recientes que, en nuestro caso, poseen como único horizonte diagnóstico un horizonte A ócrico.



Mapa de suelos. Zona objeto de Modificación en su integridad dentro de la unidad Fluvisoles calcáreos y Xerosoles cálcicos con Regosoles calcáreos

3.7 Vegetación

3.7.1 Encuadre bioclimático y biogeográfico

Bioclimáticamente el área de estudio se encuentra en la Región Mediterránea, en la cual se reconocen seis Pisos Bioclimáticos, entendiéndose por tales cada uno de los tipos o espacios termoclimáticos que se suceden en una cliserie altitudinal o latitudinal. Así RIVAS MARTÍNEZ S. 1.987, establece seis pisos para la Región Mediterránea, ocupando la zona de estudio el Piso Termomediterráneo.

Con respecto a las relaciones existentes entre la distribución de los seres vivos y el clima, los factores climáticos que más directamente determinan la distribución de los ecosistemas son la temperatura y la precipitación. Entre los índices más empleados para establecer dichas relaciones, se encuentra el índice de termicidad (It), definido como la suma de la Temperatura Media Mensual (T), la Temperatura Media de las mínimas del mes más frío (m) y la Temperatura Media de las máximas del mes más frío (M). El Piso Termomediterráneo está caracterizado por presentar un It de 350 a 470, con una T de 17 a 19º, m de 4º a 10º y M de 14º a 18º.

Según las precipitaciones anuales, se reconocen seis tipos de ombroclimas en la Región Mediterránea, de los cuales en la zona de estudio está presente el Semiárido, con precipitaciones medias anuales entre los 200 y 350 mm.

Biogeográficamente y desde un punto de vista corológico la zona de estudio se encuentra situada en:

| |
|--|
| Reino Holártico |
| Región Mediterránea |
| Subregión Mediterránea Occidental |
| Superprovincia Mediterráneo - Iberolevantina |
| Provincia Murciano - Almeriense |
| Sector Almeriense |
| Subsector Oriental |

La provincia Murciano - Almeriense ocupa además de algunas elevaciones de la provincia de Almería, una amplia serie de depresiones más o menos llanas ocupadas por materiales neógenos y cuaternarios, a través de los cuales penetra a modo de cuña en los pasillos intermontanos.

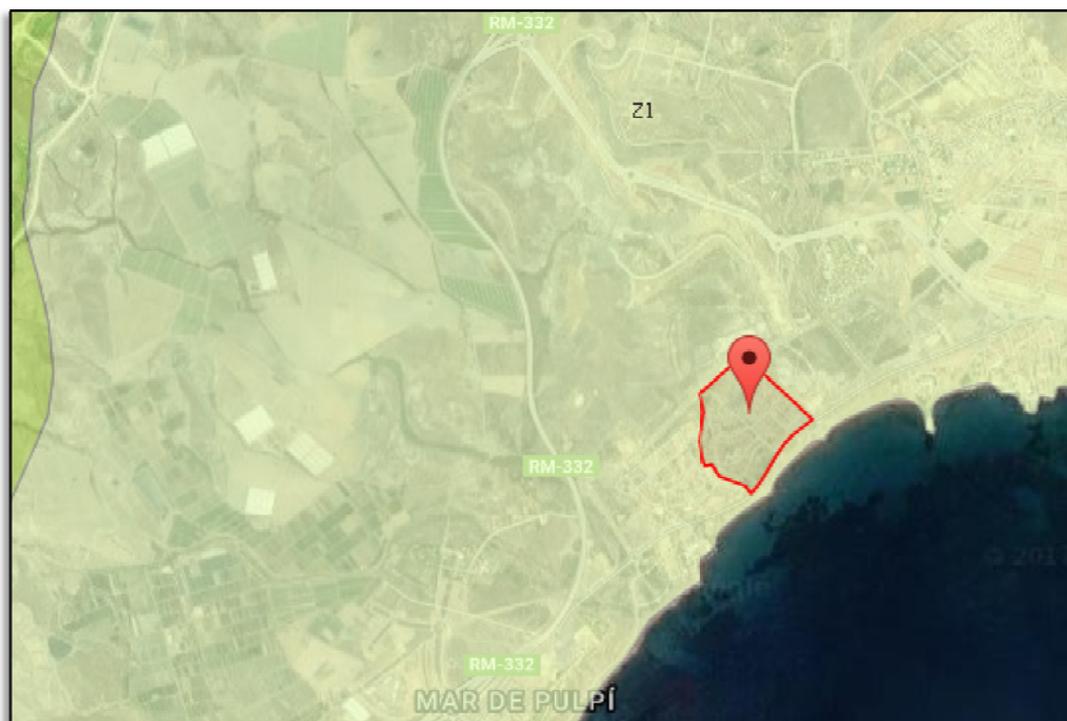
La riqueza en elementos endémicos e ibero-mauritanos de carácter hiperxerófilo hace que esta provincia (y concretamente el sector almeriense) está bien caracterizada. Entre los taxones propios de esta unidad corológica podemos mencionar por presentarse ampliamente distribuidos: *Salsola genistoides*, *Helianthemum almeriense*, *Ziziphus lotus*, *Anabasis articulata*, *Limonium insigne*, *Periploca laevigata*, etc., a los que pueden unirse otros de área mucho más restringida: *Koelpinia linearis*, *Euzomodendron bourgeanum*, *Moricandia foetida*, *Antirrhinum charidemi*, *Dianthus charidemi*, *Teucrium turredanum*, *Helianthemum alypoides*, *Androcymbium europaeum*, etc.

3.7.2 Series de Vegetación

En la zona de estudio se localiza principalmente la siguiente serie de vegetación:

ZI. Serie termomediterránea almeriense semiárida y árida del azufaifo (*Ziziphus lotus*): *Zizipheto loti* S.

La serie es de distribución fundamentalmente Almeriense occidental, aunque se presenta puntualmente en el distrito Almeriense oriental, siempre en el piso termomediterráneo semiárido, bajo una gran variedad de sustratos. Es la serie de mayor carácter árido en el territorio y ocupa una gran parte de la provincia de Almería.



Series de vegetación

La comunidad clímax está constituida por formaciones de matorral espinoso, azufaifales (*Ziziphetum loti*), que de forma natural constituye formaciones gregarias densas que dejan grandes huecos entre ellas. En los lugares con sustrato de textura limosa y suelo profundo se desarrolla un espartal (*Lapiedro martinezii-Stipetum tenacissima*). En zonas donde la alteración ha sido mayor (normalmente cultivos abandonados) aparece un cerrillar (*Aristido coerulescentis-Hyparrhenietum hirtae*).

Donde se acumulan sales y cierta hidromorfía temporal, aparece un albardinar (*Dactylo hispanicae-Lygeetum sparti*). Sobre litosuelos y pedregales domina el yesqueral (*Teucrio pseudochamaepitys-Brachypodietum retusi avenuletosum murcicae*).

Los matorrales fruticosos son muy variados, dependiendo de la situación biogeográfica y de las características edáficas, dominan los tomillares subdesérticos (*Teucrio lanigeri-Sideritetum ibanyezii*, *Helianthemo-Sideritetum pusillae*, *Siderito osteoxyllae-Teucrietum charidemi*, *Limonio insignis-Anabasetum hispanicae*, *Teucrio belionis-Helianthemetum scopulori*) y en los lugares más alterados por el hombre los tomillares subnitrófilos (*Artemisio barrelieri-Salsoletum genistoidis*) y las malezas halonitrófilas (*Atriplici glaucae-Salsoletum genistoidis*).

En los claros de las formaciones anteriores suelen situarse pastizales terofíticos (*Eryngio ilicifolii-Plantaginetum ovatae*).



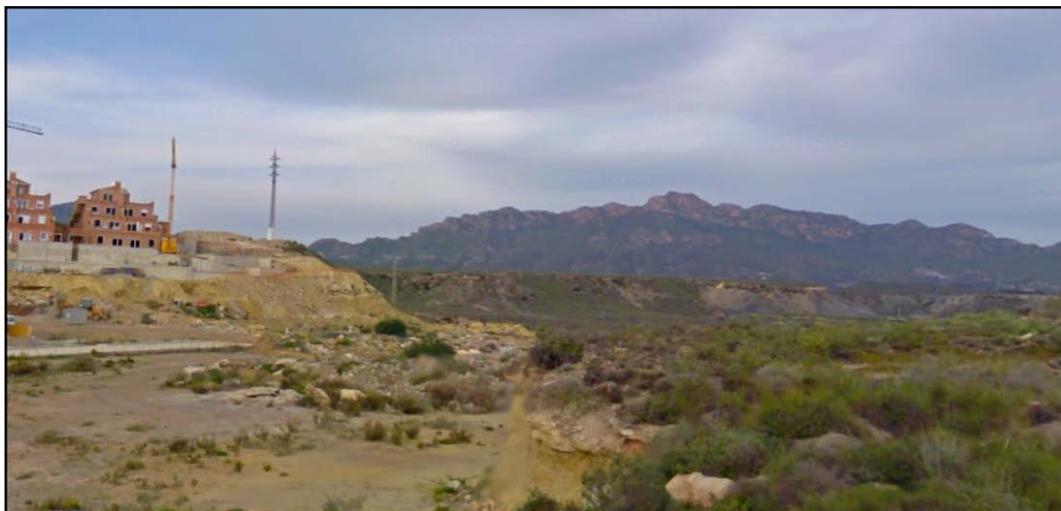
Fotografía N°1. Vista parcial de la perspectiva en dirección Sureste-Noroeste



Fotografía N°2. Vista parcial de la parcela P4 en donde se pretende desarrollar la instalación hotelera



Fotografía N°3. Vista parcial. Parte central del sector



Fotografía Nª4. Vista parcial. Zona de vegetación antropizada de Salsola, Inula viscosa y Tarays en algún punto húmedo

3.8 Espacios Protegidos y de Interés

3.8.1 Espacios Naturales Protegidos

Analizada la normativa de aplicación, Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos y se establecen medidas adicionales para su protección, se pone de manifiesto que no existe en la zona de actuación ninguna de las figuras de protección que establece la norma antes citada.

3.8.2 Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería

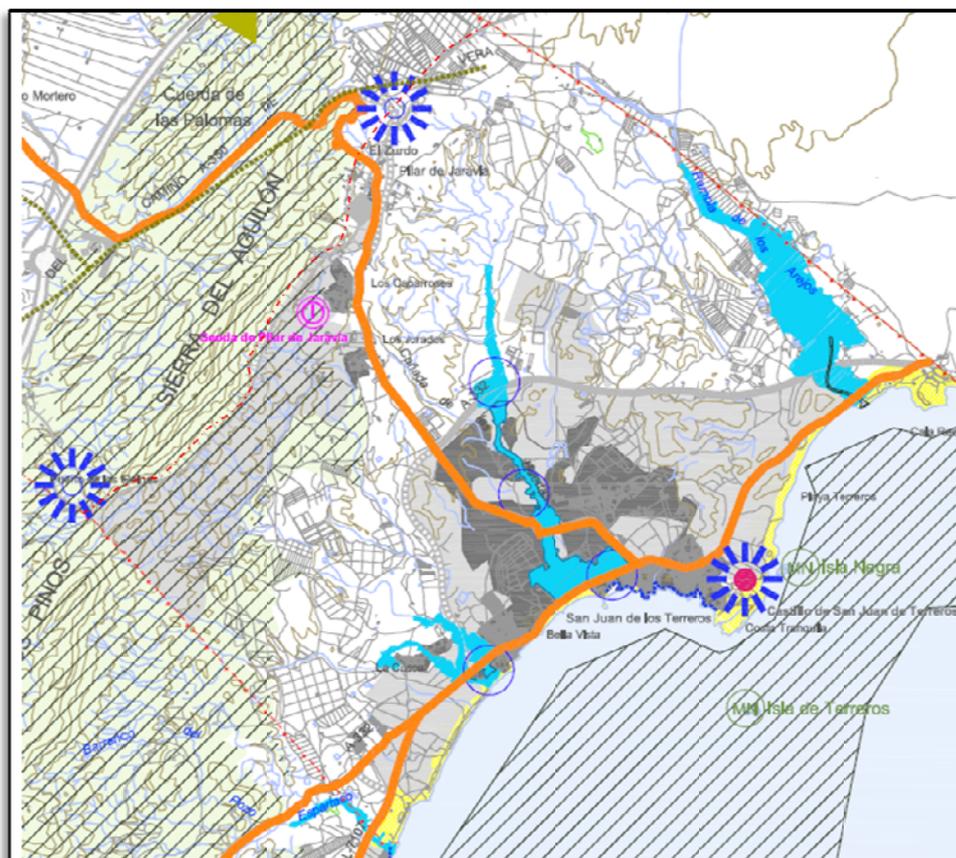
Analizada la Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 25 de abril de 1.987, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Almería, se pone de manifiesto que no existen afecciones en el ámbito de estudio por ninguna de las figuras de protección que establece la norma antes citada.

3.8.3 Red Natura 2000

Muy alejadas de la zona objeto de Modificación, en cuanto a espacios de la red Natura 2000, destacamos que en la zona costera se identifican las ya designadas Zonas de Especial Conservación de las Sierras de El Aguilón, Almagrera y Los Pinos (ES6110012) y,

3.8.5 Plan de Protección del Levante Almeriense

Según podemos apreciar en la lámina correspondiente, no se identifican factores de protección relevantes en la zona objeto de la innovación (ver figura siguiente).



POTALA

3.8.6 Georrecursos

Dentro del ámbito de estudio no existe ningún Georrecurso contemplado en el Inventario de Georrecursos de la Consejería de Medio Ambiente.

El más próximo es el denominado “*Minas de Hierro del Pilar de Jaravía*”, que se localiza al Noroeste del perímetro establecido por la vía férrea Almendricos a Águilas.

3.9 Vías Pecuarias y Montes públicos

3.9.1 Vías Pecuarias

Tras el estudio de la información disponible en la Consejería de Medio Ambiente y de la normativa de aplicación; Ley 3/1.995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1.998 de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, con fecha de 4 de octubre de 2.011, se identifica la Vías Pecuaría denominada “Cañada Real de la Costa”, con código 04035002, que linda con la parcela al Sur, sin ser directamente afectada realmente.

Aparece reflejada en la figura de Vías Pecuarias:



Vías Pecuarias

3.9.2 Montes Públicos

Tras el estudio de la información disponible en la Consejería de Medio Ambiente y de la normativa de aplicación; Ley 43/2.003, de 21 de noviembre, de Montes, Ley 10/2.006, de 28 de abril, que modifica la Ley 43/2.003, de 21 de noviembre, de Montes, Ley 2/1.992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y Decreto 208/1.997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, podemos afirmar que en la zona de estudio no existen Montes Públicos que puedan verse afectados por la modificación puntual.

3.10 Patrimonio Histórico-Artístico

La Ley 1/1.991 de 3 de Julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en el artículo 14.3, señalaba lo siguiente.

“En la tramitación de evaluaciones de impacto ambiental de actuaciones que puedan afectar directa o indirectamente a bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz la Agencia de Medio Ambiente recabará informe de la Dirección General de Bienes Culturales e incluirá en la declaración de impacto ambiental las consideraciones o condiciones resultantes de dicho informe”.

La Ley 14/2.007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico Andaluz, en el artículo 32, señala lo siguiente.

“1. El titular de una actividad sometida a algunos de los instrumentos de prevención y control ambiental, que contengan la evaluación de impacto ambiental de la misma de acuerdo con la normativa vigente en esta materia, incluirá preceptivamente en el estudio o documentación de análisis ambiental que deba presentar ante la Consejería competente en materia de medio ambiente las determinaciones resultantes de una actividad arqueológica que identifique y valore la afección al Patrimonio Histórico o, en su caso, certificación acreditativa de la innecesariedad de tal actividad, expedida por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

2. La Consejería competente en materia de medio ambiente recabará informe vinculante de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico sobre la afección al Patrimonio Histórico de la actividad proyectada e incluirá, en las correspondientes resoluciones y pronunciamientos, las determinaciones resultantes del informe emitido, que se considerará a todos los efectos como la autorización a que se refiere el artículo 33.

3. El plazo de emisión del informe será de treinta días y en caso de no ser emitido en este plazo se entenderá favorable. No obstante, cuando la actividad incida sobre inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, el plazo será de tres meses y de no ser emitido en este plazo se entenderá desfavorable.”

Por otro lado, el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía en el artículo 77 desarrolla el artículo 60.2 de la Ley 1/1.991, al reseñar “la necesidad de incluir dentro de los estudios de impacto ambiental un inventario de los bienes de carácter arqueológico que puedan verse afectados por la ejecución del Proyecto”.

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

La Normativa tiene por objeto proteger todos los yacimientos de interés arqueológico, histórico y cultural del municipio afectado, tanto los que han sido detectados, reflejados en los planos correspondientes, como de aquellos que pudieran ser descubiertos en el futuro.

Todo ello de conformidad con lo que se establece además de la Ley del Suelo (Ley 6/1.998 de 13 de abril, en su Art. 9 relativo a Suelo No Urbanizable); la Ley 16/1.985 de 25 de Junio, sobre el Patrimonio Histórico Español, la Ley 1/1.991 de 3 de Julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía y demás legislación al respecto.

Se establecen tres niveles de protección: Protección integral, Protección Zonal y Nuevos Descubrimientos.

Tipo 1: Protección integral.

Pertenecen a este Nivel los Bienes declarados de Interés Cultural según la Ley de Patrimonio, cuyo perímetro de protección figura en el expediente correspondiente. El resto de este nivel de protección lo constituyen elementos singulares perfectamente detectados e incluidos en planos de ordenación.

Cualquier actuación urbanística que afecte a estos suelos deberá notificarse a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, siendo preceptivo informe favorable.

Se incluyen en este nivel de protección los yacimientos señalados con grado de Protección tipo 1, cuyo perímetro se recoge en planos.

Tipo 2: Protección Zonal.

