

ADENDA AL ESTUDIO DE IMPACTO DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA REVISIÓN –
ADAPTACIÓN DEL PGOU DE EL EJIDO

A.- RESPECTO A LOS ASPECTOS QUE CONDICIONAN LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL PREVIA COMO INVIABLE A LOS EFECTOS AMBIENTALES:

Merece la pena destacar una consideración inicial de interés respecto a la virtualidad del documento de Revisión -Adaptación del PGOU en tramitación.

Por lo que se refiere a la Adaptación, el nuevo documento que se tramita tan sólo realiza una "adaptación" de sus contenidos a la nueva LOUA, en los términos establecidos por ésta. No altera, por tanto, ninguna de sus determinaciones, tanto en lo referente a los suelos ya clasificados como urbanos y urbanizables como a los clasificados como no urbanizables (de los que tan sólo se adapta su nomenclatura en los términos establecidos por la citada Ley).

Por lo que a la Revisión se refiere en PGOU que se tramita sí establece una reclasificación de suelo en tres sectores: la Ensenada de San Miguel, la Autovía de la Costa y en entorno de San Agustín.

En este sentido, debe señalarse que las correcciones que señala y propone la Declaración de Impacto Ambiental Previa de fecha 16 de enero de 2006, en base a las cuales resuelve declarar previamente, a los solos efectos ambientales, inviable la Revisión - Adaptación del PGOU de El Ejido, se refieren a aspectos específicos de la Adaptación, y que, por tanto, no han sido modificados respecto al PGOU vigente, que fue aprobado definitivamente con la Declaración de Impacto Ambiental Favorable en reunión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 25 de julio de 2002.

Aún así, en este documento se da respuesta a dichas consideraciones, aportando la documentación que justifica que fueron aspectos ya solventados a lo largo del procedimiento de aprobación del Plan vigente.

PUNTO A: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACION ESPECÍFICA

SNU – A3: LUGARES DE INTERÉS COMUNITARIO

Consideraciones:

- En cuanto a la afección de los sectores SUS-64, 65, 66, 67 y 68-ES a determinados ámbitos propuestos como LICs por la presencia de artos, este Ayuntamiento propuso como medida compensatoria a tal afección, en su informe de fecha 23 de mayo de 2002 de contestación a la Declaración de Impacto Ambiental Previa de fecha 21 de febrero de 2002 del PGOU vigente, la ampliación de la zona de artales existente dentro de la delimitación de Parque Central de El Ejido (Sistema General de Espacios Libres), medida que fue incorporada en el artículo 10.51 que regula las condiciones de ordenación del citado Parque. Esta medida fue aceptada por la CMA y así queda reflejada en la Declaración de Impacto Ambiental Definitiva de fecha 15 de julio de 2002. El Plan en trámite, hay que insistir, no ha alterado en lo más mínimo estas determinaciones ya aprobadas.
- El sector SUNC-1-AS-SD, está aprobado en el PGOU vigente y su desarrollo posibilitado tras la presentación por este Ayuntamiento en la CMA del correspondiente Convenio – Ayuntamiento- Propietarios para dar respuesta la medida compensatoria que exigía la transmisión a la CMA de una superficie equivalente de artales en otros sectores del SNU similar a la que dichos sectores afectaban. En el anejo que acompaña a este informe se adjunta fotocopia del citado convenio.
- Respecto a los LIC 1, 10 y 11, que el Informe indica se encuentran parcialmente afectados por invernaderos, debe señalarse que dichos suelos figuran clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y urbanística, dada su condición de propuesta de LIC, por lo que, con independencia de las actuaciones disciplinarias que este Ayuntamiento pudiera llevar a cabo, corresponde a la CMA, en el marco de sus competencias, iniciar los expedientes sancionadores que pueda considerar oportuno.

SNU – A6: VIAS PECUARIAS

- Respecto a los tramos de vías pecuarias afectados de la vereda de las Lomas Altas y del cordel de la Sierra de los Pelaos, debe señalarse que el Informe Ambiental remitido por la CMA a este Ayuntamiento de fecha 17 de enero de 2003, relativo a la aprobación del Texto refundido del PGOU vigente, determinaba aceptar los cambios de trazado propuestos por el Ayuntamiento una vez "aportados por el Ayuntamiento los terrenos necesarios para la delimitación del nuevo trazado, condición sin la cual no se podrá realizar ningún tipo de actuación que afecte al trazado actualmente vigente". En este sentido debe señalarse que el suelo destinado a posibilitar tal operación lo obtiene el Ayuntamiento, y así estaba ya previsto en el Plan vigente, como suelo público - espacio libre en la propia operación de desarrollo urbanístico, que, por otra parte, se está iniciando en estos momentos.

PUNTO B: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

SNU – B2: INTERÉS AMBIENTAL Y TERRITORIAL

Se hacen las siguientes consideraciones:

1. Se hace una mención a la afección que produce el Sistema General adscrito al sector SUO-1-AC cuando en realidad dicho Sistema General, y así se indica, está concebido en el Plan como un "Parque de Artales", es decir, un gran corredor cuyo objetivo es comunicar funcionalmente desde el punto de vista ecológico los artales del futuro Parque Central con el LIC nº 10, que alberga las formaciones más extensas y mejor conservadas de artos en el término municipal. Esta actuación debe considerarse, por el contrario, una de las medidas ambientales más positivas del Plan.