Comprende este nivel aquellas áreas en las que se sabe positivamente de la existencia de restos de interés pero no existe la precisión ni el conocimiento individualizado, propio del nivel anterior.

Cualquier actuación urbanística que afecte a estos suelos precisara informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura antes de su aprobación definitiva.

En este nivel se recogen los restantes yacimientos arqueológicos inventariados por la Consejería de Cultura.

Nuevos descubrimientos.

Cuando en cualquier clase de suelo sea detectado un resto arqueológico que, por imperativo legal, deba pertenecer al Patrimonio Histórico, le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley de Patrimonio.

Con independencia de lo anterior, el Ayuntamiento notificará dicho hallazgo a Cultura. Este organismo podrá a su vez, adoptar las medidas de protección necesarias sobre las obras de que se trate, condicionando el empleo de maquinaria, etc., llegando en caso necesario a la paralización de las obras.

3.11 Fauna

3.11.1 Generalidades

El concepto de fauna, se refiere al conjunto de animales en sus diferentes clasificaciones, como mamíferos, reptiles, aves, etc. Para el conocimiento de la fauna, se parte del conocimiento taxonómico y de la distribución de las especies en la zona. El objetivo del estudio de la fauna con planificación territorial se orienta sobre todo hacia las especies que conforman poblaciones estables e integradas en comunidades también estables sin incluir los animales domésticos.

La diversidad de la fauna depende de la capa vegetal, de la presencia de otros animales, de la existencia de fuentes de agua, de factores topográficos y fisiográficos y de la acción del hombre, entre otros aspectos.

La fauna en el territorio municipal se caracteriza por tener un alto grado de distribución, la mayoría de las especies han ido desapareciendo por la falta de hábitat adecuado y por el mismo hombre. El estudio de la fauna, nos aporta una gran información, debido a que es el reflejo más inmediato de los factores bióticos y abióticos que reinan en un determinado lugar.

Existen muchas características que diferencian a los animales del resto de elementos de un ecosistema, pero la principal es su movilidad. Esta característica nos revela el impacto que determinadas acciones del hombre producen sobre especies clave.

En cualquier caso, la fauna existente en el interior de la zona objeto de modificación o en sus alrededores inmediatos se trata de fauna que convive con el factor antrópico dominante y, que carece en líneas generales de interés relevante.

3.11.2 Inventario faunístico

A continuación se relacionan los anfibios que podrían existir en la zona de estudio y su entorno:

| ANFIBIOS | |
|---------------------------|------------|
| <i>Bufo bufo</i> Linnaeus | Sapo común |
| <i>Rana perezi</i> Seoane | Rana común |

A continuación se relacionan los reptiles que podrían existir en la zona de estudio y su entorno:

| REPTILES | |
|--|---------------------|
| <i>Acanthodactylus erythrurus</i> Schinz | Lagartija colirroja |
| <i>Hemidactylus turcicus</i> Linnaeus | Salamanquesa rosada |
| <i>Natrix maura</i> Linnaeus | Culebra viperina |
| <i>Podarcis hispanica</i> Steindachner | Lagartija ibérica |
| <i>Psammodromus algirus</i> Linnaeus | Lagartija colilarga |
| <i>Tarentola mauritanica</i> Linnaeus | Salamanquesa común |

Añadido a distintas gaviotas, a continuación se relacionan las aves que podrían existir en la zona de estudio y su entorno:

| AVES | |
|--|---------------------------|
| <i>Apus apus</i> Linnaeus | Vencejo común |
| <i>Apus melba</i> Linnaeus | Vencejo real |
| <i>Calandrella brachydactyla</i> Leisler | Terrera común |
| <i>Carduelis cannabina</i> Linnaeus | Pardillo común |
| <i>Carduelis carduelis</i> Linnaeus | Jilguero |
| <i>Carduelis chloris</i> Linnaeus | Verderón común |
| <i>Cercotrichas galactotes</i> Temminck | Alzacola |
| <i>Columba livia / domestica</i> Gmelin | Paloma bravía / doméstica |
| <i>Coracias garrulus</i> Linnaeus | Carraca europea |
| <i>Corvus monedula</i> Linnaeus | Grajilla |
| <i>Delichon urbica</i> Linnaeus | Avión común |
| <i>Falco tinnunculus</i> Linnaeus | Cernícalo vulgar |
| <i>Galerida cristata</i> Linnaeus | Cogujada común |
| <i>Hirundo rustica</i> Linnaeus | Golondrina común |
| <i>Motacilla alba</i> Linnaeus | Lavandera blanca |
| <i>Oenanthe leucura</i> Gmelin | Collalba negra |
| <i>Passer domesticus</i> Linnaeus | Gorrión doméstico |
| <i>Pica pica</i> Linnaeus | Urraca |
| <i>Streptopelia. decaocto</i> | Tórtola turca |

| AVES | |
|----------------------------------|-----------------|
| <i>Sturnus unicolor Temminck</i> | Estornino negro |
| <i>Turdus merula Linnaeus</i> | Mirlo común |

A continuación se relacionan los mamíferos que podrían existir en la zona de estudio y su entorno:

| MAMÍFEROS | |
|-------------------------------------|----------------|
| <i>Apodemus sylvaticus Linnaeus</i> | Ratón de campo |
| <i>Mus musculus Linnaeus</i> | Ratón casero |
| <i>Rattus norvegicus Berkenhout</i> | Rata común |

3.12 Paisaje

3.12.1 Territorio Visual

El horizonte visual del área de estudio viene determinado por el fondo escénico de la Sierra del Aguilón en la franja Noroeste, por el ámbito urbano de San Juan de los Terreros en las inmediaciones, las Estribaciones de la Sierra de los Pinos al Suroeste y la orientación hacia el mar.

Las condiciones climáticas del lugar, la mala calidad de los suelos y la fuerte presión humana sobre el medio han dado lugar a una escasa cubierta vegetal natural. El aspecto general de la zona es el de terrenos llanos o escasamente alomados, con usos antrópicos prácticamente generalizados.

Se produce un incremento de alturas significativo en dirección Oeste. Destacan los tonos marrones y pardos (vegetación de matorrales) y los tonos oscuros (afloramientos rocosos) en dirección a las partes más altas, con fuertes contrastes claros en dominancia en las exposiciones más bajas.

Dada la homogeneidad del ámbito de actuación para el análisis del paisaje se ha definido una única unidad paisajística. Las características visuales básicas, a considerar, son pues las siguientes:

- Forma: Bidimensional. Con superficies de fondo en contraste por color y textura.
- Geometría: Lineal en bandas. Con división horizontal en bandas cromáticas.

- Textura: Grano bajo no uniforme, condicionado por los cultivos agrícolas, las viviendas y los matorrales de escaso porte.
- Dimensión y Escala: El efecto de distancia no es notable por el escaso contraste de altura. Las alturas más o menos similares, interrumpen la sensación de distancia dando sensación de un efecto panorámico condicionado por el predominio de los elementos horizontales.

3.12.2 Campo Visual

La amplitud del campo visual, o dicho de otra manera, la visualización de la zona de actuación desde cualquier punto, ha sido analizada mediante el análisis topográfico del mapa del lugar.

3.12.3 Calidad Visual

Existen muchos sistemas de calificación o valoración de la calidad del paisaje, de entre ellos hemos adoptado el aplicado por U.S.A. Soil Department Agency (U.S.D.A.-Forest Service) y el Bureau of Land Management (B.L.M.) de Estados Unidos en 1980.

Ambos Organismos coinciden en valorar el paisaje a partir de las características visuales básicas (forma, color, línea, textura, etc.) de los componentes del paisaje (vegetación, fisiografía, agua, etc.). Para ello se divide el territorio en diversas unidades homogéneas valorando cada una de ellas y definiendo hasta 3 tipos de áreas por su calidad visual.

- Clase A, o áreas de características excepcionales de 21 a 33 puntos.
- Clase B, o áreas que reúnen mezcla de características excepcionales en algunos aspectos y comunes en otros. De 11 a 20 puntos.
- Clase C, o áreas de rasgos comunes en la región considerada. De 0 a 10 puntos.

FACTORES DE EVALUACIÓN.

Los distintos factores de evaluación que son tenidos en cuenta para cada Unidad Paisajística, y su peso en la valoración total, son:

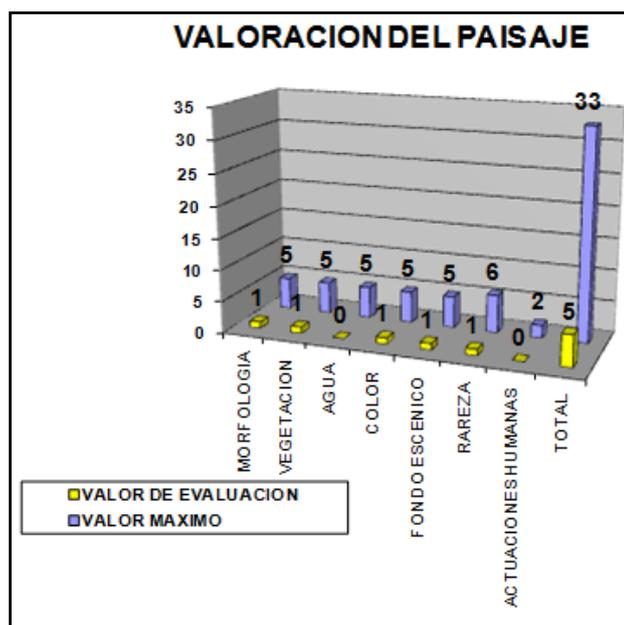
- MORFOLOGÍA-. (Máximo 5 puntos).
- VEGETACIÓN- (Máximo 5 puntos).
- AGUA- (Máximo 5 puntos).
- COLOR- (Máximo 5 puntos).
- FONDO ESCÉNICO- (Máximo 5 puntos).
- RAREZA- (Máximo 6 puntos).

- ACTUACIONES HUMANAS- (Máximo 2 puntos).

VALORACIÓN.

- MORFOLOGÍA- Terrenos llanos o con muy escasa pendiente. Calificación 1 punto. (Máximo 5).
- VEGETACIÓN- Escasa variedad en la vegetación. Calificación 1 punto. (Máximo 5).
- AGUA- Ausente o inapreciable. Calificación 0 puntos. (Máximo 5).
- COLOR- Variación muy baja de color o contraste. Calificación 1 punto. (Máximo 5).
- FONDO ESCÉNICO- El paisaje circundante no incrementa la calidad visual del conjunto. Calificación 1 punto. (Máximo 5).
- RAREZA- Muy común en la región. Calificación 1 punto. (Máximo 6).
- ACTUACIONES HUMANAS- La calidad escénica tiene modificaciones poco armoniosas. Calificación 0 puntos. (Máximo 2).

Calificación total **5 puntos**, **Clase C**, equivalente a calidad visual **BAJA**, con valor medio.



3.13 Medio socioeconómico

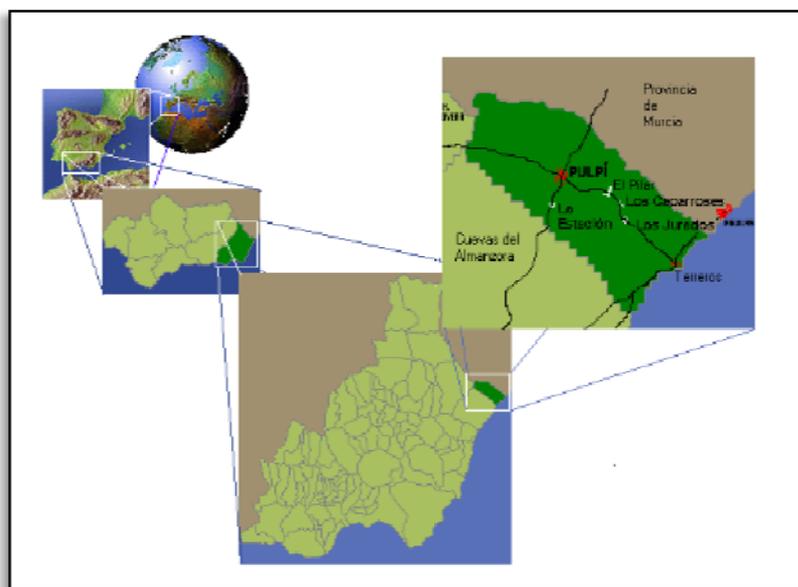
3.13.1 General

La provincia de Almería ha experimentado en los últimos decenios un crecimiento demográfico superior al aumento vegetativo. La corriente migratoria neta se ha atenuado recientemente, debido a los progresos realizados en la agricultura, al

desarrollo turístico-inmobiliario y a la implantación puntual de determinados proyectos industriales.

La agricultura intensiva ha supuesto un fuerte motor de desarrollo económico en la zona, generando multitud de puestos de trabajo y dinamizando la industria ligada al sector primario. Las actividades humanas en la comarca no han estado muy diversificadas hasta época muy reciente, y sólo en los últimos censos de población aparece cierto grado de variedad en las ocupaciones.

Pulpí es un municipio de la provincia de Almería, en Andalucía, situado en la comarca de Levante Almeriense y a 103 km de la capital provincia, Almería. En el año 2011 contaba con 8.726 habitantes.



Localización de Pulpí

Su extensión superficial es de 96 km². Debe su expansión demográfica a una mejora de las perspectivas económicas basada en el despegue de la agricultura y el turismo. La puesta en cultivo de nuevas tierras de regadío tras la construcción de la presa del Almanzora y la creación de la Comunidad de Regantes de Pulpí, la proliferación de los cultivos bajo plástico y la aplicación de modernas técnicas agrícolas han rentabilizado las producciones, destinadas en su mayor parte a la exportación. Ante el empuje del sector comienza a consolidarse una industria auxiliar que se dedica al envasado y manipulado de los productos agrícolas antes de su transporte.

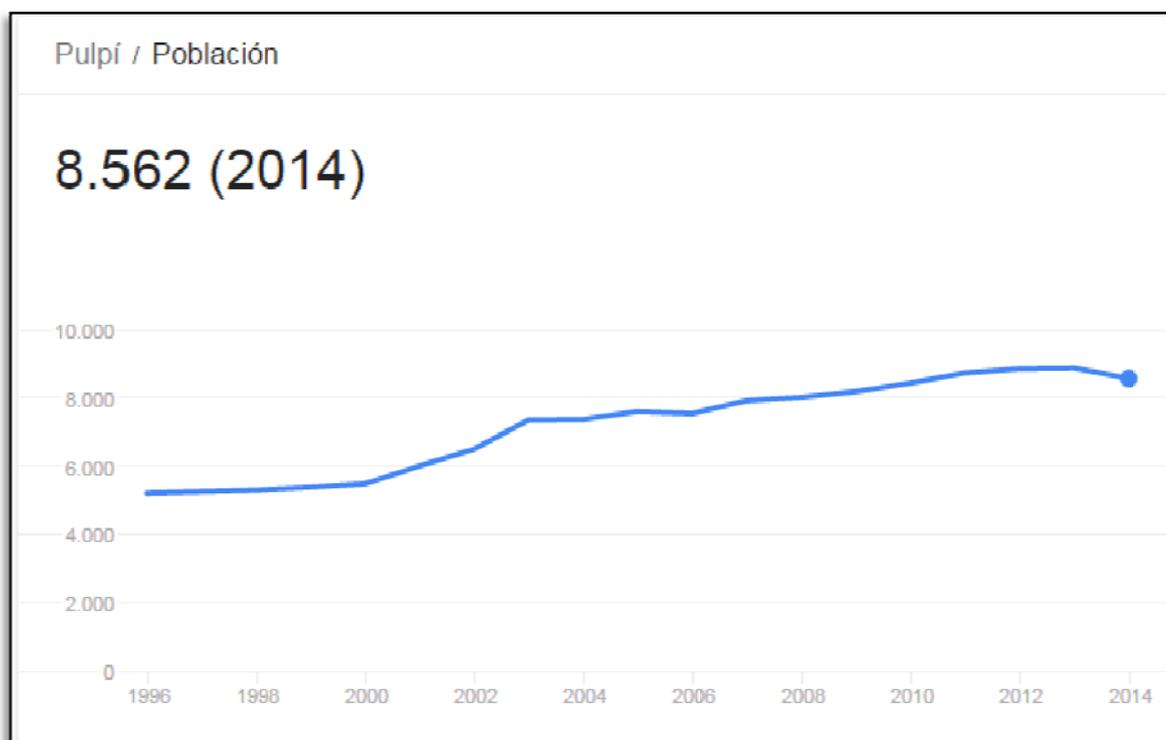
Pulpí es también una ciudad de servicios, en la que se pueden encontrar empresas dedicadas a cualquier tipo de actividad; igualmente la industria también ocupa un

espacio decisivo en el desarrollo de la población, con sectores de producción que durante la última década han aumentado considerablemente su actividad. Este panorama se completa con la existencia de un polígono industrial donde se asientan numerosas empresas.

Los principales parámetros demográficos y económicos del Término Municipal, se han obtenido del Instituto de Estadística de Andalucía (I.E.A.) y del Atlas de Andalucía editado por el Instituto de Cartografía de Andalucía.

3.13.2 Población

La población total del municipio de Pulpí en el año 2.014 fue de 8.562 habitantes, culminando la recuperación poblacional iniciada en los ochenta.



Datos relevantes:

| ► Población | | | |
|--|-------|---|-----------|
| Población total. 2015 | 8.762 | Número de extranjeros. 2015 | 2.328 |
| Población. Hombres. 2015 | 4.524 | Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2015 | Marruecos |
| Población. Mujeres. 2015 | 4.238 | Porcentaje que representa respecto total de extranjeros. 2015 | 27,19 |
| Población en núcleos. 2015 | 8.470 | Emigraciones. 2014 | 335 |
| Población en diseminados. 2015 | 292 | Inmigraciones. 2014 | 493 |
| Porcentaje de población menor de 20 años. 2015 | 22,97 | Nacimientos. 2014 | 130 |
| Porcentaje de población mayor de 65 años. 2015 | 12,97 | Defunciones. 2014 | 68 |
| Incremento relativo de la población en diez años. 2015 | 15,29 | Matrimonios de distinto sexo. 2014 | 26 |

3.13.3 Sociedad

Datos relevantes:

| ► Sociedad | | | |
|---|---|--|-------|
| Centros de Infantil. 2013 | 4 | Centros de salud. 2013 | 0 |
| Centros de Primaria. 2013 | 3 | Consultorios. 2013 | 3 |
| Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria. 2013 | 1 | Viviendas familiares principales. 2011 | 3.152 |
| Centros de Bachillerato. 2013 | 1 | Viviendas destinadas a alquiler. 2012 | 0 |
| Centros C.F. de Grado Medio. 2013 | 1 | Viviendas destinadas para la venta. 2012 | 0 |
| Centros C.F. de Grado Superior. 2013 | 0 | Viviendas rehabilitadas. 2012 | 17 |
| Centros de educación de adultos. 2013 | 1 | Transacciones inmobiliarias. 2014 | 137 |
| Bibliotecas públicas. 2013 | 1 | Número de pantallas de cine. 2015 | 0 |

3.13.4 Economía

El sistema productivo de Pulpí presenta una intensa actividad comercial y de servicios destacando, además, una representativa industria manufacturera. El sector agropecuario, en cambio, ocupa un papel secundario, siendo el cultivo de cítricos y hortalizas junto a la cría de ovinos y caprinos las actividades más relevantes.

La renta media declarada que presenta Pulpí supera ligeramente la media provincial, si bien se encuentra entre las más bajas de su comarca. No obstante, el crecimiento de la actividad empresarial desde mediados de los noventa viene siendo muy intenso, como se refleja en la evolución del consumo de energía eléctrica, el número de licencias comerciales o incluso el parque de vehículos de carga.

En la estructura del tejido actual empresarial destaca la fuerte implantación del comercio menor, la restauración y la construcción, junto una diversificada industria manufacturera vinculada a los sectores textil, agroalimentario y del mueble.

Por su parte, el comportamiento del mercado laboral puede considerarse positivo, dado que las cifras de paro registrado apenas han variado, a pesar del aumento que ha presentado la población activa.

Datos relevantes:

| Agricultura | |
|---|------------------------------------|
| Cultivos herbáceos. Año 2013 | |
| Superficie | 1.697 |
| Principal cultivo de regadío | Lechuga |
| Principal cultivo de regadío: Has | 887 |
| Principal cultivo de secano | Cereales de invierno para forrajes |
| Principal cultivo de secano: Has | 18 |
| Cultivos leñosos. Año 2013 | |
| Superficie | 1.150 |
| Principal cultivo de regadío | Mandarino |
| Principal cultivo de regadío: Has | 357 |
| Principal cultivo de secano | Almendo |
| Principal cultivo de secano: Has | 85 |
| Establecimientos con actividad económica. Año 2014 | |
| Sin asalariados | 372 |
| Hasta 5 asalariados | 238 |
| Entre 6 y 19 asalariados | 42 |
| De 20 y más asalariados | 23 |
| Total establecimientos | 675 |
| Principales actividades económicas. Año 2014 | |
| Sección G: 210 establecimientos | |
| Sección F: 116 establecimientos | |
| Sección I: 5/ establecimientos | |
| Sección H: 45 establecimientos | |
| Sección M: 44 establecimientos | |
| Otros indicadores | |
| Inversiones realizadas en nuevas industrias. 2012 | 0 |
| Oficinas bancarias. 2013 | 5 |
| Consumo de energía eléctrica (Endesa). 2013 | 45.393 |
| Consumo de energía eléctrica residencial (Endesa). 2013 | 14.152 |
| Líneas telefónicas de la compañía Telefónica. 2013 | 2.710 |
| Líneas ADSL en servicio de la compañía Telefónica. 2013 | 1.252 |
| Transportes | |
| Vehículos turismos. 2014 | 4.724 |
| Autorizaciones de transporte: taxis. 2015 | 5 |
| Autorizaciones de transporte: mercancías. 2015 | 218 |
| Autorizaciones de transporte: viajeros. 2015 | 5 |
| Vehículos matriculados. 2014 | 176 |
| Vehículos turismos matriculados. 2014 | 123 |
| Turismo | |
| Hoteles. 2014 | 2 |
| Hostales y pensiones. 2014 | 4 |
| Piadas en hoteles. 2014 | 92 |
| Piadas en hostales y pensiones. 2014 | 104 |

3.13.5 Hacienda

Datos relevantes:

| | | | |
|---|---------------|---|---------------|
| Presupuesto de las Corporaciones locales. Año 2013 | | IRPF. Año 2012 | |
| Presupuesto liquidado de ingresos | 11.495.709,67 | Número de declaraciones | 3.804 |
| Presupuesto liquidado de gastos | 10.791.459,43 | Rentas del trabajo | 37.869.980,20 |
| Ingresos por habitante | 1.295,88 | Rentas netas en estimación directa | 1.409.981,72 |
| Gastos por habitante | 1.216,49 | Rentas netas en estimación objetiva | 1.633.034,15 |
| Catastro inmobiliario | | Otro tipo de rentas | 1.123.549,25 |
| IBI de naturaleza urbana. Número de recibos. 2013 | 11.592 | Renta neta media declarada | 11.050,62 |
| IBI de naturaleza rústica. Número titulares catastrales. 2014 | 1.836 | Impuesto de Actividades Económicas. Año 2013 | |
| Número de parcelas catastrales: solares. 2013 | 1.611 | Situaciones de alta en actividades empresariales | 1.075 |
| Número de parcelas catastrales: parcelas edificadas. 2013 | 3.859 | Situaciones de alta en actividades profesionales | 54 |
| | | Situaciones de alta en actividades artísticas | 0 |

CAPÍTULO 4.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

CUANTIFICACIÓN

4.1 General

En el presente Capítulo se relacionan los efectos ambientales previsibles, estableciéndose su cuantificación.

Así mismo, y de cara a las medidas que se establecen en el Capítulo 7 del presente documento ambiental estratégico, en la identificación de los efectos previsibles se considera el cambio climático.

4.2 Potenciales impactos ambientales, en consideración del cambio climático

4.2.1 Introducción

El Cambio Climático, y sus consecuencias, es uno de los mayores problemas a los que se enfrenta la sociedad actual. En el caso de Andalucía, el compromiso político adquirido por el Gobierno Andaluz en la lucha frente a este fenómeno se materializó en primer término, en el año 2002, con la aprobación de la Estrategia Andaluza ante el Cambio Climático.

Esta iniciativa convirtió a nuestra comunidad en la primera de España en aprobar una estrategia de estas características.

En cumplimiento de la Resolución de 3 de noviembre de 2011, de la Dirección General de Cambio Climático y Medio Ambiente Urbano (BOJA nº 227, de 18 de noviembre), los Escenarios Climáticos Regionales constituyen la información de referencia a utilizar en el proceso de evaluación de la vulnerabilidad e impactos, y en la definición de las medidas de adaptación al cambio climático en la planificación sectorial de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía

4.2.2 Vulnerabilidad, impactos y medidas

Los efectos de las emisiones sobre el sistema climático son independientes del país en que se encuentre la fuente, por ello, la mitigación tiene que tener un enfoque global, internacional. Sin embargo, los impactos del cambio climático son específicos de las

características físicas y sociales de cada lugar y población y la adaptación ha de tener un enfoque a nivel local, regional o nacional.

De esta forma, desde el planeamiento municipal, en este caso de Pulpí, el diseño de medidas específicas de adaptación requiere un análisis que incorpore las proyecciones de los escenarios resultantes de las hipótesis de crecimiento económico y poblacional. Los trabajos de adaptación abarcan todos los sectores y recursos susceptibles de sufrir las consecuencias de estos cambios en Andalucía, desde la agricultura a la salud, pasando por la industria, el turismo, el territorio o el agua. Esto permite también desarrollar y ampliar el conocimiento estratégico sobre los futuros impactos, impulsando una acción concertada desde las distintas administraciones y promoviendo la formación y participación de los todos los agentes socioeconómicos que se verán afectados por estos cambios.

Si bien la modificación que nos ocupa carece de una entidad determinante, en el presente documento ambiental estratégico se lleva a cabo la identificación de impactos en el alcance del cambio climático, realizándose los siguientes pasos:

- A través de lo puesto de manifiesto en el Capítulo 3.
 - a. Caracterización del territorio objeto de la innovación nº3. Consiste en un diagnóstico del área de estudio en relación al clima para disponer de una identificación de elementos susceptibles de generar un daño medioambiental. Dentro del capítulo de referencia, se ha descrito de forma pormenorizado el estado climático actual en el apartado 3.5 *Climatología*.
 - b. Análisis de vulnerabilidad. Permite obtener una medida de la susceptibilidad o predisposición intrínseca de los elementos expuestos a un peligro a sufrir un daño o una pérdida. El análisis incluye el cálculo de vulnerabilidad referente a eventos extremos, efectuado a través de índices específicos de interés ambiental (índices de sequía y desertificación, incendios, índices fitoclimáticos, etc.).
- A través de lo recogido en el presente Capítulo 4
 - c. Análisis de impactos. Permite averiguar en qué medida los cambios afectarán positiva o negativamente a los diferentes sectores socioeconómicos en función de su vulnerabilidad. Los impactos se zonificarán en una escala suficiente como para

establecer después las medidas de adaptación, se establecerán sus causas y se determinará el efecto, diferenciando entre directo e indirecto.

- A través de lo recogido en el Capítulo 7
 - d. Medidas de adaptación. Finalmente se propone una batería de medidas para la adaptación, entre otras cosas, al cambio climático, lo más específicas posible y caracterizada por su flexibilidad.

En este sentido, evaluar y analizar la vulnerabilidad del territorio del término a la situación climática en la que ya estamos inmersos y cómo estos impactos predecibles pueden afectar a los ejes referenciales del modelo territorial, supone uno de los objetivos recogidos de forma implícita en el presente documento.

En base a resultados y conclusiones, se proponen medidas de adaptación para ser activos frente a estos cambios que pueden afectar al territorio municipal.

4.3 Descripción de la Metodología

Considerando todo lo referido en cuanto a la vulnerabilidad del territorio, los impactos asociados y las medidas que se puedan establecer para evitar un cambio climático que genere impactos negativos, para la identificación y valoración de impactos se han utilizado las listas de chequeo del Método de Leopold, modificadas y adaptadas al Documento ambiental estratégico que nos ocupa siguiendo la metodología de Gómez Orea, extendiendo la identificación de impactos tanto a la modificación propuesta para el Sector Costa 2 (AMUR-COSTA 2), como a las posibles repercusiones de las actuaciones a ejecutar en el territorio objeto de la innovación nº3, tanto en la Fase de Construcción como en la Fase de Explotación y considerando unas ciertas características del Impacto.

Básicamente, se trata de la confección de una matriz de “identificación de interacciones factores ambientales (filas) acciones previstas (columnas)” en la que cada interacción se expresa en la cuadrícula de la fila y columna correspondiente, en una primera fase cualitativa mediante una diagonal y en una segunda fase cuantitativa mediante un índice ponderado de las características del Impacto.

Las características del Impacto consideradas, así como los coeficientes establecidos, son las siguientes:

| | | |
|--|-----------------|---|
| naturaleza | beneficiosa | + |
| | perjudicial | - |
| | dudoso o neutro | X |
| grado de intensidad | bajo | 1 |
| | medio | 2 |
| | alto | 3 |
| extensión del impacto | puntual | 1 |
| | parcial | 2 |
| | total | 3 |
| momento en que se produce | inmediato | 1 |
| | a corto plazo | 2 |
| | a largo plazo | 3 |
| persistencia | temporal | 1 |
| | semipermanente | 2 |
| | permanente | 3 |
| reversibilidad del efecto | a corto plazo | 1 |
| | a medio plazo | 2 |
| | a largo plazo | 3 |
| | imposible | 4 |
| posibilidad de introducir medidas correctoras | afirmativo | s |
| | negativo | n |

Y se ha considerado como Índice Ponderado una función lineal de las principales características:

$$Í = 3B + 2C + D + E + F$$

Aplicado con el signo que corresponda y quedando acotado entre +25 y -25.

| | |
|------------------------|-----------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |

Mediante este procedimiento, se pueden sumar de modo previo a la ponderación los impactos parciales.

Por último, la aplicación de medidas correctoras exige el estudio y la construcción de una nueva matriz que determine el efecto con la aplicación de dichas medidas.

4.4 Cambio de Clasificación: Impactos

Las actuaciones contempladas en la modificación puntual no suponen en sí mismo ningún Impacto sobre el Medio Ambiente, máxime cuando la zona objeto de modificación se localiza en suelo urbano consolidado de San Juan de los Terreros, sino que son las actuaciones a definir en proyecto del Hotel y resto de instalaciones que se incluyen, las que impactarán positivamente o negativamente sobre éste. Esto se debe a la condición de figura planeamiento que conlleva, por lo que no se produciría una variación de sus condiciones ambientales. Son, pues, las figuras de desarrollo de construcción del hotel y resto de instalaciones contempladas en la presente innovación nº3 los que generan impactos de mayor o menor importancia sobre el Medio Ambiente, dado que son los que especifican las actuaciones.

En los apartados siguientes se realiza la evaluación de impactos por tipo de factor y, por tanto, se realiza una evaluación de aspectos ambientales, cuyos resultados trasladaremos a las matrices cuantitativas que se adjuntan, que nos arrojarán los valores cuantitativos de los impactos asociados a la actuación con y sin medidas correctoras.

La consideración de la influencia del cambio climático se pone de manifiesto por el establecimiento de factores abióticos ambientales clave, tales como aquellos relacionados con el factor ambiental “agua”, “aire” y “tierra”.

Así mismo, los establecidos para evaluar la contaminación acústica a consecuencia de la interacción de factores ambientales con las actividades en ejecución y en explotación, quedan claramente representados a partir del factor abiótico “aire”, en consideración de ruidos y vibraciones.

Los elementos de dichas matrices se reflejan en el siguiente cuadro.

Elementos matriciales

| Factores ambientales | Acciones susceptibles de impacto |
|---|---|
| <u>Abióticos</u> | <u>Fase de construcción</u> |
| Aire – calidad | Movimientos de tierra |
| Aire-Ruido y Vibraciones | Edificaciones asociadas |
| Agua-alteración red drenaje | Pavimentaciones y viales |
| Agua-agotamiento acuífero | Residuos obra |
| Agua-contaminación acuífero | Barreras perimetrales |
| Tierra-relieve | |
| Tierra-erosionabilidad | |
| <u>Bióticos</u> | <u>Fase de explotación</u> |
| Vegetación y Flora | Calles y Acerados |
| Fauna | Residuos Sólidos Urbanos |
| <u>Culturales</u> | Redes de servicio |
| Paisaje, Vías Pecuarias y Patrimonio arqueológico | Jardinería |
| <u>Socio-económicos</u> | Edificaciones asociadas |
| Empleo | Tráfico Rodado |
| Infraestructuras | Barreras Perimetrales |
| Calidad de Vida | |

4.5 Calificación del suelo: Impactos

4.5.1 Impactos sobre el Medio Abiótico

4.5.1.1 Sobre el Aire

En la FASE DE CONSTRUCCIÓN, el factor Aire se verá afectado en su CALIDAD como consecuencia del polvo que se aportará a la atmósfera debido a las acciones siguientes:

- Movimiento de Tierras: El Impacto será perjudicial, de intensidad baja, de extensión parcial, inmediato, temporal y reversible a corto plazo

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 1 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 2 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 1 | 1 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| S | -10 |

- Edificaciones asociadas: El Impacto será perjudicial, de intensidad baja, de extensión puntual, inmediato, temporal y reversible a corto plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 1 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 1 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 1 | 1 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| N | -8 |

- Pavimentaciones y viales: El Impacto será perjudicial, de intensidad media, extensión parcial, inmediato, temporal y reversible a corto plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 2 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 2 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 1 | 1 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| S | -13 |

- Residuos de Obra: Los escombros generados durante los procesos constructivos serán focos de producción de polvo en suspensión, dando lugar a un impacto de naturaleza perjudicial, de intensidad media, extensión puntual, inmediato, temporal y reversible a corto plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 2 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 1 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 1 | 1 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| S | -11 |

En la FASE DE EXPLOTACIÓN, el vector CALIDAD del Aire será afectado por las siguientes acciones:

- Jardinería: Las zonas verdes dotarán a las zonas anejas a la instalación hotelera, y resto de instalaciones recogidas en la presente innovación, de una zona verde purificadora del aire. Por tanto, será de naturaleza beneficiosa, de intensidad media, puntual, inmediato, semipermanente y reversible a corto plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| + | 2 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 1 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 2 | 1 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| N | +11 |

- Tráfico Rodado: Dada la ubicación de la zona en la que se incluye San Juan de los Terreros y demás zonas residenciales de la costa e Infraestructuras viales asociadas, la interacción es perjudicial, de baja intensidad, puntual, inmediata, temporal y reversible a corto plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 1 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 1 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 1 | 1 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| N | -8 |

El Aire también se verá afectado en su sonoridad por RUIDOS y VIBRACIONES. En la FASE DE CONSTRUCCIÓN, las acciones que generarán Impacto son:

- Movimiento de Tierras, Pavimentaciones y Viales y Edificaciones asociadas: el ruido producido por la maquinaria empleada en estas labores generará un impacto de naturaleza perjudicial principalmente sobre la población que trabaja en los negocios colindantes y, de forma más indirecta, a los vecinos de San Juan de los Terreros, de intensidad alta, extensión puntual, inmediato, temporal y reversible a corto plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 3 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 1 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 1 | 1 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| N | -14 |

En FASE DE EXPLOTACIÓN, las acciones generadoras de ruido serán:

- Edificaciones asociadas: Afectarán perjudicialmente con una intensidad baja, de extensión puntual, inmediata, semipermanente y reversible a corto plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 1 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 1 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 2 | 1 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| N | -9 |

- Tráfico Rodado: La ocupación por vehículos implicará un impacto de naturaleza perjudicial, de media intensidad, extensión puntual, que se produce en un momento inmediato, de forma permanente y que es reversible a corto plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 2 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 1 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 3 | 1 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| N | -13 |

4.5.1.2 Sobre el Agua

En la FASE DE CONSTRUCCIÓN podrá producirse una ALTERACIÓN DE LA RED DE DRENAJE bajo las acciones:

- Movimiento de Tierras: La necesidad de rellenar las zonas vaciadas previamente permitirá devolver a la zona su drenaje natural y evitar la acumulación de agua. Por estas razones, dicha alteración generará un impacto de naturaleza beneficiosa, intensidad elevada, extensión parcial, momento inmediato permanente e irreversible.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| + | 3 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 2 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 3 | 4 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| N | +21 |

- Respecto a las Aguas Subterráneas, se puede producir una CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO en la FASE DE EXPLOTACIÓN dada la naturaleza libre del manto de agua y a su recarga a través de infiltración de las aguas de escorrentía debido a los siguientes factores:
- Jardinería: Las labores de mantenimiento de las zonas ajardinadas relativas al abonado de las distintas especies vegetales pueden provocar un incremento en sales solubles y en compuestos orgánicos de las aguas de los acuíferos. Se producirá un impacto de naturaleza perjudicial, de intensidad baja, extensión puntual, a corto plazo, temporal y reversible a corto plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 1 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 1 | 2 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 1 | 1 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| N | -9 |

El AGOTAMIENTO DEL ACUÍFERO será otro factor a considerar, que en FASE DE EXPLOTACIÓN, será alterado por:

- Edificaciones asociadas y Jardinería: Se producirá un aumento en el consumo de agua que producirá un impacto perjudicial, de intensidad media, extensión parcial, a corto plazo, semipermanente y reversible a medio plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 2 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 2 | 2 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 2 | 2 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| S | -16 |

4.5.1.3 Sobre la Tierra

En la FASE DE CONSTRUCCIÓN, el único factor ambiental susceptible de ser impactado del vector Tierra será el RELIEVE.