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

Pero también parece evidente que este objetivo se consigue igualmente con la "ausencia" de clasificación y su definición como Sistema General de espacio libre, que añade la "nada despreciable" condición que el suelo pasa a ser propiedad pública con régimen de dominio y uso público.

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

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

El hecho, por otra parte, de incorporar esa pieza de suelo a un Sistema General de Parque de Artales, no es gratuito. Se pretende con ello dotar a la totalidad de ese Sistema General de una fisonomía lo más naturalizada posible, no sólo

conservando los escasos pies de arto existentes, sino restaurando el hábitat ya destruido o alterado circundante. Todo ello con la finalidad de establecer un corredor territorial y ambiental de arto entre los areales existentes al sur del Parque de la Cañada de Ugijar y el extenso LIC número 10 situado al este del desarrollo propuesto en la Avenida de la Costa. Esta medida, caso de poder definitivamente ser materializada, constituye una de las principales aportaciones de carácter territorial y ambiental de la revisión que se propone.

2. El resto de los sectores urbanísticos a los que hace referencia están aprobados en el PGOU vigente y su desarrollo posibilitado tras la presentación en la CMA de los correspondientes Convenios Ayuntamiento - Propietarios para materializar la medida compensatoria exigida de transmisión a la CMA de una superficie igual de artales en otros sectores del SNU, y así se recoge expresamente en la determinación B del informe de 17 de noviembre de 2003 de la CMA relativo a la aprobación del texto refundido, que especifica literalmente que "...". Se pueden levantar las limitaciones estarcidas a dichos sectores como se indica en la determinación B de la Declaración de Impacto". Los referidos convenios pueden verse en el Anejo que acompaña a este documento. El único sector que continúa suspendido cautelarmente, precisamente por no presentar el convenio, es el SUS-73-SD y así se hace constar expresamente en la ficha urbanística correspondiente.
3. Respecto a los artales 13 y 14, que el Informe indica se encuentran parcialmente afectados por invernaderos y otras actividades, debe señalarse que dichos suelos figuran clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y urbanística, dada su condición de artales, por lo que, con independencia de las actuaciones disciplinarias que este Ayuntamiento pudiera llevar a cabo, corresponde a la CMA, en el marco de sus competencias, iniciar los expedientes sancionadores que pueda considerar actividades.

SNU – B7: ÁREAS CON RIESGO DE INUNDACIÓN

Consideraciones:

- Nuevos desarrollos urbanísticos en la Avenida de la Costa: efectivamente un sector de los suelos propuestos para su desarrollo quedan afectados por una zona inundable correspondiente a una cubeta endorreica de cierta extensión, en cuyo área inundable (para la avenida de retorno de 500 años), se sitúa en la actualidad la propia autovía de la costa y ciertas industrias (ver figura 1).

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

Se han estudiado en principio dos soluciones alternativas:

1. La primera (ver figuras 1 y 2) consistiría en elevar la cota de base del suelo a desarrollar por encima del nivel de la cota máxima de inundación (utilizando para ello las tierras procedentes del vaciado del canal de remo de la Ensenada de San Miguel). El nivel de base actual obligaría a levantar la cota del terreno de seis a ocho metros.
2. Una segunda solución (ver figuras 1, 2, 3 y 4) consistiría en aislar los terrenos inundables que quedan incluidos en el desarrollo de la Autovía de la Costa mediante una estructura de muro impermeable (de unos 400 metros de longitud) que evitaría la posible inundación y que se utilizaría además de cordón verde destinado funcionalmente a servicios, aglutinando espacios verdes peatonales, plataforma para tren ligero de superficie, carril bici y "boulevares" apantallados. Esta solución tiene la ventaja sobre la anterior de

tener que elevar los suelos a desarrollar solamente de dos a tres metros sobre el nivel de base actual de los terrenos, así como un menor coste económico.