Las posibles alteraciones en las formas terrestres que pudieran producirse están relacionadas con:

- Movimiento de Tierras: las formas originales son recuperadas por lo que resultará una acción beneficiosa, de intensidad baja, extensión total, inmediata, permanente e irreversible.

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| NATURALEZA (A) + | INTENSIDAD (B) 1 |
| EXTENSIÓN (C) 3 | MOMENTO (D) 1 |
| PERSISTENCIA (E) 3 | REVERSIBILIDAD (F) 4 |
| POS. MED. CORR. (G) N | IMPORTANCIA (I) +17 |

En la FASE DE EXPLOTACIÓN, el factor impactado considerado es la EROSIONABILIDAD por la acción de:

- Edificaciones asociadas, Calles y Acerados y Jardinería: Mediante estas Actuaciones, predeciblemente, se estabilizará la cobertura vegetal impidiendo la pérdida de suelo, resultando un impacto beneficioso, de intensidad alta, extensión puntual, a medio plazo, temporal y reversible a medio plazo.

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| NATURALEZA (A) + | INTENSIDAD (B) 3 |
| EXTENSIÓN (C) 1 | MOMENTO (D) 2 |
| PERSISTENCIA (E) 1 | REVERSIBILIDAD (F) 2 |
| POS. MED. CORR. (G) N | IMPORTANCIA (I) +16 |

4.5.2 Impactos sobre el Medio Biótico

En FASE DE CONSTRUCCIÓN, la VEGETACIÓN Y FLORA se verá afectada por la acción:

- Movimiento de Tierras: Que conlleva tanto la destrucción del suelo vegetal, como el desbroce y soterramiento de la cubierta vegetal. La escasa/nula presencia de vegetación natural en la zona de actuación nos marca una intensidad baja de impacto.

Este Impacto por tanto sería de una naturaleza perjudicial, de intensidad baja, de extensión parcial, inmediato, permanente e irreversible.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 1 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 2 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 3 | 3 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| S | -16 |

- Residuos de Obra: La acumulación de residuos procedentes de las distintas obras a desarrollar en las zonas a construir el hotel puede provocar la aparición de nuevas especies vegetales, que afecten al equilibrio biológico al extenderse a los terrenos circundantes, generando un impacto perjudicial, de intensidad baja, extensión parcial, a corto plazo, semipermanente y reversible a medio plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 1 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 2 | 2 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 2 | 2 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| S | -13 |

También en la FASE DE CONSTRUCCIÓN, el factor FAUNA se verá alterado debido a las siguientes acciones:

- Movimiento de tierras: La destrucción del hábitat natural que ocasionan para la fauna los desmontes, rellenos, explanaciones, y demás trabajos asociados a esta actuación, repercuten en un impacto perjudicial, de intensidad baja, extensión parcial, inmediato, temporal y reversible a corto plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 1 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 2 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 1 | 1 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| N | -10 |

- Residuos de Obras: Asociados a las acumulaciones de escombros de las Obras se puede producir la aparición de especies animales que interaccionen con las especies propias de la zona. El impacto así generado se ha valorado como de naturaleza perjudicial, intensidad media, extensión parcial, a corto plazo, semipermanente y reversible a medio plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 2 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 2 | 2 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 2 | 2 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| S | -16 |

- Barreras Perimetrales: La inclusión de elementos artificiales delimitantes de obra suponen un obstáculo para la movilidad faunística, provocando un impacto de naturaleza perjudicial, de intensidad baja, extensión puntual, inmediato, temporal y reversible a corto plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 1 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 1 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 1 | 1 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| N | -8 |

Respecto a la FASE DE EXPLOTACIÓN, el factor FAUNA se verá afectado por las siguientes acciones:

- Residuos Sólidos Urbanos: Provocan un impacto perjudicial, intensidad baja, extensión parcial, inmediato, semipermanente y reversible a medio plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 1 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 2 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 2 | 2 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| S | -12 |

- Redes de Servicio: Debido a su efecto barrera, provocan un impacto perjudicial, de intensidad baja, extensión puntual, inmediato, temporal y reversible a corto plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 1 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 1 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 1 | 1 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| S | -8 |

- Barreras Perimetrales: Las barreras de delimitación de parcelas generarán un impacto perjudicial, de intensidad media, extensión puntual, inmediato, temporal y reversible a corto plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 2 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 1 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 1 | 1 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| S | -11 |

4.5.3 Impactos sobre el Medio Cultural

4.5.3.1 Sobre el paisaje y el patrimonio arqueológico y socio cultural

EL MEDIO PERCEPTUAL como elemento integrador de todos los factores ambientales se ve afectado por cualquier actuación que modifique alguno de sus elementos.

Si bien no existen a priori yacimientos arqueológicos que hayan sido inventariados, esta posibilidad nunca es descartable. Así mismo, como se ha puesto de manifiesto en el inventario, se identifica la Vía Pecuaría “Cañada Real de la Costa” por lo que desde el punto de vista de la protección del patrimonio arqueológico y sociocultural, podría haber afecciones en la fase de construcción.

Las acciones susceptibles de producir impacto en la FASE DE CONSTRUCCIÓN son las siguientes:

- Movimiento de Tierras: Causará un impacto sobre el paisaje y el patrimonio referido de naturaleza perjudicial, intensidad baja, extensión parcial, a corto plazo, permanente e irreversible.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 1 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 2 | 2 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 3 | 4 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| S | -16 |

- Edificaciones asociadas: Dado el alto número potencial de observaciones debido a la ubicación del territorio objeto de la innovación nº3, su efecto es perjudicial, de intensidad media, parcial, inmediato, temporal y reversible a largo plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 2 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 2 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 1 | 3 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| S | -15 |

- Pavimentaciones y Viales: El impacto será de naturaleza perjudicial, intensidad baja, extensión puntual, inmediata, temporal y reversible a corto plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 1 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 1 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 1 | 1 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| N | -8 |

- Residuos de Obras: Durante las obras se generaran cuantiosos volúmenes de residuos inertes que causan un impacto de naturaleza perjudicial, intensidad baja, extensión puntual, inmediato, semipermanente y reversible a corto plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 1 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 1 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 2 | 1 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| S | -9 |

- Barreras Perimetrales: La inclusión de las cercas y vallas de las obras producirán un impacto de naturaleza perjudicial, intensidad baja, extensión puntual, inmediato, temporal y reversible a corto plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 1 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 1 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 1 | 1 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| N | -8 |

Durante la FASE DE EXPLOTACIÓN, igualmente se verá afectado por cualquier elemento que se introduzca en el mismo. De esta forma se han diferenciado las siguientes acciones susceptibles de producir impacto sobre este factor ambiental:

- Jardinería: La creación de áreas ajardinadas asociadas a la instalación hotelera y residencial del Sector, con elementos lineales y especies vegetales distintas a las propias de la zona, generará un impacto que ha sido valorado como perjudicial, de intensidad baja, puntual, a corto plazo, semipermanente y reversible a medio plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 1 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 1 | 2 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 2 | 2 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| S | -11 |

- Edificaciones asociadas: Impactarán visualmente sobre el observador, creándose un impacto de naturaleza perjudicial, intensidad baja, extensión puntual, inmediato, permanente y reversible a largo plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 1 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 1 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 3 | 3 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| S | -12 |

- Redes de Servicio, Barreras perimetrales: La introducción de estos elementos generará un impacto visual de naturaleza perjudicial, intensidad baja, extensión puntual, inmediata, permanente y reversible a corto plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 1 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 1 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 3 | 1 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| S | -10 |

- Calles y Acerados: generarán un impacto visual de naturaleza perjudicial, intensidad baja, extensión puntual, a corto plazo, permanente y reversible a medio plazo.

| | |
|---------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 1 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 1 | 2 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 3 | 1 |
| POS. MED. CORR. (G) | IMPORTANCIA (I) |
| N | -11 |

4.5.4 Impactos sobre el Medio Socio-económico

4.5.4.1 Sobre el Empleo

En la FASE DE CONSTRUCCIÓN, las acciones que repercuten sobre la creación de EMPLEO son:

- Movimiento de Tierras, Edificaciones asociadas, Pavimentaciones y Viales: La Construcción constituye uno de los motores económicos para el desarrollo

de cualquier comarca, y su efecto sobre el Empleo, en el caso que nos ocupa, es de naturaleza beneficiosa, intensidad baja, extensión puntual, inmediato, temporal y reversible a corto plazo.

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| NATURALEZA (A) + | INTENSIDAD (B) 1 |
| EXTENSIÓN (C) 1 | MOMENTO (D) 1 |
| PERSISTENCIA (E) 1 | REVERSIBILIDAD (F) 1 |
| POS. MED. CORR. (G) N | IMPORTANCIA (I) +8 |

En la FASE DE EXPLOTACIÓN, las acciones de la Actuación que repercuten en el Empleo son las siguientes:

- Edificaciones asociadas y Tráfico Rodado: Se favorecerá la implantación y desarrollo de numerosos negocios complementarios. El impacto será, por tanto, beneficioso, intensidad alta, parcial, a corto plazo, permanente, y reversible a medio plazo.

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| NATURALEZA (A) + | INTENSIDAD (B) 3 |
| EXTENSIÓN (C) 2 | MOMENTO (D) 2 |
| PERSISTENCIA (E) 2 | REVERSIBILIDAD (F) 2 |
| POS. MED. CORR. (G) N | IMPORTANCIA (I) +19 |

4.5.4.2 Sobre las Infraestructuras

Sobre este factor los impactos generados por las acciones consideradas son positivos y en FASE DE EXPLOTACIÓN.

- Calles y Acerados, Tráfico Rodado: Este impacto será positivo, de intensidad media, extensión parcial, permanente, que se produce de inmediato y reversible a corto plazo.

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| NATURALEZA (A) + | INTENSIDAD (B) 2 |
| EXTENSIÓN (C) 2 | MOMENTO (D) 1 |
| PERSISTENCIA (E) 3 | REVERSIBILIDAD (F) 1 |
| POS. MED. CORR. (G) N | IMPORTANCIA (I) +15 |

- Redes de Servicio: generarán un impacto de naturaleza beneficiosa, de intensidad baja, extensión puntual, inmediata, permanente y reversible a corto plazo

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| NATURALEZA (A) + | INTENSIDAD (B) 1 |
| EXTENSIÓN (C) 1 | MOMENTO (D) 1 |
| PERSISTENCIA (E) 3 | REVERSIBILIDAD (F) 1 |
| POS. MED. CORR. (G) N | IMPORTANCIA (I) +10 |

4.5.4.3 Sobre la calidad de vida

- Calles y Acerados y Redes de Servicio: Generarán un impacto de naturaleza beneficiosa, de intensidad media, parcial, momento a corto plazo, reversible a medio plazo y semipermanente.

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| NATURALEZA (A) + | INTENSIDAD (B) 2 |
| EXTENSIÓN (C) 2 | MOMENTO (D) 2 |
| PERSISTENCIA (E) 2 | REVERSIBILIDAD (F) 2 |
| POS. MED. CORR. (G) N | IMPORTANCIA (I) +16 |

- Jardinería: Generará un impacto de naturaleza beneficiosa, de intensidad media, extensión parcial, a corto plazo, semipermanente y reversible a medio plazo.

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| NATURALEZA (A) + | INTENSIDAD (B) 2 |
| EXTENSIÓN (C) 2 | MOMENTO (D) 2 |
| PERSISTENCIA (E) 2 | REVERSIBILIDAD (F) 2 |
| POS. MED. CORR. (G) N | IMPORTANCIA (I) +16 |

- Tráfico Rodado: se producirá un nivel de habitabilidad mayor al evitar accidentes de tráfico, rodeos innecesarios, etc. Generará un impacto de naturaleza beneficiosa, de intensidad alta, extensión total, a corto plazo, permanente y reversible a corto plazo.

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| NATURALEZA (A) + | INTENSIDAD (B) 3 |
| EXTENSIÓN (C) 3 | MOMENTO (D) 2 |
| PERSISTENCIA (E) 3 | REVERSIBILIDAD (F) 1 |
| POS. MED. CORR. (G) N | IMPORTANCIA (I) +21 |

4.6 Ponderación de factores y valoración del impacto global

4.6.1 General

Con el Índice Ponderado así obtenido para cada una de las interacciones consideradas, se entra en la Matriz cuantitativa de impactos.

Estos índices se verán afectados por un coeficiente parcial que relativice la importancia de cada uno de los factores ambientales en el global de la actuación.

Los Coeficientes Parciales y de Grupo establecidos se encuentran tabulados a continuación:

| FACTORES AMBIENTALES | COEFICIENTES |
|-----------------------------------|--------------|
| ABIÓTICOS | 37 |
| Calidad del aire | 6 |
| Ruidos y Vibraciones (Aire) | 4 |
| Alteración Red de Drenaje (Agua) | 7 |
| Agotamiento Acuífero (Agua) | 6 |
| Contaminación del Acuífero (Agua) | 4 |
| Relieve (Tierra) | 5 |
| Erosionabilidad (Tierra) | 5 |
| BIÓTICOS | 17 |
| Vegetación y Flora | 8 |
| Fauna | 9 |
| SOCIOCULTURALES | 19 |
| P. arqueológico y Vías Pecuarias | 7 |
| Paisaje | 12 |
| SOCIO-ECONÓMICOS | 27 |
| Empleo | 9 |
| Infraestructuras | 7 |
| Calidad de vida | 11 |

En el siguiente apartado se adjunta las Matiz cuantitativa resultante, en donde obtenemos el correspondiente Impacto en cada Factor y de su sumatoria resulta el Impacto Global de la Actuación.

4.6.2 Matriz cuantitativa de impactos

MATRIZ DE VALORACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

| FACTORES AMBIENTALES | | ACCIONES SUSCEPTIBLES DE IMPACTO | FASE DE CONSTRUCCIÓN | | | | | | FASE DE EXPLOTACIÓN | | | | | | IMPACTO GLOBAL EN CADA FACTOR | | | | |
|----------------------|--------------------|----------------------------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------|-----------------------|---------------------------|------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|------------|---------------|-------------------------------|----------------|-----------------------|---------------------------|------------------------|
| | | | Movimiento de Tierras | Edificaciones | Pavimentaciones y Viales | Residuos Obras | Barreras Perimetrales | Coef. Ponderación PARCIAL | IMPACTO EN CADA FACTOR | Calles y Acerados | Residuos Sólidos Urbanos | Redes de Servicio | Jardinería | Edificaciones | | Tráfico Rodado | Barreras Perimetrales | Coef. Ponderación PARCIAL | IMPACTO EN CADA FACTOR |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ABIOTICOS | AIRE | Calidad | -10 | -8 | -13 | -11 | 6 | -252 | | | | 11 | | -8 | 6 | 18 | -234 | | |
| | | Ruidos y Vibraciones | -14 | -14 | -14 | | 4 | -168 | | | | | -9 | -13 | 4 | -88 | -256 | | |
| | AGUA | Alteración Red Drenaje | 21 | | | | 7 | 147 | | | | | | | 7 | 0 | 147 | | |
| | | Agotamiento Acuífero | | | | | 6 | 0 | | | | -16 | -16 | | 6 | -192 | -192 | | |
| | | Contaminación Acuífero | | | | | 4 | 0 | | | | -9 | | | 4 | -36 | -36 | | |
| | TIERRA | Relieve | 17 | | | | 5 | 85 | | | | | | | 5 | 0 | 85 | | |
| Erosionabilidad | | | | | | 5 | 0 | 16 | | | 16 | 16 | | 5 | 240 | 240 | | | |
| BIOTICOS | Vegetación y Flora | -16 | | | -13 | 8 | -232 | | | | | | | 8 | 0 | -232 | | | |
| | Fauna | -10 | | | -16 | -8 | -306 | | -12 | -8 | | | | -11 | -9 | -279 | -585 | | |
| CULTURALES | Paisaje | -16 | -15 | -8 | -9 | -8 | -672 | -11 | | -10 | -11 | -12 | | -10 | -12 | -648 | -1320 | | |
| | Arqueología y VP | -16 | | | | 7 | -112 | | | | | | | 7 | 0 | -112 | | | |
| SOCIO ECONOMIA | Empleo | 8 | 8 | 8 | | 9 | 216 | | | | | 19 | 19 | 9 | 342 | 558 | | | |
| | Infraestructura | | | | | 7 | 0 | 15 | | 10 | | | 15 | 7 | 280 | 280 | | | |
| | Calidad de Vida | | | | | 11 | 0 | 16 | | 16 | 16 | | 21 | 11 | 759 | 759 | | | |
| IMPACTOS POR ACCIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | -36 | -29 | -27 | -49 | -16 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | -1294 | 36 | -12 | 8 | 7 | -2 | 34 | -21 | 396 | -898 | | |

De donde extraemos los siguientes datos:

- Unidades de Impacto en la Fase de Construcción: -1.294
- Unidades de Impacto en la Fase de Explotación: 396
- Unidades de Impacto Global: -898

CAPÍTULO 5.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANEAMIENTO SECTORIAL Y TERRITORIAL

5.1 Introducción

Los Planes Sectoriales son figuras de planificación de carácter operativo que concretan, en el marco del Plan Andaluz de Medio Ambiente, los objetivos, directrices y actuaciones para determinados ámbitos sectoriales concretos.

Los planes sectoriales pueden contemplar actuaciones a escala regional (por ejemplo el Plan Andaluz de Humedales o el Plan de gestión de residuos peligrosos o los Planes de especies amenazadas) o bien a escala local para un área concreta (como son los Planes de calidad ambiental, los planes rectores de uso y gestión o los planes técnicos de caza).

Extraído de la web <http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/>, los Planes Sectoriales agrupados por bloques temáticos, se relacionan a continuación.

Añadimos las áreas de de interés ambiental que pudieran ser de influencia para la revisión del planeamiento, recogidas bajo alguna figura de protección desde el estricto punto de vista medioambiental en base a distintos niveles de protección.

5.2 Agua

Analizado el Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas 2015-2021, no se identifican planes de incidencia directa en el alcance de la modificación pretendida, más allá de lo contemplado en PLAN HIDROLÓGICO DE LA CUENCA DEL SEGURA 2009/2015, ya que el TM de Pulpí queda incluido en el territorio competencia de la CHS.

5.3 Atmósfera

La contaminación atmosférica es uno de los principales problemas ambientales a los que es necesario hacer frente, debido a su incidencia directa en la salud humana. Las administraciones responsables han desarrollado normativa, tanto para lograr la reducción de las emisiones como para disminuir los niveles de contaminantes permitidos en el aire ambiente.

No obstante, en Andalucía, datos registrados en las estaciones de medida de la Red de Vigilancia y Control de la Calidad del Aire de la Consejería, ponen de manifiesto niveles superiores a los valores legales establecidos.

En atención a estas circunstancias, la Consejería ha desarrollado Planes de Mejora de Calidad del Aire para diversas zonas de Andalucía, en ejercicio de las previsiones tanto de normas estatales como autonómicas. Estos Planes han sido aprobados por Decreto 231/2013, de 3 de diciembre, por el que se aprueban planes de mejora de la calidad del aire en determinadas zonas de Andalucía.

Estos Planes se conciben como una herramienta cuyo objeto es, una vez analizadas las causas de las superaciones, establecer las medidas necesarias, coordinadamente entre las administraciones competentes y los agentes económicos implicados, a fin de cumplir los objetivos de calidad del aire.

El Plan de Mejora de la Calidad del Aire de Cuevas de Almanzora es el documento con ámbito de influencia más próximo, si bien no se identifican en el ámbito de la modificación ningún tipo de interacción directa.

5.4 Biodiversidad

Andalucía es una de las regiones europeas que cuenta con mayor biodiversidad debido a su localización geográfica estratégica, su gran extensión geográfica y la heterogeneidad de sus paisajes y ecosistemas.

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es el organismo que ostenta la responsabilidad y las competencias en la gestión y conservación de este patrimonio. Desde hace años, se están llevando a cabo una serie de planes y programas con el fin de fomentar la conservación y recuperación de especies y ecosistemas del medio natural andaluz.

Existen distintos Planes que pudieran tener interacción con el planeamiento, tales como:

- Planes de conservación y recuperación de especies amenazadas
- Programas de conservación y recuperación de especies
- Plan de Conservación y Uso Sostenible de Setas y Trufas de Andalucía (Plan CUSSTA)

- Estrategia Andaluza contra el Veneno (EAV)

En el ámbito de la modificación ninguno de ellos tiene ningún tipo de interacción directa.

5.5 Calidad ambiental

Los planes de mejora de la calidad ambiental tienen como objetivo prevenir y eliminar la contaminación de entornos afectados, tomando las medidas necesarias, coordinadamente entre las Administraciones competentes y los agentes económicos implicados, con el fin de proteger el medio ambiente contra los efectos adversos de las actividades humanas y mantener niveles admisibles de calidad ambiental, para salvaguardar las condiciones de salubridad y conservar el ecosistema estuarino y, cuando sea posible, recuperar aquellas zonas que hayan sido afectadas negativamente.

En el ámbito de la modificación ninguno de ellos tiene ningún tipo de interacción directa.

5.6 Caza y pesca

La Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con el artículo 57.2 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, tiene atribuida la competencia exclusiva sobre caza y pesca fluvial y lacustre que incluye, en todo caso, la planificación y la regulación de estas materias y la regulación del régimen de intervención administrativa de la caza y la pesca, de la vigilancia y de los aprovechamientos cinegéticos y piscícolas.

El artículo 36 de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres, establece que los planes andaluces de caza y pesca continental constituyen el instrumento de diagnóstico y gestión de ambas actividades, a fin de mantener información completa de las poblaciones, capturas y evolución genética de las especies autorizadas, así como de diseñar hábitats homogéneos para su gestión, y en los que se incluirán expresamente previsiones sobre su incidencia en la actividad económica y su repercusión en la conservación de la naturaleza.

En el ámbito de la modificación ninguno de ellos tiene ningún tipo de interacción directa.

5.7 Clima

La comunidad autónoma andaluza estableció en 2002 una Estrategia Andaluza ante el Cambio Climático, que engloba un conjunto de medidas a ejecutar por los distintos departamentos del Gobierno Andaluz. En 2007 se da un paso adelante en este contexto con la elaboración del “Plan de Acción por el Clima” que supone la aportación andaluza más relevante para la lucha contra el cambio climático. Se articula en tres programas

- Programa de Adaptación (Plan Andaluz de Acción por el clima 2007-2012)
- Programa de Mitigación (Plan Andaluz de Acción por el clima 2007-2012)
- Programa de Comunicación (Plan Andaluz de Acción por el clima 2007-2012).

Sin identificarse interacción relevante en este aspecto, anteriormente hemos puesto de manifiesto que el presente documento considera el cambio climático en la identificación de afecciones y el establecimiento de medidas que pudieran ser aplicables.

5.8 Humedales

La planificación, ordenación y gestión de los humedales andaluces se enmarca en el Plan Andaluz de Humedales.

En él se establecen los principios y criterios de gestión, los programas sectoriales, las acciones priorizadas y los procedimientos necesarios para conseguir una coexistencia entre la íntegra conservación ecológica de este patrimonio con el fomento de su uso racional para mantener, ahora y en el futuro, sus funciones ecológicas, socioeconómicas e histórico-culturales.

En el ámbito de la modificación ninguno de ellos tiene ningún tipo de interacción directa.

5.9 Montes

La diversidad y extensión del medio forestal andaluz hacen que se presente como uno de los recursos naturales más preciados de Andalucía. Se caracteriza por englobar una gran variedad de formaciones vegetales, algunas de las cuales conforman los bosques andaluces.

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio ostenta actualmente las competencias sobre la gestión y planificación del medio forestal andaluz, que se articula en torno al marco de referencia que supone el Plan Forestal Andaluz.

En este espacio podrá consultar los instrumentos de planificación elaborados por la Consejería para garantizar una correcta gestión y conservación de los recursos forestales en la comunidad.

Tras el estudio de la información disponible en la Consejería de Medio Ambiente y de la normativa de aplicación: Ley 43/2.003, de 21 de noviembre, de Montes, Ley 10/2006, de 28 de abril, que modifica la Ley 43/2.003, de 21 de noviembre, de Montes, Ley 2/1.992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y Decreto 208/1.997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, se concluye que en la zona de estudio no existen Montes Públicos, con lo que en el ámbito de la modificación no existe ningún tipo de interacción directa.

5.10 Residuos

La Directiva Marco de Residuos establece la obligación a los Estados Miembros de garantizar que las autoridades competentes establezcan planes de gestión de residuos que cubran su territorio geográfico y programas de prevención de residuos.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía recoge como competencias de la Comunidad Autónoma "*...la regulación sobre prevención y corrección de la generación de residuos con origen o destino en Andalucía*" (Artículo 57).

Por su parte, la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados señala que corresponde a las Comunidades Autónomas la elaboración de los planes autonómicos de residuos, y el artículo 98.1.b) de la Ley 7/2007 de 9 de julio, establece que es competencia de la Consejería de Medio Ambiente la elaboración de los planes autonómicos de gestión de residuos.

Por último, el Reglamento de residuos de Andalucía determina la elaboración y aprobación de los diferentes planes de gestión de residuos y los programas de prevención, atendiendo al ámbito competencial.

En el alcance exigible, en la explotación de las actividades a desarrollar el Sector Costa 2 (AMUR-COSTA2) en la zona costera de Pulpí deberán cumplir con la normativa aplicable.

5.11 Vías pecuarias

Tras el estudio de la información disponible en la Consejería de Medio Ambiente y de la normativa de aplicación; Ley 3/1.995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1.998 de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, con fecha de 4 de octubre de 2.011 se identifica lindante al Sur de la zona objeto de la innovación nº3 la VVPP de:

- Cañada Real de la Costa, con código 04035002.

5.12 Áreas protegidas

5.12.1 General

A lo largo del presente apartado se analizarán de forma individualizada las distintas áreas de protección que nos permitan elaborar una posterior clasificación del territorio en función de la capacidad de éste de admitir la Modificación planteada.

Bajo el término de Área de Protección se han agrupado todas las zonas presentes en el área de estudio para la revisión del planeamiento, recogidas bajo alguna figura de protección desde el estricto punto de vista medioambiental.

En primer lugar se han recogido los Espacios Naturales Protegidos, es decir aquellos espacios catalogados bajo algún tipo de protección (internacional, nacional o autonómico).

En segundo lugar se han recopilado todas aquellas áreas protegidas por alguna figura urbanística, tanto en el vigente Planeamiento, como en otras figuras de nivel supramunicipal.

5.12.2 Espacios Protegidos

Para abordar el estudio y análisis de los espacios naturales protegidos, se van a dividir y a analizar en función del rango de los organismos que lo declaran y/o gestionan. En España se encuentran cuatro niveles diferenciados en lo que a la protección de espacios naturales se refiere:

- Nivel Internacional.
- Nivel comunitario.

- Nivel nacional.
- Nivel autonómico.

Nivel internacional

A nivel internacional, existen diferentes organismos que declaran y gestionan espacios protegidos. Como ejemplo de ello, se encuentra la ONU, que lo realiza mediante el PNUMA (Plan de Naciones Unidas para el Medio Ambiente), la UNESCO, que gestiona una amplia red de espacios naturales protegidos a lo largo de todo el mundo, adscritos todos ellos al denominado Programa MAB (Man and Biosphere), mediante la figura de Reserva de la Biosfera, o alguno de los Convenios de Medio Ambiente suscritos por España, como el de Río, relativo a la Biodiversidad, o del de Ramsar, por el que se declaran protegidos determinadas zonas húmedas.

En área de estudio no se identifican este tipo de espacios.

Nivel comunitario

La denominada “Red Natura 2.000”, es una red de espacios naturales protegidos cuyo objetivo es disponer de una representación fiable y bien conservada y gestionada de todos los hábitats ecológicos y especies animales y vegetales existentes en el marco geográfico de la Unión Europea.

Dos son los caminos que pueden seguir un espacio natural o territorio protegido para tener cabida en la Red Natura 2000. Cada uno de estos dos caminos sigue un procedimiento administrativo diferente al estar reglamentado cada uno de ellos por una Directiva específica.

Por un lado se encuentra la Directiva 79/409/CEE relativa a la conservación de las aves silvestres (conocida popularmente como Directiva Aves). Esta normativa se dedicaba exclusivamente a la protección y conservación de las especies de aves silvestres, si bien de modo indirecto, se protegen otras especies animales y vegetales que comparten el biotopo con las aves susceptibles de ser protegidas.

El segundo camino para que un espacio natural europeo forme parte integrante de la Red natura 2.000 es el procedimiento abierto por la Directiva 92/43/CEE relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (conocida, de manera abreviada, como la Directiva Hábitats).

Esta Directiva recoge la obligatoriedad de los Estados miembros de la Unión Europea de proteger una larga lista de hábitats naturales que aparecen recogidos en sus Anexos. En estos Anexos se incluyen la totalidad de los hábitats de la Unión Europea, así como las especies animales y vegetales susceptibles de protección que pueblan dichos hábitats.

En la zona costera, aunque fuera del Sector Costa 2 (AMUR-COSTA2), se identifican las ya designadas Zonas de Especial Conservación de las Sierras de El Aguilón, Almagrera y Los Pinos (ES6110012) y, la Rambla de Arejos (ES6110016), siendo éste último espacio una rambla que desemboca en el mediterráneo en zona así mismo de la Red (fondos Marinos del Levante Almeriense)

Nivel nacional

A nivel nacional, es la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, la que regula la declaración y gestión de los Espacios Naturales Protegidos. En esta Ley se establecen diferentes figuras de protección a nivel continental: Parque, Reserva Natural, Paisaje Protegido y Monumento Natural.

En área de estudio no se identifican este tipo de espacios.

Nivel autonómico

A nivel autonómico, además de los Parques Naturales, Paisajes Protegidos y Monumentos Naturales previstos en la Ley, existe la posibilidad de que cada Comunidad Autónoma desarrolle su propia legislación, creando las figuras que considere oportuno. En concreto la Red de Espacios Naturales Protegidos en Andalucía añade la figura de protección de los Parajes Naturales. De ellos, los de mayor importancia e interés son los Parques Naturales, puesto que se trata de áreas naturales, poco transformadas por la explotación o por la ocupación humana que, en razón la belleza de sus paisajes, la representatividad de sus ecosistemas o la singularidad de su flora, de su fauna o de sus formaciones geomorfológicas, poseen unos valores ecológicos, estéticos, educativos e científicos por los que su conservación merece una atención preferente.

En área de estudio no se identifican este tipo de espacios.

5.12.3 Áreas protegidas por otras figuras de Ordenación y protección sectorial.

Distinguimos los espacios protegidos por el Planeamiento vigente del término municipal y, los recogidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería y, en el POTALA.

Áreas protegidas en el Planeamiento Municipal.

Sin interacción con el Sector Costa 2 (AMUR-COSTA2).

Áreas protegidas en el Plan de Protección del Medio Físico.

Sin interacción con el Sector Costa 2 (AMUR-COSTA2).

Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (POTALA).

Si bien no existen sobre Sin interacción con el Sector Costa 2 (AMUR-COSTA2) planes sectoriales derivados de la protección de Espacios Naturales, en la actualidad es de aplicación el Plan de Ordenación Territorial del Levante Almeriense (POTALA), por lo que hemos de remarcar que la solución propuesta asegurará.

- Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del territorio.
- La protección y el tratamiento adecuado de la Red hidrográfica de acuerdo con sus características y valores.

En la figura incluida en el apartado 3.8.5 *Plan de Protección del Levante Almeriense* apreciamos que el Territorio objeto de la innovación nº3 está considerado fuera de cualquier tipo de zona ambientalmente protegida.

CAPÍTULO 6.- TRÁMITE AMBIENTAL

Para describir la motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada a la modificación que se plantea, nos remitimos a lo recogido en el apartado *1.1 Antecedentes* del presente documento ambiental, en base a las conclusiones derivadas del Escrito emitido por parte de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del territorio con fecha 1 de diciembre de 2016.

Debido a la actualización de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía*, en la cual se introducen nuevas herramientas de evaluación y prevención ambiental sobre las distintas figuras de planeamiento, el presente Expediente ha sido encuadrado en el procedimiento de prevención ambiental descrito.

El procedimiento se recoge en el Artículo 39 de la Ley 7/2007 ***Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico***, en el cual se recoge que el promotor presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico.

En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental podrá resolver sobre su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

- a. Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.
- b. Si estimara que el documento ambiental estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.

La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.

El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa.

El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.

El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que:

- a. El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior.
- b. El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de 15 días hábiles al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

CAPÍTULO 7.- MEDIDAS PREVISTAS

7.1 General

Una vez que en el capítulo 4 se identificaban los efectos ambientales previsibles que origina la modificación propuesta, estableciéndose su cuantificación y en consideración de distintos factores, en el presente Capítulo 7 se establecen medidas para la adaptación, entre otras cosas, al cambio climático, lo más específicas posible y caracterizadas por su flexibilidad.

En el apartado 7.2 *Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir efectos negativos por la aplicación del plan, tomando en consideración el cambio climático*, se indican actuaciones de prevención y corrección para la fase de construcción y explotación, generándonos una matriz global de impacto cuantificada en orden a la minimización del impacto previsto en el capítulo de identificación de afecciones.

Así mismo, y en cuanto al control y vigilancia ambiental, en el apartado 7.3 *Medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan*, se establecen una batería de actuaciones para el seguimiento ambiental del correcto desarrollo que conlleva la ejecución de la modificación propuesta.