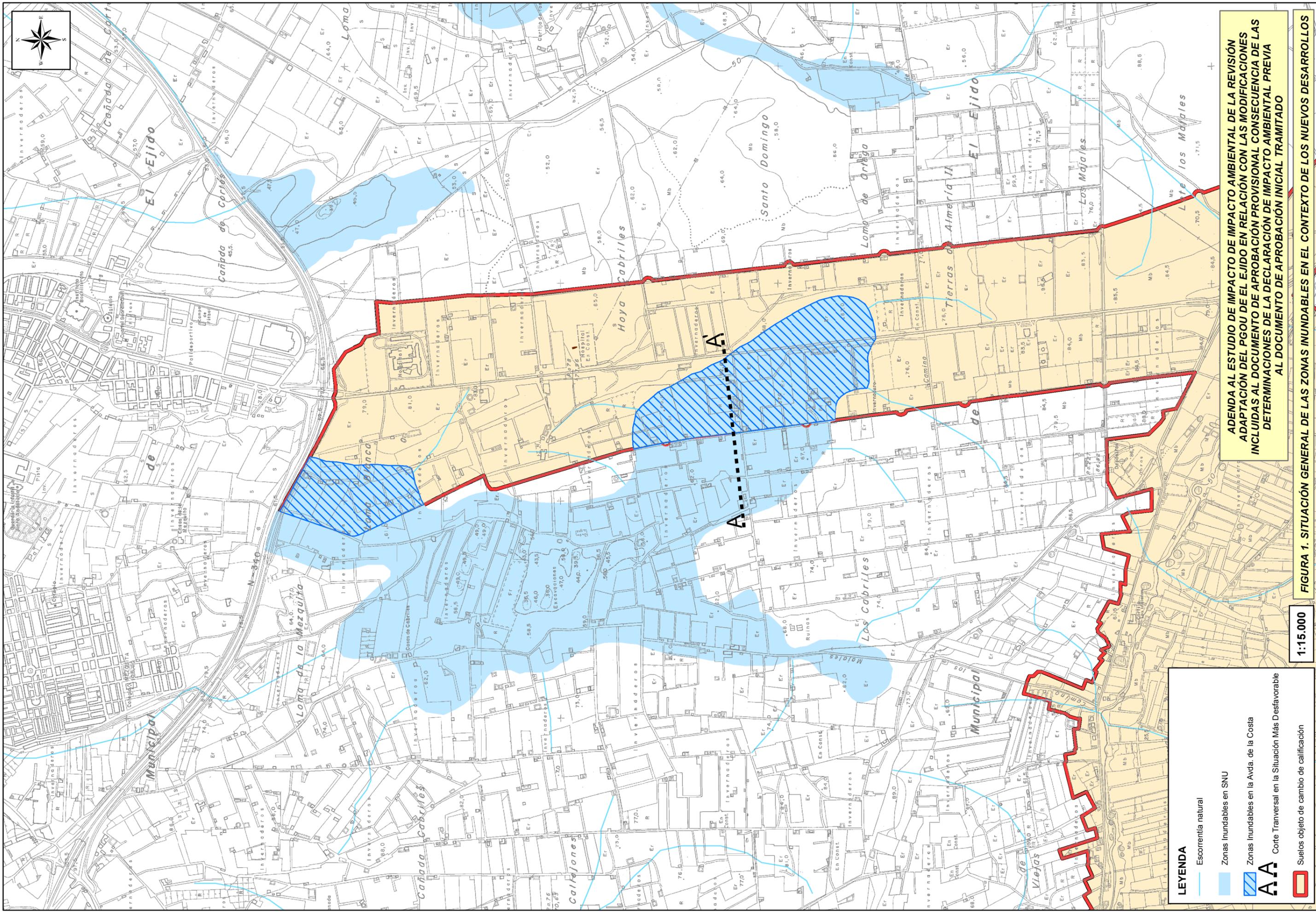
Desde el propio Ayuntamiento se propone como idónea la segunda de las alternativas, y ello ha obligado a modificar la ordenación pormenorizada propuesta para los suelos de la Autovía de la Costa en el Documento Aprobado Inicialmente para adaptarla a esta propuesta.

- **Cauces urbanos:** en relación a los puntos con riesgo de inundación del ámbito municipal de El Ejido catalogados en el "Plan de prevención contra avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces" elaborado por la Dirección general de Obras Hidráulicas de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía", con fecha octubre de 1998, debe puntualizarse que:
 - o Ninguna de las áreas consideradas como nuevos suelos urbanizables en la revisión que se tramita del PGOU queda afectada por ninguna de las zonas de riesgo identificadas en el plan referenciado.
 - o Las áreas que quedan afectas por las zonas de riesgo son suelos urbanos con arreglo al PGOU aprobado definitivamente el 9 de agosto de 2002, e incluso a las anteriores NNSS, y que la propia Junta de Andalucía ha solucionado ya mediante medidas correctoras o está en trámite de hacerlo, de acuerdo a las propias medidas correctoras que el Plan de Prevenciones establecía.
- La prohibición de implantar actividades potencialmente contaminadoras (almacenes de productos fitosanitarios, abonos, fertilizantes, etc.) en el área de riego de inundación que rodea la zona inundable de la Cañada de las Norias o Balsa del Sapo, y a todas en general, quedo ya incluida en el artículo 8.4.16 del punto 3 en la Normativa en el Texto Refundido del anterior PGOU aprobado el 9 de agosto de 2003, y como tal y con ese mismo epígrafe figura la memoria Normativa del plan en Revisión – Adaptación, que en ese punto no ha sido modificado.

Por lo demás se incorporan al Documento de Aprobación Provisional de la Adaptación – Revisión del PGOU las siguientes determinaciones normativas:

1. Los proyectos de urbanización, deberán contar antes de su aprobación definitiva, con el informe favorable o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca, en lo relativo a posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a sus Zona de Servidumbre y de Policía, así como a las limitaciones que pudieran derivar de la existencia de Zonas Inundables, todo ello con los procedimientos establecidos a tal efecto en las disposiciones que derivan de los siguientes textos legales:
 - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la ley de Aguas.
 - Real Decreto 1986/849, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico
 - Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
 - Plan Hidrológico de Cuenca
 - Ley 7/ 2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía
2. De acuerdo con el artículo 33 del Plan Hidrológico de Cuenca, las limitaciones generales por zonas en áreas inundables serán las siguientes:
 - Zona de prohibición: se prohibirán edificaciones y usos que conlleven un riesgo potencial de pérdida de vidas humanas.
 - Zona de restricción: se reglamentarán las condiciones de proyecto y materiales de construcción de los edificios que se construyan en su interior. Se prohibirán

instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.