7.2 Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir efectos negativos por la aplicación del plan, tomando en consideración el cambio climático

7.2.1 Sobre el Medio Abiótico

7.2.1.1 Sobre la Calidad del Aire

Movimiento de Tierras y Pavimentaciones y Viales: En Fase de Construcción, se procederá al riego periódico en los tajos abiertos para minimizar la emisión de polvo.

| | |
|----------------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 1 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 1 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 1 | 1 |
| IMPORTANCIA SIN MED. CORR. | IMPORTANCIA (I) |
| -10 / -13 | -8 / -8 |

Residuos de Obra: Se trasladarán a vertedero controlado de residuos sólidos inertes.

| | |
|----------------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| | |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| | |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| | |
| IMPORTANCIA SIN MED. CORR. | IMPORTANCIA (I) |
| -11 | 0 |

7.2.1.2 Sobre el agotamiento del Acuífero

Jardinería y Edificaciones asociadas: Se estará a lo previsto en la Ordenanza Municipal respecto al suministro de agua.

| | |
|----------------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 1 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 1 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 2 | 1 |
| IMPORTANCIA SIN MED. CORR. | IMPORTANCIA (I) |
| -16 | -9 |

7.2.2 Sobre el Medio Biótico

7.2.2.1 Sobre la Vegetación y Flora

Movimiento de Tierras: La eliminación de la cobertura vegetal existente, merece un análisis y una aplicación de medida correctora de buenas prácticas medioambientales. Según ha quedado de manifiesto no nos encontramos con la presencia de vegetación natural relevante, si bien se marca una afección a la cobertura existente.

En aplicación de lo descrito anteriormente la corrección de este impacto nos generaría la siguiente matriz:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 1 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 1 | - |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| - | 1 |
| IMPORTANCIA SIN MED. CORR. | IMPORTANCIA (I) |
| -16 | -6 |

Residuos de Obra: Se trasladarán a vertedero controlado de residuos sólidos.

| | |
|----------------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| | |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| | |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| | |
| IMPORTANCIA SIN MED. CORR. | IMPORTANCIA (I) |
| -13 | 0 |

7.2.2.2 Sobre la Fauna

Residuos de Obra: En Fase de Construcción, se procederá al traslado de los residuos a vertedero controlado.

| | |
|----------------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| | |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| | |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| | |
| IMPORTANCIA SIN MED. CORR. | IMPORTANCIA (I) |
| -16 | 0 |

Redes de Servicio: Se diseñarán enterradas bajo canalizaciones aisladas.

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| IMPORTANCIA SIN MED. CORR. -8 | IMPORTANCIA (I) 0 |

Barreras Perimetrales: En Fase de Explotación, se limitarán estos elementos a lo mínimo imprescindible.

| | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| NATURALEZA (A) - | INTENSIDAD (B) 1 |
| EXTENSIÓN (C) 1 | MOMENTO (D) 1 |
| PERSISTENCIA (E) 1 | REVERSIBILIDAD (F) 1 |
| IMPORTANCIA SIN MED. CORR. -11 | IMPORTANCIA (I) -8 |

Residuos Sólidos Urbanos: Se almacenarán en contenedores estancos y se procederá a su retirada diaria para su traslado a vertedero controlado de R.S.U.

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| IMPORTANCIA SIN MED. CORR. -12 | IMPORTANCIA (I) 0 |

7.2.3 Sobre el Paisaje y Patrimonio Cultural (Yacimientos y VP).

Independientemente de lo referido en cuanto a medidas complementarias del siguiente apartado sobre patrimonio arqueológico que pudiera identificarse, se debe considerar la existencia próxima de la VVPP descrita anteriormente, respetando la filosofía que inspira y preside la Ley 3/1.995 y el Decreto 155/1.988

Movimiento de Tierras: El impacto visual y arqueológico que pudiera ocasionar podrá verse minimizado si se reduce el tiempo de ejecución, así como con un seguimiento arqueológico durante esta fase.

| | |
|----------------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 2 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 1 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 1 | 1 |
| IMPORTANCIA SIN MED. CORR. | IMPORTANCIA (I) |
| -16 | -11 |

Resíduos de Obras: Traslado a Vertedero Controlado:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| | |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| | |
| IMPORTANCIA SIN MED. CORR. | IMPORTANCIA (I) |
| -9 | 0 |

Edificaciones asociadas: En FASE DE CONSTRUCCIÓN, deberán de ejecutarse las edificaciones de forma continuada, evitando la exposición de edificaciones en construcción durante prolongados periodos de tiempo.

| | |
|----------------------------|--------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| - | 1 |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| 1 | 1 |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| 1 | 3 |
| IMPORTANCIA SIN MED. CORR. | IMPORTANCIA (I) |
| -15 | -12 |

En FASE DE EXPLOTACIÓN, las Edificaciones asociadas deberán ser construidas de acuerdo con la tipología y diseño constructivo típico de la comarca para conseguir el concepto de arquitectura integrada.

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| IMPORTANCIA SIN MED. CORR. -12 | IMPORTANCIA (I) 0 |

Barreras Perimetrales: en la Fase de Explotación, si se pretende la integración de las actuaciones en el paisaje se deberá reducir al mínimo posible el número de barreras, diseñándose éstas como barreras vegetadas.

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| IMPORTANCIA SIN MED. CORR. -10 | IMPORTANCIA (I) 0 |

Jardinería: Se deberá conceptualizar paisajísticamente con elementos adaptados a las características ambientales de la zona, de forma que en las zonas a construir queden integradas dentro del contexto en el que se sitúa.

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| IMPORTANCIA SIN MED. CORR. -11 | IMPORTANCIA (I) 0 |

Redes de Servicio: Principalmente la Red Eléctrica, deberá considerarse su enterramiento y cumpliendo siempre la normativa vigente.

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| NATURALEZA (A) | INTENSIDAD (B) |
| EXTENSIÓN (C) | MOMENTO (D) |
| PERSISTENCIA (E) | REVERSIBILIDAD (F) |
| IMPORTANCIA SIN MED. CORR. -10 | IMPORTANCIA (I) 0 |

7.2.4 Medidas Correctoras Complementarias

Con el objeto de minimizar en la medida de lo posible los impactos generados durante la Fase de Construcción (producción de ruido, colocación de barreras de obra, etc.), las Obras se deberán ejecutar con la mayor celeridad posible, sin pausas ni intervalos constructivos.

Ya descrita su necesidad en las medidas correctoras establecidas en cuanto a la prevención sobre el patrimonio arqueológico durante la fase de movimiento de tierras, se deberá cumplir lo establecido en el artículo 50 la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, por lo que se deberá contemplar, en su caso, un seguimiento arqueológico durante la fase de movimiento de tierras en el Proyecto de ejecución del hotel, principalmente.

De esta forma ésta medida será aplicable a su inclusión y valoración en el Proyecto de ejecución correspondiente que se genere como consecuencia de la viabilidad de la presente Propuesta.

7.2.5 Resultados

De la aplicación de las medidas correctoras obtenemos la Matriz Corregida, resultando:

| FACTORES AMBIENTALES | | ACCIONES SUSCEPTIBLES DE IMPACTO | FASE DE CONSTRUCCIÓN | | | | | | FASE DE EXPLOTACIÓN | | | | | | | | IMPACTO GLOBAL EN CADA FACTOR | | |
|----------------------------|------------------------------|----------------------------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------|-----------------------|---------------------------|------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|------------|---------------|----------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------------|------------------------|
| | | | Movimiento de Tierras | Edificaciones | Pavimentaciones y Viales | Residuos Obras | Barreras Perimetrales | Coef. Ponderación PARCIAL | IMPACTO EN CADA FACTOR | Calles y Acerados | Residuos Sólidos Urbanos | Redes de Servicio | Jardinería | Edificaciones | Tráfico Rodado | Barreras Perimetrales | | Coef. Ponderación PARCIAL | IMPACTO EN CADA FACTOR |
| ABIOTICOS | AIRE | Calidad | -8 | -8 | -8 | 0 | | 6 | -144 | | | | 11 | | -8 | | 6 | 18 | -126 |
| | | Ruidos y Vibraciones | -11 | -11 | -11 | | | 4 | -132 | | | | | -9 | -13 | | 4 | -88 | -220 |
| | AGUA | Alteración Red Drenaje | 21 | | | | | 7 | 147 | | | | | | | | 7 | 0 | 147 |
| | | Agotamiento Acuífero | | | | | | 6 | 0 | | | | -9 | -9 | | | 6 | -108 | -108 |
| | TIERRA | Contaminación Acuífero | | | | | | 4 | 0 | | | | -9 | | | | 4 | -36 | -36 |
| | | Relieve | 20 | | | | | 5 | 100 | | | | | | | | 5 | 0 | 100 |
| Erosionabilidad | | | | | | | 5 | 0 | 16 | | | 16 | 16 | | | 5 | 240 | 240 | |
| BIOTICOS | Vegetación y Flora | -6 | | | 0 | | 8 | -48 | | | | | | | | 8 | 0 | -48 | |
| | Fauna | -10 | | | 0 | -11 | 9 | -189 | | 0 | 0 | | | | -8 | 9 | -72 | -261 | |
| CULTURALES | Paisaje | -11 | -12 | -8 | 0 | -8 | 12 | -468 | -11 | | 0 | 0 | 0 | | 0 | 12 | -132 | -600 | |
| | Patrimonio arqueológico y VP | -11 | | | | | 7 | -77 | | | | | | | | 7 | 0 | -77 | |
| SOCIO ECONOMIA | Empleo | 8 | 8 | 8 | | | 9 | 216 | | | | | 19 | 19 | | 9 | 342 | 558 | |
| | Infraestructura | | | | | | 7 | 0 | 15 | | 10 | | | 15 | | 7 | 280 | 280 | |
| | Calidad de Vida | | | | | | 11 | 0 | 16 | | 16 | 16 | | 21 | | 11 | 759 | 759 | |
| IMPACTOS POR ACCIÓN | | | -8 | -23 | 0 | 0 | -19 | | -595 | 36 | 0 | 26 | 25 | 17 | 34 | -8 | 1203 | 608 | |

- Unidades de Impacto en la Fase de Construcción: -595
- Unidades de Impacto en la Fase de Explotación: 1.203
- Unidades de Impacto Global: 608

7.2.6 Valoración Global de Impacto Ambiental

7.2.6.1 General

Para clasificar el Impacto resultante, tanto sin la aplicación de medidas de corrección como con ellas, se han seguido los pasos descritos en los apartados siguientes.

7.2.6.2 Acotamiento del Impacto Global

El máximo Impacto generado se calcula a través del producto del número de causas susceptibles de crear impacto por los factores ambientales que potencialmente puedan verse afectados y, teniendo en cuenta el máximo impacto posible que se causa (establecida esta valoración en -25).

Del mismo modo se calcula el impacto mínimo considerando el mínimo valor de impacto posible.

Según lo comentado anteriormente, se establecen a continuación las siguientes Matrices de Impactos máximos y mínimos para cada Fase y de forma Global.

ACOTAMIENTO VALORACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

| FACTORES AMBIENTALES | | | ACCIONES SUSCEPTIBLES DE IMPACTO | FASE DE CONSTRUCCIÓN | | | | | | | FASE DE EXPLOTACIÓN | | | | | | | IMPACTO GLOBAL EN CADA FACTOR | |
|----------------------|--------|------------------------|----------------------------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------|-----------------------|---------------------------|------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------|------------|---------------|----------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------------|
| | | | | Movimiento de Tierras | Edificaciones | Pavimentaciones y Viales | Residuos Obras | Barreras Perimetrales | Coef. Ponderación PARCIAL | IMPACTO EN CADA FACTOR | Calles y aceraos | Residuos Sólidos Urbanos | Redes de Servicio | Jardinería | Edificaciones | Tráfico Rodado | Barreras Perimetrales | | Coef. Ponderación PARCIAL |
| ABIOTICOS | AIRE | Calidad | -25 | -25 | -25 | -25 | | 6 | -800 | | | | -25 | | -25 | | 6 | -300 | -900 |
| | | Ruidos y Vibraciones | -25 | -25 | -25 | | | 4 | -300 | | | | -25 | -25 | | | 4 | -200 | -500 |
| | AGUA | Alteración Red Drenaje | -25 | | | | | 7 | -175 | | | | | | | | 7 | 0 | -175 |
| | | Agotamiento Acuífero | | | | | | 6 | 0 | | | | -25 | -25 | | | 6 | -300 | -300 |
| | | Contaminación Acuífero | | | | | | 4 | 0 | | | | -25 | | | | 4 | -100 | -100 |
| | TIERRA | Relieve | -25 | | | | | 5 | -125 | | | | | | | | 5 | 0 | -125 |
| Erosionabilidad | | | | | | | 5 | 0 | -25 | | -25 | -25 | | | | 5 | -375 | -375 | |
| BIOTICOS | | Vegetación y Flora | -25 | | | -25 | | 8 | -400 | | | | | | | 8 | 0 | -400 | |
| CULTURALES | | Fauna | -25 | | | -25 | -25 | 9 | -675 | | -25 | -25 | | | -25 | 9 | -675 | -1350 | |
| SOCIO ECONOMIA | | Paisaje | -25 | -25 | -25 | -25 | -25 | 13 | -1625 | -25 | -25 | -25 | -25 | | -25 | 13 | -1625 | -3250 | |
| | | Empleo | -25 | -25 | -25 | | | 11 | -825 | | | | -25 | -25 | | 11 | -550 | -1375 | |
| | | Infraestructura | | | | | | 7 | 0 | -25 | -25 | | -25 | | | 7 | -525 | -525 | |
| | | Calidad de Vida | | | | | | 15 | 0 | -25 | -25 | -25 | -25 | | | 15 | -1500 | -1500 | |
| IMPACTOS POR ACCIÓN | | | -200 | -100 | -100 | -100 | -50 | | -4725 | -100 | -25 | -100 | -150 | -125 | -125 | -50 | | -6150 | -10875 |

| FACTORES AMBIENTALES | | | ACCIONES SUSCEPTIBLES DE IMPACTO | FASE DE CONSTRUCCIÓN | | | | | | | FASE DE EXPLOTACIÓN | | | | | | | IMPACTO GLOBAL EN CADA FACTOR | |
|----------------------|--------|------------------------|----------------------------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------|-----------------------|---------------------------|------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------|------------|---------------|----------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------------|
| | | | | Movimiento de Tierras | Edificaciones | Pavimentaciones y Viales | Residuos Obras | Barreras Perimetrales | Coef. Ponderación PARCIAL | IMPACTO EN CADA FACTOR | Calles y aceraos | Residuos Sólidos Urbanos | Redes de Servicio | Jardinería | Edificaciones | Tráfico Rodado | Barreras Perimetrales | | Coef. Ponderación PARCIAL |
| ABIOTICOS | AIRE | Calidad | 25 | 25 | 25 | 25 | | 6 | 800 | | | | 25 | | 25 | | 6 | 300 | 900 |
| | | Ruidos y Vibraciones | 25 | 25 | 25 | | | 4 | 300 | | | | 25 | 25 | | | 4 | 200 | 500 |
| | AGUA | Alteración Red Drenaje | 25 | | | | | 7 | 175 | | | | | | | | 7 | 0 | 175 |
| | | Agotamiento Acuífero | | | | | | 6 | 0 | | | | 25 | 25 | | | 6 | 300 | 300 |
| | | Contaminación Acuífero | | | | | | 4 | 0 | | | | 25 | | | | 4 | 100 | 100 |
| | TIERRA | Relieve | 25 | | | | | 5 | 125 | | | | | | | | 5 | 0 | 125 |
| Erosionabilidad | | | | | | | 5 | 0 | 25 | | | 25 | 25 | | | 5 | 375 | 375 | |
| BIOTICOS | | Vegetación y Flora | 25 | | | 25 | | 8 | 400 | | | | | | | 8 | 0 | 400 | |
| CULTURALES | | Fauna | 25 | | | 25 | 25 | 9 | 675 | 25 | 25 | 25 | 25 | | 25 | 9 | 675 | 1350 | |
| SOCIO ECONOMIA | | Paisaje | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 13 | 1625 | 25 | 25 | 25 | 25 | | 25 | 13 | 1625 | 3250 | |
| | | Empleo | 25 | 25 | 25 | | | 11 | 825 | | | | 25 | 25 | | 11 | 550 | 1375 | |
| | | Infraestructura | | | | | | 7 | 0 | 25 | 25 | | 25 | | | 7 | 525 | 525 | |
| | | Calidad de Vida | | | | | | 15 | 0 | 25 | 25 | 25 | 25 | | | 15 | 1500 | 1500 | |
| IMPACTOS POR ACCIÓN | | | 200 | 100 | 100 | 100 | 50 | | 4725 | 100 | 25 | 100 | 150 | 125 | 125 | 50 | | 6150 | 10875 |

7.2.6.3 Magnitudes de Impacto

Para establecer la magnitud del impacto generado, se corresponden las unidades de impacto posibles y sus porcentajes respectivos, resultando la siguiente clasificación de magnitudes:

Tabla 1: Unidad de Impacto - Porcentajes - Magnitud del Impacto

| Unidad de impacto | Porcentaje | Magnitud de impacto |
|-------------------|------------|---------------------|
| +10.875 / 0 | - | Nulo |
| 0 / -2.719 | 0-25% | Bajo/Compatible |
| -2.719 / -5.438 | 25%-50% | Medio/Moderado |
| -5.438 / -8.156 | 50%-75% | Alto/Severo |
| -8.156 / -10.875 | 75%-100% | Fuerte/Estricto |

El porcentaje se ha calculado a partir del acotamiento del Impacto global.

7.2.6.4 Conclusiones

En anteriores apartados se han confeccionado dos matrices globales para las interacciones “factores ambientales-acciones susceptibles de impacto en la actuación”, que a su vez se encuentran subdivididas para las dos Fases consideradas (Construcción y Explotación).

Para cada Fase, se ha obtenido el Impacto Ambiental Parcial, cuya suma corresponde al Impacto Ambiental Total, tanto sin la aplicación de Medidas Correctoras como con su aplicación.