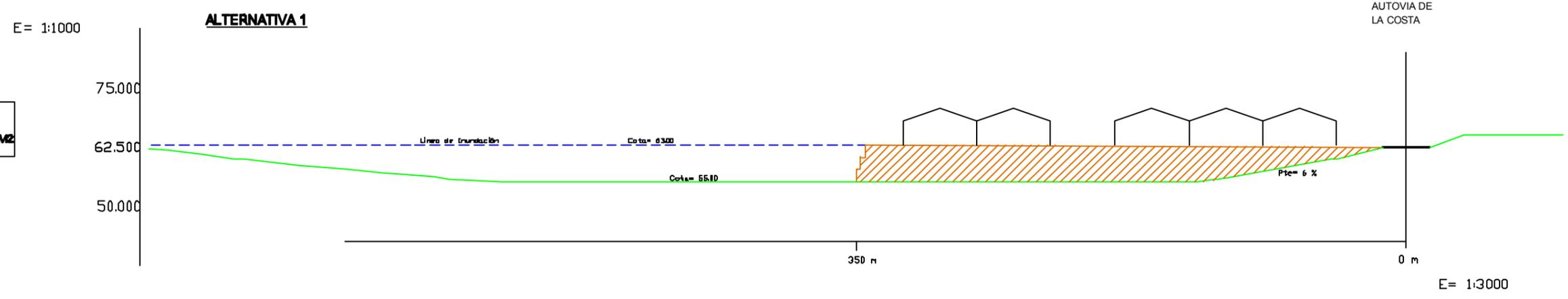
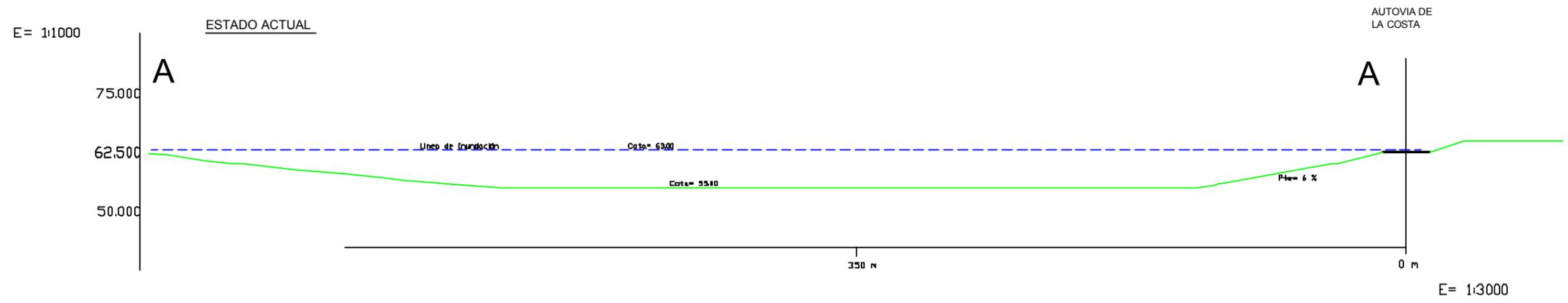
**ADENDA AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA REVISIÓN
ADAPTACIÓN DEL PGOU DE EL EJIDO EN RELACIÓN CON LAS MODIFICACIONES
INCLUIDAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL CONSECUENCIA DE LAS
DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL PREVIA
AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL TRAMITADO**

1:15.000

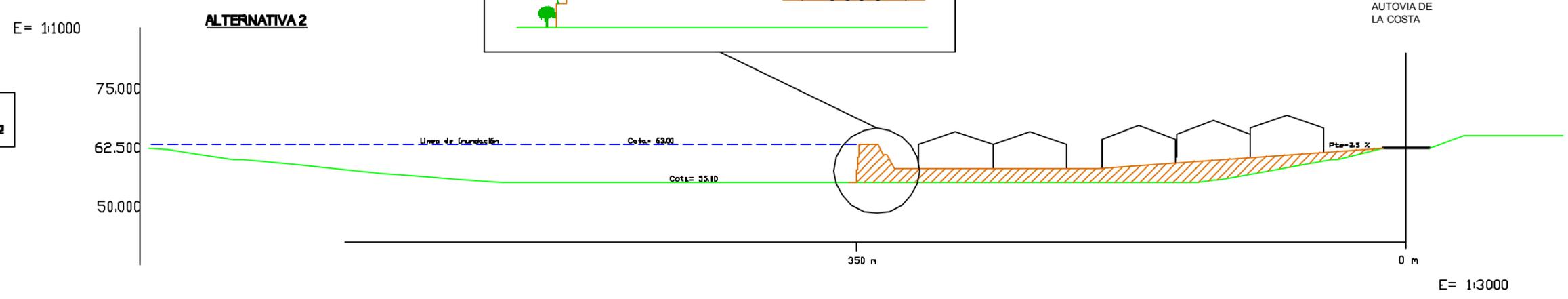
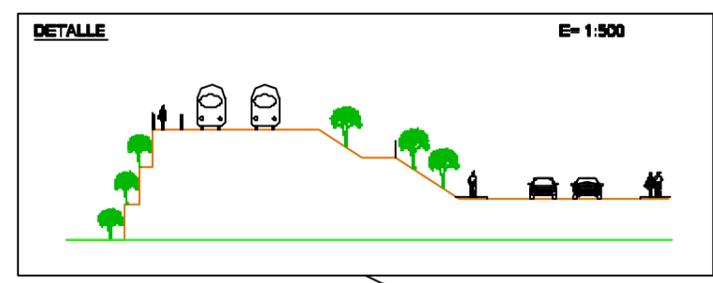
FIGURA 1. SITUACIÓN GENERAL DE LAS ZONAS INUNDABLES EN EL CONTEXTO DE LOS NUEVOS DESARROLLOS

LEYENDA

-  Escorrentía natural
-  Zonas Inundables en SNU
-  Zonas Inundables en la Avda. de la Costa
-  Corte Transversal en la Situación Más Desfavorable
-  Suelos objeto de cambio de calificación

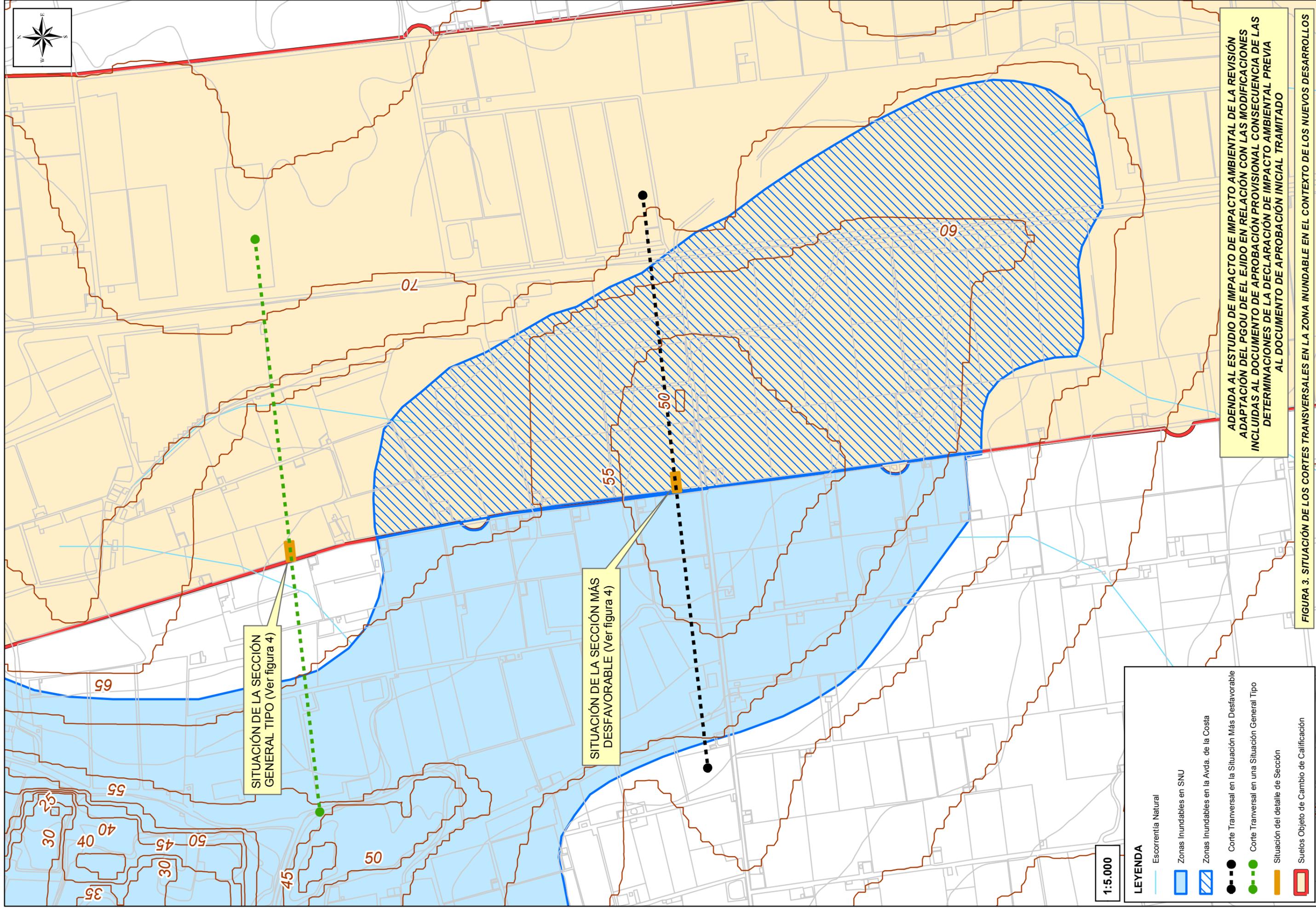


SUPERFICIE: 336.000 M2
VOL. TIERRAS: 1.500.000 M3



SUPERFICIE: 336.000 M2
VOL. TIERRAS: 800.000 M3

<p>PROYECTO</p> <p>ADENDA AL ESTUDIO DE IMPACTO DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA REVISIÓN ADAPTACIÓN DEL PGOU DE EL EJIDO EN RELACIÓN CON LAS MODIFICACIONES INCLUIDAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL CONSECUENCIA DE LAS DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL PREVIA AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL TRAMITADO</p>	<p>FIGURA</p> <p>F a 2.- C a a</p>	<p>FECHA</p> <p>F b 2006</p>
--	------------------------------------	------------------------------