En la **Matriz sin Aplicación de Medidas Correctoras se obtuvo un Impacto Ambiental (en U.I.A.) de - 898**, valor que considerando el umbral mínimo que se puede establecer en base a la metodología de ponderación aplicada, resulta un **Impacto Bajo-compatible, optimizable con Medidas Correctoras**.

Tras la aplicación de dichas medidas, la Matriz Resultante arroja un valor de Impacto Ambiental Total (en U.I.A.) de +608, valor con el cual podríamos considerar un **Impacto Nulo**.

Esta Valoración de Impacto Ambiental se ha realizado de forma general teniendo en cuenta el desarrollo actual del Término Municipal de Pulpí de Almería, en consideración del cambio climático y, a la afección a los elementos ambientales presentes. Si las actuaciones a desarrollar en el interior del Sector Costa 2 (AMUR-COSTA2), objeto de modificación puntual, se encontraran recogidas en el Anejo de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sus Proyectos deberán ser sometidos a la Tramitación Ambiental correspondiente (AAI, AAU, CA), según lo dispuesto en dicha ley. De igual forma, si no aparecen recogidas en dichos Anexos pero son consideradas como potencialmente contaminantes, les será de Aplicación la Legislación Medioambiental Vigente.

7.3 Medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan

7.3.1 General

El Programa de Vigilancia Ambiental se desarrollará bajo la supervisión de una Dirección Ambiental que actúe sobre todos los extremos que afecten al medio ambiente por parte de la obra de construcción. Así mismo supervisará todas las actuaciones que se desarrollen en las labores de ajardinamiento.

Esta Dirección Ambiental se encargará de la adecuada observación por el contratista del Plan de Etapas establecido, y se responsabilizará de:

- Control del adecuado cumplimiento, por la empresa adjudicataria, de las directrices protectoras y correctoras establecidas en el Documento ambiental estratégico
- Elevar informes justificados -carácter trimestral- a la Dirección de la Obra de la ejecución del Hotel, y otras instalaciones contempladas en la innovación, relativos a:
 - Evolución de las obras.
 - Evaluación de las afecciones que se producen.
 - Grado de cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras establecidas.
 - Correcciones y/o concreciones puntuales precisas, del conjunto de medidas establecidas.
- Evaluación y control de calidad de los materiales vegetales definidos en la elección de especie a diseñar en el Anejo de Ajardinamiento de los Proyectos a desarrollar, cuyo suministro realicen los viveros contratados.
- Informar a la Dirección de Obra para que ésta, proceda a la aceptación o rechazo de los materiales suministrados.
- Coordinación entre los diferentes organismos y entidades implicadas, sobre materia medioambiental.

7.3.2 Redacción de Informes

Independientemente de los informes a presentar a la Dirección de cada Obra en función de lo que pueda dictaminar la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para cada actuación a Proyectar en el ámbito de la Modificación Puntual, se redactarán informes, según:

- Muestreo mediante Equipo de Análisis de Ruido de los niveles sonoros, a lo largo de seis meses desde la finalización de cada actuación, para instalar, según los resultados del mismo, medidas correctoras que se juzguen necesarias.
- Realización de los Estudios precisos para determinar la funcionalidad de las obras de drenaje, corrigiéndose las disfuncionalidades observadas.
- Informe de Evaluación cada seis meses, durante los tres primeros años desde la finalización de cada actuación a realizar, de los procesos erosivos presentes en zonas que se pudieran ver afectadas, proponiéndose las medidas correctoras que procedan.

7.3.3 Fases del Programa

El programa de vigilancia ambiental tiene como función básica establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las medidas correctoras establecidas, además de adecuar el proceso constructivo a los criterios ambientales diseñados. El programa de seguimiento ambiental consta de las siguientes fases:

I.- Fijación de Objetivos.

II.-Análisis de los datos.

OBJETIVOS:

Fijar en un primer paso los factores ambientales que sufren impacto y que nos puedan indicar el grado de recuperación del medio. Para tal fin hemos seleccionado los elementos ambientales que presentan impactos residuales, entendiendo por tales, aquellos impactos que se manifiestan, aún, después de aplicar las medidas correctoras propuestas. En función de las características del medio, litológicas, climáticas, geomorfológicas; los impactos residuales a largo plazo estarán centrados en:

- Calidad del paisaje (relieve y vegetación)
- Calidad de vida de las poblaciones próximas.

A su vez, el grado de recuperación paisajística depende de varios factores:

- Evolución de los procesos erosivos.
- Recuperación o crecimiento de la cubierta vegetal.

En caso de considerarse necesario, sobre las incidencias que se producen sobre la calidad de vida de las poblaciones, incluimos:

- Niveles de ruidos.

ANÁLISIS DE LOS DATOS:

Sobre el ajardinamiento se evaluarán los siguientes parámetros:

- **Control de crecimiento de la cubierta vegetal**, se estudiarán las zonas ajardinadas asociadas.

Sobre la evolución de la calidad de vida de las poblaciones se evaluarán los siguientes parámetros:

- **Niveles de ruidos**, se utilizarán Analizadores de Ruido para medir los niveles sonoros en los puntos más cercanos al núcleo de Pulpí. Las mediciones se realizarán en los momentos de mayor densidad de tráfico, tanto en horarios diurnos como nocturnos.

El análisis de la evolución de los factores señalados se realizará mediante la recogida de datos e información "in situ", durante los periodos de tiempo señalados con anterioridad. La toma de datos y los análisis posteriores, serán realizados por personal especializado.

7.3.4 Seguimiento por factores de aplicación

De los factores ambientales prefijados en el Programa de Seguimiento y Vigilancia Ambiental, que sufren impacto y que nos pueden indicar el grado de recuperación del medio, resaltaremos una serie de aspectos que permitirán su seguimiento, vigilancia y control:

- Indicador de Control
- Nivel de Alerta
- Zonas de Control
- Puntos de Muestreo
- Calendario
- Umbrales Admisibles
- Medidas a tomar en caso de sobrepasarse

7.3.4.1 Factor: Calidad del paisaje

Indicador de Control: Valor relativo del paisaje. Valoración subjetiva y directa, que se realiza a partir de la contemplación del paisaje, adjudicándole un valor, en una escala de rango u orden, sin desagregarlo en componentes paisajísticos o categorías estéticas².

| Paisaje | Va |
|--------------|---------|
| Espectacular | 16 a 25 |
| Soberbio | 8 a 16 |
| Distinguido | 4 a 8 |
| Agradable | 2 a 4 |
| Vulgar | 1 a 2 |
| Feo | 0 a 1 |

$$V_R = K V_a$$

$$K = 1'125 [P/d Ac S]^{1/4}$$

Donde los distintos parámetros para la obtención de K son:

- P: Ratio función del tamaño medio de las poblaciones próximas
- d: Ratio función de la distancia media en km, a las poblaciones próximas.
- Ac: Accesibilidad a los puntos de observación o a la cuenca visual (Inmediata 4, Buena 3, Regular 2, Mala 1 e Inaccesible 0.)
- S: Superficie desde la que se percibe la actuación (cuenca visual), en función del número de puntos de observación (Muy grande 4, Grande 3, Pequeña 2, Muy pequeña 1.)

| Nº habitantes | P | Distancia (Km) | d |
|---------------|---|----------------|---|
| 1-1000 | 1 | 0-1 | 1 |
| 1000-2000 | 2 | 1-2 | 2 |
| 2000-4000 | 3 | 2-4 | 3 |
| 4000-8000 | 4 | 4-6 | 4 |
| 8000-16000 | 5 | 6-8 | 5 |

² Va: Valores absolutos según escala universal de FINES

| | | | |
|----------------|----|-------|----|
| 16000-50000 | 6 | 8-10 | 6 |
| 50000-100000 | 7 | 10-15 | 7 |
| 100000-500000 | 8 | 15-25 | 8 |
| 500000-1000000 | 9 | 25-50 | 9 |
| > 1000000 | 10 | > 50 | 10 |

Se toma como indicador de impacto el valor relativo del paisaje, según el modelo descrito, viniendo la unidad de medida expresada como un rango adimensional de 0 a 100.

- Nivel de Alerta: Valores inferiores al 20%
- Zonas de Control: Zonas de confluencias de vías, enlaces y proximidades de poblaciones.
- Puntos de Muestreo: aleatorios
- Calendario: Según especificaciones de la Declaración de Impacto Ambiental.
- Umbrales Admisibles: del 20 al 100%
- Medidas a tomar en caso de sobrepasarse: Potenciar las actuaciones estéticas de revegetación propuestas.

7.3.4.2 Factor: Niveles de ruido

Indicador de Control: Se toma como indicador de impacto el nivel de presión acústica (L), adaptándose como unidad de medida el dB (decibelio).

Las valoraciones de los ruidos ambientales se llevan a efecto mediante índices energéticos durante un determinado período de tiempo y mediante análisis estadísticos de los datos medios en los tiempos en consideración. Obtener una información adecuada de los niveles de ruido existente en un determinado punto de evaluación lleva a un análisis energético completo durante un determinado período de tiempo, así como al conocimiento de su evolución temporal a lo largo del período de medida.

Así mismo, si se lleva a efecto un tratamiento estadístico de los datos medidos, podemos determinar sus niveles máximos, mínimos y los tiempos de exposición a cada uno de los niveles. Un tratamiento adecuado de esta información nos permite dibujar curvas distributivas y acumulativas de los niveles de ruido medidos, así como poder

determinar su evolución en el tiempo, tanto de los niveles mínimos, para conocer las variaciones de los ruidos de fondo existentes en el punto de análisis.

Los índices más frecuentemente utilizados en los análisis estadísticos de ruido son los niveles percentiles Ln, que son aquellos niveles de ruidos excedidos durante distintos porcentajes de tiempo. Los niveles percentiles a utilizar son: L₁₀ y L₉₀ representando éstos los niveles de ruido excedidos el 10% y 90% del tiempo respectivamente. Añadido a estos percentiles se estiman así mismo los valores de Leq, L_{max} y L_{min}.

Al nivel L90, se le designa normalmente como el ruido de fondo existente en un determinado lugar.

Se define el nivel sonoro en dBA, como el nivel de presión sonora modificado de acuerdo con la curva de ponderación A, que corrige las frecuencias a la curva de audición del oído humano.

Como niveles energéticos se utilizarán los Niveles Sonoros Continuos Equivalentes (Leq) en dBA.

$$L_{eq} = 10Lg \left[\frac{1}{T} \sum_{i=1}^n E_{ti} 10^{\frac{SPL_i}{10}} \right]$$

El Leq mide la cantidad de energía acústica fluctuante de un sonido y equivalente al nivel de presión sonora que tendría un sonido en régimen permanente, con igual energía que el sonido fluctuante que se trata de medir. La buena correlación encontrada entre la energía sonora recibida y la respuesta comunitaria permite utilizar el Leq como descriptor del ruido ambiental.

Tanto los valores del Leq, como los niveles percentiles Ln, Lmax y Lmin se promediarán para períodos de tiempo de 15 minutos, mediante 2 tomas a concretar por la dirección Ambiental.

- Nivel de Alerta: Valores superiores a los 55 dB(A) leq entre las 23 y 7 horas y superiores a 65 dB(A) leq entre las 7 y 23 horas.
- Zonas de Control: Puntos coincidentes con los estudios de ruidos efectuados.
- Puntos de Muestreo: Todos los reflejados en el estudio del ruido, en los momentos de máxima densidad de tráfico, tanto

en horarios diurnos y nocturnos, estimándose los niveles sonoros en puntos a concretar por la Dirección Ambiental.

- Calendario: Datos semestrales cada tres años o según especificaciones de la DIA
- Umbrales Admisibles: Aquellos que quedan por debajo de los niveles establecidos legalmente.
- Medidas a tomar en caso de sobrepasarse: Potenciar las medidas correctoras tomadas para tal fin.

7.3.4.3 Factor: Calidad de vida

Indicador de Control: En base a un patrón universal se establecen los indicadores básicos para la medida de la Calidad de Vida, los cuales se plasmarán seguidamente.

Se basan en el *Método de "Puntos de Correspondencia"* elaborado por J. DREWNOSKI en el UNRISD. Aquí se aplicará una variante simplificada del citado método, mediante la utilización de cuadros de indicadores básicos.

Utilización de los símbolos/valor:

- Progreso (+) (11)
- Regresión (-) (0)
- Estancamiento (=) (5)

Los valores tienen un carácter socioeconómico (salud, riqueza, conservación naturaleza...), mientras que los indicadores son variables concretas de los datos socioeconómicos establecidos

- Nivel de Alerta: Inferior a 50 unidades de calidad de vida (CV).
- Zonas de Control: Se controlarán las zonas habitadas
- Calendario: Según especificaciones del Informe Ambiental Estratégico
- Umbrales Admisibles: CV superior a 50

- Medidas a tomar en caso de sobrepasarse: Realización de encuestas para determinar las causas y actuar en consecuencia a los resultados obtenidos.

Este último factor está relacionado con otros aspectos considerados tales como la mejora del paisaje y el control de las emisiones de ruido y del control de los procesos erosivos.

7.3.5 Seguimiento de suelo y restauración

Así mismo y dentro del Programa de Vigilancia Ambiental, se hará un seguimiento del estado del suelo y de las superficies plantadas.

Estado del Suelo:

Seguimiento de los suelos de las zonas restauradas, haciendo especial hincapié en la estructura y fertilidad. Los siguientes valores señalan un estado óptimo:

- pH: 5.5-8
- Granulometría: Arenas (50-75%); Limos-Arcillas ((30%)
- Humus: 4-10%
- Nitrógeno: 1%
- Fósforo total: 145 p.p.m.

En caso de desequilibrios se realizarán los abonos pertinentes.

Superficies Plantadas:

Se vigilará en los individuos plantados:

- Muertes
- Grado de crecimiento
- Marchitez
- Enfermedades

Se procederá a la oportuna reposición de marras antes del final del periodo de garantía.

CAPÍTULO 8.- SÍNTESIS

Se expone a continuación una síntesis de las principales conclusiones que se derivan del presente Documento ambiental estratégico:

1. La elaboración del presente documento ambiental estratégico (DAE) queda asociada a la innovación número 3 (modificación puntual número 11) del plan general de ordenación urbanística del municipio de Pulpí (Almería), de forma que se someta el Expediente completo a evaluación ambiental estratégica simplificada, para la formulación de Informe Ambiental Estratégico. Se realiza por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Pulpí, con dirección a efecto de notificaciones en Avda/ Andalucía, 04640 Pulpí (Almería) y CIF: P-0407500-H.
2. Dado que el T.M. de Pulpí y, en particular su zona costera, es muy deficitario en instalaciones hoteleras, el Ayuntamiento considera oportuno y plenamente justificada la necesidad de proposición y tramitación de la presente INNOVACIÓN NÚMERO 3 (MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 11) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ, aumentando la edificabilidad y altura máxima asignada a la parcela "P4" del ámbito del Sector Costa 2, aumentando las reservas para dotaciones conforme a lo establecido en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado para ello el sistema viario aprobado y el refundir las determinaciones del ámbito del Sector Costa 2 que, desde su aprobación definitiva, ha sido sometida a varias modificaciones.
3. De este modo, hacer rentable la instalación hotelera con los servicios complementarios al uso hotelero, es lo que representa el objetivo principal de la Modificación, junto con demás determinaciones para el adecuado e idóneo desarrollo del Sector afectado, proponiéndose además, como se indica así mismo en el punto anterior, la realización de Refundido de las Ordenanzas de aplicación al ámbito del Área constituido por el Sector Costa 2 (Área de Mantenimiento de la Ordenación AMUR-COSTA 2).
4. No se produce desconsolidación del suelo, no afectando, por tanto, a la calificación actual del mismo que es Suelo Urbano Consolidado.
5. Dado que el Área constituida por el Sector Costa 2 no se encuentra consolidada agotando los límites de edificabilidad asignadas a cada parcela individual, con la modificación propuesta no se incrementa la edificabilidad global del Área. Así mismo, no supone incremento del número de viviendas y, por ello, sin incremento de la población, no necesita incremento de las dotaciones destinadas a sistemas

Generales. El incremento de edificabilidad lucrativa es una parcela para implantar un uso hotelero.

6. Se trata de una Modificación de la Ordenación Pormenorizada sin incidencia territorial y con carácter estructural, dado que se produce incremento de la edificabilidad, aunque no se produce desconsolidación del ámbito del Sector Costa 2 clasificado por el P.G.O.U. de Pulpí como Suelo Urbano Consolidado, al ser el incremento de la edificabilidad inferior al 10,00 % de la edificabilidad del ámbito del Área del Sector Costa 2 (art. 45.2.c Ley 7/2002). En cuanto a la aplicación de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, nos remitimos a lo recogido en el apartado 1.1 *Antecedentes*, en el que se recoge que la presente Modificación debe someterse a evaluación ambiental estratégica por vía simplificada.
7. Atendiendo a lo relacionado que motiva la presente innovación, para la propuesta finalmente seleccionada, se partieron de 2 Alternativas posibles de las cuales se seleccionó la Alternativa 1:
 - *Escenario tendencial. Alternativa 0: Situación evolutiva del término municipal si no se llevase a cabo la Modificación prevista. Supondría no atender a las necesidades municipales de instalaciones hoteleras. Debido a que no atendiendo las necesidades municipales, queda automáticamente eliminada.*
 - *Escenario planificado. Alternativa 1: permitir y desarrollar la implantación de los elementos del planeamiento (principalmente instalación hotelera) contemplados en la modificación. De esta forma, para la justificación de su elección partimos del estudio de viabilidad contenido en el documento de planeamiento, todo ello independientemente de que en el Capítulo 4 del presente documento ambiental estratégico se lleva a cabo una identificación pormenorizada de impactos medioambientales asociados al documento de planeamiento y, al consecuente establecimiento de las oportunas medidas de corrección y protección.*
8. Independientemente de los factores ambientales y los posibles aspectos que se determinan, para establecer la viabilidad ambiental de la modificación puntual se ha considerado el cambio climático.
9. La incidencia medioambiental puede estar condicionada por el Impacto Paisajístico principalmente. Se han descrito una serie de medidas correctoras, que incluye proposiciones de corrección y seguimiento de potenciales afecciones.