SITUACIÓN DE LA SECCIÓN GENERAL TIPO (Ver figura 4)

SITUACIÓN DE LA SECCIÓN MÁS DESFAVORABLE (Ver figura 4)

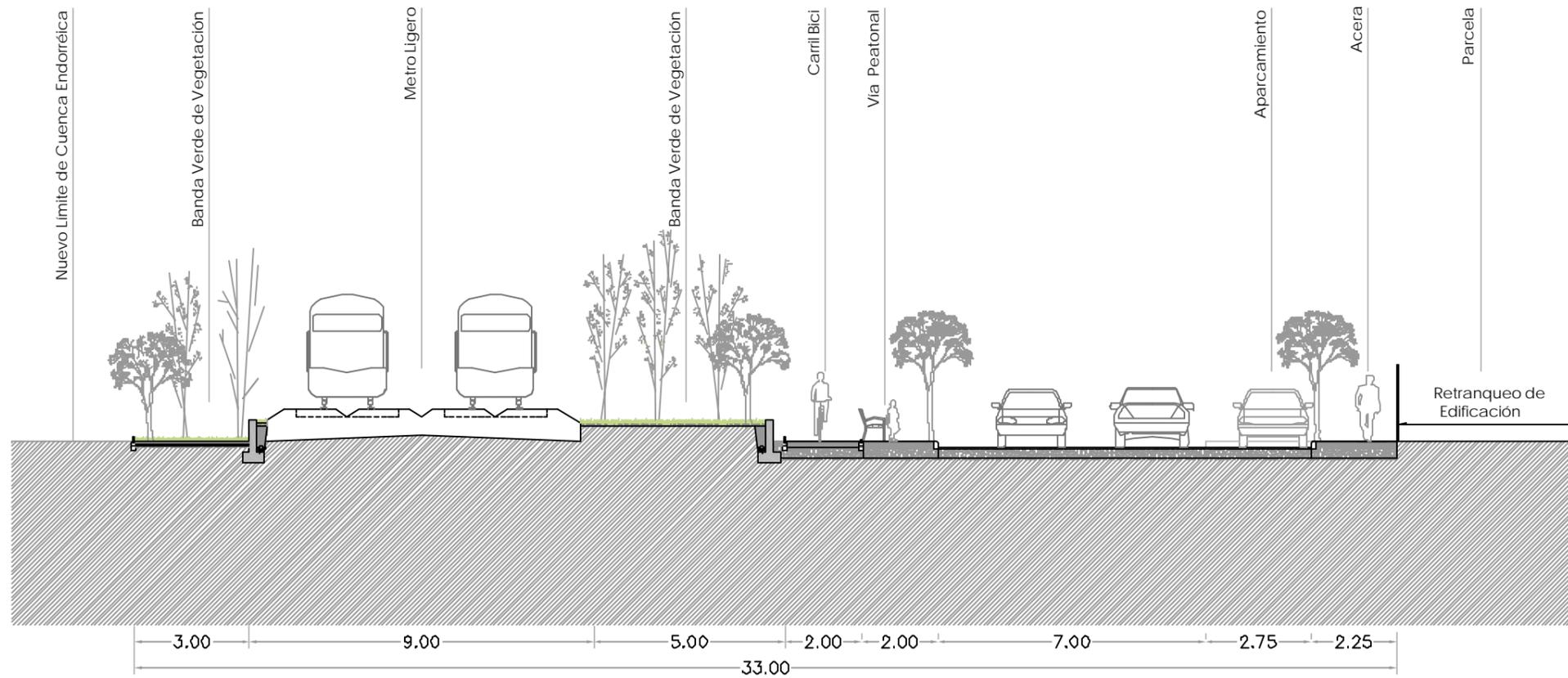
1:5.000

LEYENDA

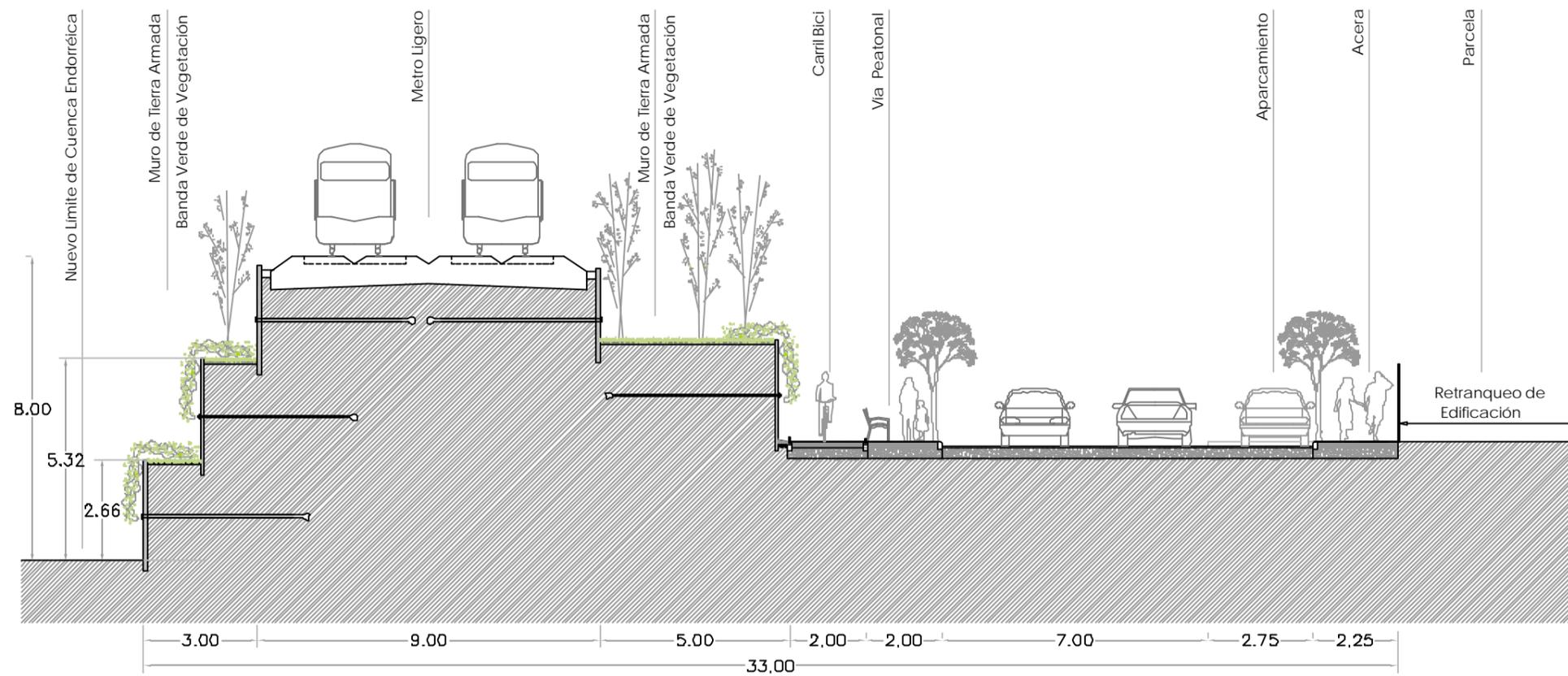
- Escorrentía Natural
- Zonas Inundables en SNU
- Zonas Inundables en la Avda. de la Costa
- Corte Transversal en la Situación Más Desfavorable
- Corte Transversal en una Situación General Tipo
- Situación del detalle de Sección
- Suelos Objeto de Cambio de Calificación

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

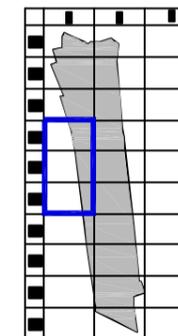
FIGURA 3. SITUACIÓN DE LOS CORTES TRANSVERSALES EN LA ZONA INUNDABLE EN EL CONTEXTO DE LOS NUEVOS DESARROLLOS



Se i n e n e r T i o e n e
 i t e o i e n t e e o n
 r n i e
 e:1/150



Se i n s e s v o r e e n
 e i t e o i e n t e e o n
 r n i e
 e:1/150



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

DETALLE DE MEDIDA CORRECTORA

AUTOVÍA DE LA COSTA

FIG- 4 1/150

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

DOCUMENTACIÓN
 COMPLEMENTARIA

REVISIÓN ADAPTACIÓN
 P.G.O.U. EL EJIDO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
 UTE-VECHA - Pta. 1ªA Diciembre de 2008

- Zona de precaución: se prohibirán instalaciones o actividades singulares como centrales nucleares, almacenamiento de residuos de alta toxicidad, o peligrosidad, y determinadas industrias.

En principio, y en tanto no se establezca de forma reglamentaria, la zona de prohibición corresponderá al área inundada por la avenida de 50 años, la de restricción al área comprendida entre el límite de inundación para 50 años y el de 500 años, y la zona de precaución a los terrenos situados entre el nivel ocupado por las aguas en la avenida de 500 años y el de la Avenida Máxima Probable.