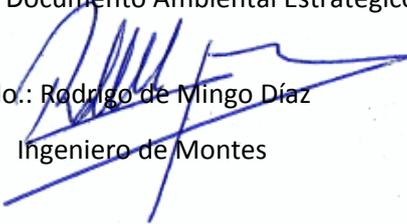
10. Se obtuvo un Impacto Ambiental (en U.I.A.) de - 898, valor que considerando el umbral mínimo que se puede establecer en base a la metodología de ponderación aplicada, resulta un Impacto compatible y, tras la aplicación de dichas medidas, la Matriz Resultante arroja un valor de Impacto Ambiental Total (en U.I.A.) de +608, valor con el cual podríamos considerar un Impacto Nulo
11. Se incide especialmente en el carácter generalista del presente Documento ambiental estratégico. Pues, para cada actuación concreta a desarrollar, se estudiará su viabilidad ambiental en cumplimiento de lo dispuesto en la ley 7/2007, GICA, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y a la demás legislación ambiental vigente.
12. El Seguimiento Ambiental está fundamentalmente basado en el control del cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras propuestas.

El presente documento ambiental estratégico (DAE) se complementa con un juego de gráficos de distintos factores ambientales a lo largo del documento y, Láminas relativas al área objeto de innovación, según:

- 9.1 Lámina nº1. Localización y situación del ámbito de la innovación
- 9.2 Lámina nº2. Red Natura 2000
- 9.3 Lámina nº3. Zonificación vigente del PGOU del ámbito de la innovación
- 9.4 Lámina nº4. Ámbito de la innovación sobre el POTALA

Almería, abril de 2017,

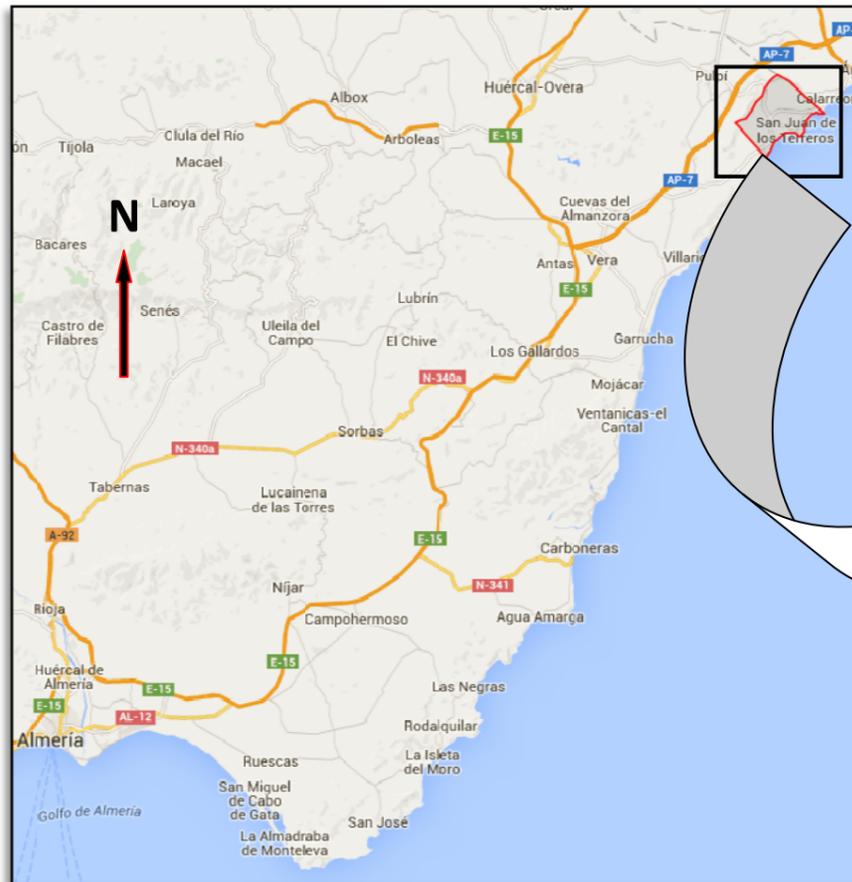
El Autor del Documento Ambiental Estratégico,

Fdo.:  Rodrigo de Mingo Díaz

Ingeniero de Montes

CAPÍTULO 9.- PLANOS

9.1 Localización y situación del ámbito de la innovación



Documento ambiental estratégico para el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la innovación número 3 (modificación puntual número 11) del plan general de ordenación urbanística del municipio de Pulpí (Almería) y refundido de Ordenanzas particulares del área constituida por el Sector Costa 2 (AMUR-COSTA2)

TITULAR: Ayuntamiento Pulpí

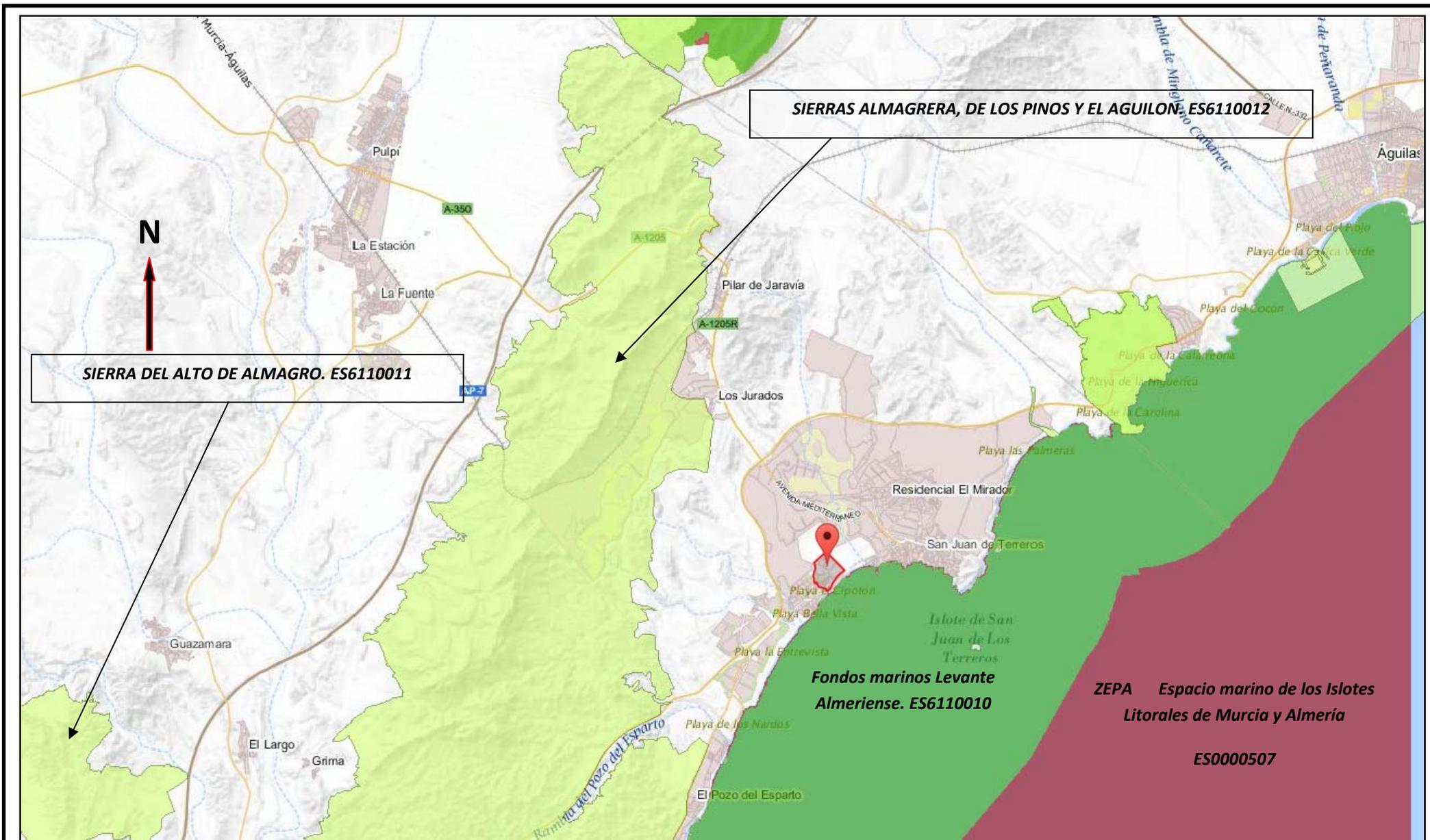
Autor DAE. Rodrigo de Mingo. *Ingeniero de montes*

FECHA: Abril 2017

Lámina N°1. Localización y situación del ámbito de la innovación

Escala: S/E

9.2 Red Natura 2000



Documento ambiental estratégico para el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la innovación número 3 (modificación puntual número 11) del plan general de ordenación urbanística del municipio de Pulpí (Almería) y refundido de Ordenanzas particulares del área constituida por el Sector Costa 2 (AMUR-COSTA2)

TITULAR: Ayuntamiento Pulpí

Autor DAE. Rodrigo de Mingo. Ingeniero de montes

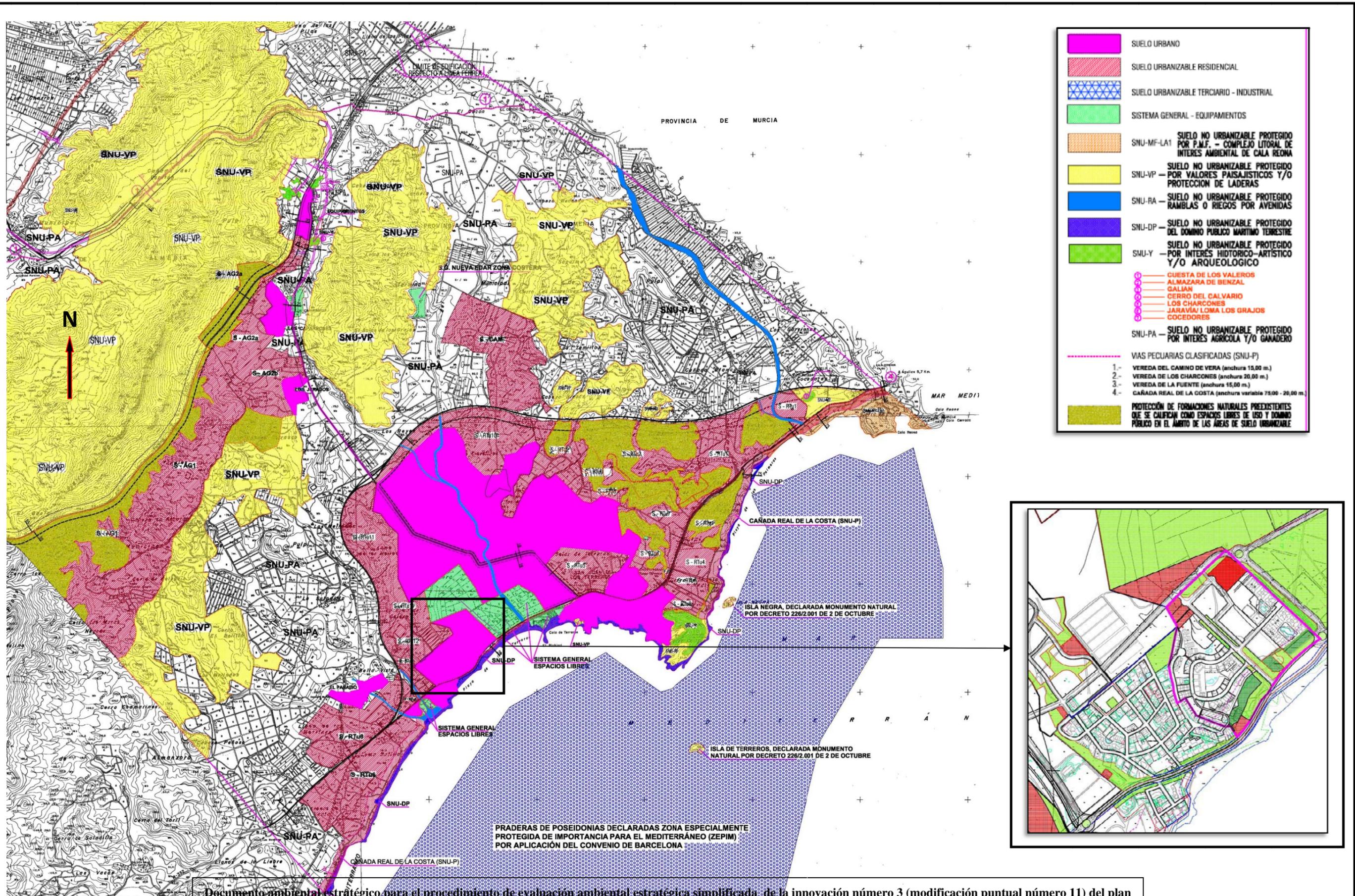
FECHA: Abril 2017

Lámina N°2. Red Natura 2000

Escala: 1 km



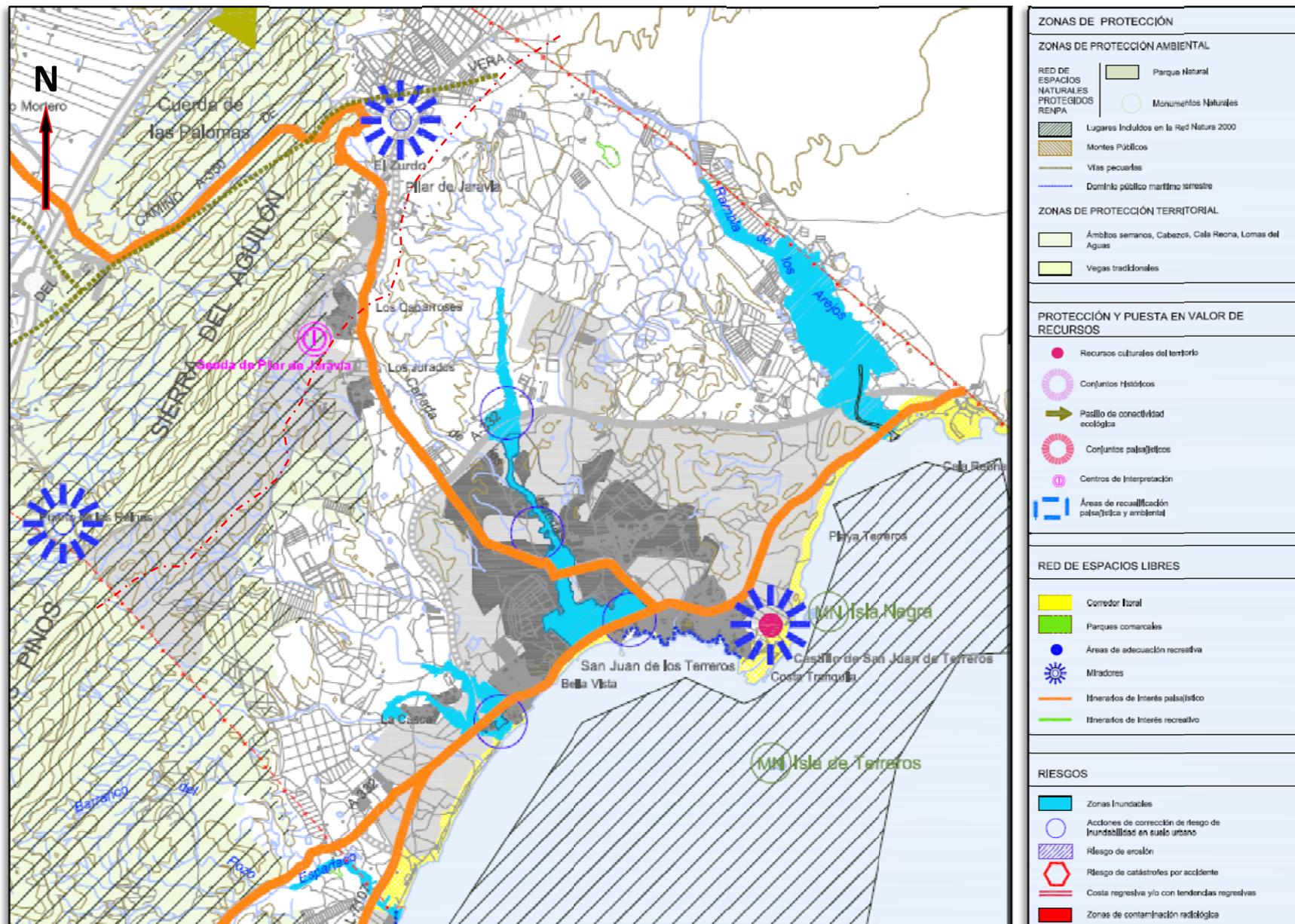
9.3 Zonificación vigente del PGOU del ámbito de la innovación



Documento ambiental estratégico para el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la innovación número 3 (modificación puntual número 11) del plan general de ordenación urbanística del municipio de Pulpí (Almería) y refundido de Ordenanzas particulares del área constituida por el Sector Costa 2 (AMUR-COSTA2)

| | | | | |
|---------------------|--|----------------|---|-------------|
| TITULAR: Ato. Pulpí | Autor DAE. Rodrigo de Mingo. Ingeniero de montes | FECHA:04/ 2017 | Lámina N°3. Zonificación vigente del PGOU del ámbito de la innovación | Escala: 1km |
|---------------------|--|----------------|---|-------------|

9.4 **Ámbito de la innovación sobre el POTALA**



Documento ambiental estratégico para el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la innovación número 3 (modificación puntual número 11) del plan general de ordenación urbanística del municipio de Pulpí (Almería) y refundido de Ordenanzas particulares del área constituida por el Sector Costa 2 (AMUR-COSTA2)

TITULAR: Ayuntamiento Pulpí

Autor DAE. Rodrigo de Mingo. Ingeniero de montes

FECHA: Abril 2017

Lámina Nª4. Ámbito de la innovación sobre el POTALA

Escala: 1 Km