3. Las Actuaciones contempladas en los artículos 7 y 9 del reglamento de Dominio Público Hidráulico proyectadas en las Zonas de Servidumbre (5 m) o de policía (100 m), definidas en los artículos 6 de la Ley de Aguas y del reglamento, precisarán de autorización previa del organismo de Cuenca.
4. Según el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, corresponde al municipio la competencia en la limpieza de los residuos sólidos arrojados a los cauces en tramos urbanos, de acuerdo con lo establecido en los art. 25 y 26 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

B.- RESPECTO AL VIABLE CONDICIONADO DEL INFORME

PUNTO A: BIODIVERSIDAD

Consideraciones:

1. Respecto a la Medida compensatoria de reintroducción del *Aphanius iberus* (Fartet) en el Canal de remo y espacios dedicados al Golf en la Ensenada de San Miguel, el Ayuntamiento solicitará las debidas autorizaciones para la captura de ejemplares vivos, manejo y reintroducción, en su momento, de acuerdo a la presentación del oportuno plan que se ajustará a las disposiciones legales vigentes al efecto.

Se incluye las siguientes determinaciones normativas

1. Con independencia del régimen de usos permitido por este Plan para el Suelo No Urbanizable, todas aquellas actuaciones que supongan un cambio de uso de los terrenos forestales exigirán autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, de acuerdo con el procedimiento de Cambio de Uso y Aprovechamiento establecido en la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y al decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de ANDALUCÍA.

PUNTO B: GESTIÓN DE RESIDUOS

Consideraciones:

2. El Informe de la CMA recuerda la obligatoriedad por parte del Ayuntamiento de elaborar una Ordenanza de Residuos. Desde este informe sólo cabe señalar que siendo efectivamente así, no corresponde al Plan General de Ordenación Urbanística su aportación, dado su carácter de ordenanza.

Se incluyen las siguientes determinaciones normativas:

1. Las instalaciones de gestión de desechos y residuos urbanos, incluyendo las de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

2. Las tierra y los residuos de cualquier naturaleza procedentes de obras o de cualquier actividad deberán ser almacenados en vertederos legalizados, de acuerdo con las características y naturaleza, en cada caso, de los mismos, y se gestionaran de acuerdo con lo dispuesto en las disposiciones siguientes:

- a. Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos.
- b. Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se apruébale reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- c. Orden de 28 de febrero de 1989 por la que se regula la gestión de aceites usados.
- d. Ley 7/1994, de 18 de mayo de protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.

PUNTO C: DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Se incluye, como ya ha sido indicado anteriormente, la siguiente norma:

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

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

PUNTOS D, E , F y G: GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Consideraciones:

- El punto G hace un recordatorio sobre la obligatoriedad de los municipios de más de 20.000 habitantes de aprobar de unas Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente contra Ruido y Vibraciones, de acuerdo con lo establecido en el decreto anteriormente referido. Desde este informe sólo cabe señalar que siendo efectivamente así, no corresponde al Plan General de Ordenación Urbanística su aportación. No obstante, cabe señalar que este Ayuntamiento tiene ya redactada la referida ordenanza que se propone aprobar en Pleno en el mes de febrero de 2006.

Por lo demás, se incluye la siguiente norma, en la que queda recogido el resto de las alegaciones y sugerencias de la Declaración de Impacto previa:

1. Los proyectos de urbanización y construcción deberán incorporar las determinaciones necesarias para garantizar el cumplimiento, entre otras, de las siguientes cuestiones:
 - a. La existencia de la dotación de agua necesaria para abastecimiento urbano y riego de zonas verdes así como la ausencia de impacto sobre los recursos hídricos.
 - b. La correcta gestión de las aguas residuales que procedan de los usos y actividades de implantación y la disposición de los elementos infraestructurales necesarios para posibilitarlo, incluyendo las de pretratamiento antes de evacuación a red de aquéllas que por su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas no puedan tratarse en las E.D.A.R.
 - c. La integración ambiental de los proyectos paisajísticos y de ajardinamiento de acuerdo con lo dispuesto en este mismo plan y procurando siempre la utilización de especies vegetales autóctonas.
 - d. La separación funcional y amortiguación de impactos potenciales mediante el correcto diseño de las zonas ajardinadas y la construcción de pantallas vegetales entre las áreas dedicadas a usos residenciales y a industrial – terciario.
 - e. La adecuación a las determinaciones establecidas en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, que aprueba el reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
 - f. Las determinaciones ambientales de prevención, protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental del PGOU se incorporarán detalladamente al proyecto con su correspondiente dotación económica, que será pormenorizada en aquéllas que puedan ser descompuestas mediante unidades de obra. Su inclusión deberá ser específicamente acreditada por el técnico responsable de la redacción del proyecto urbanístico o de edificación mediante una certificación que deberá incluirse como Anejo en el Programa de Vigilancia Ambiental. La autoridad competente en materia ambiental, a través de la Comisión de Vigilancia Ambiental, deberá emitir un informe de conformidad con el siguiente contenido:
 - i. Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riesgos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
 - ii. Control de las emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.
 - iii. Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra.
 - iv. Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.
 - v. Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.
 - vi. Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.
 - vii. Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.
 - viii. Control de la integración paisajística de las actuaciones (Tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc.).
- g. Un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico, que habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de Recepción de la Obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición del órgano ambiental, para eventuales inspecciones. El Plan de Restauración abarcará al menos los siguientes aspectos:
 - i. Análisis de las áreas afectadas durante las fase de obra, tales como:
 1. Instalaciones auxiliares.
 2. Áreas de préstamo, acopio o vertido de materiales.
 3. Red de drenaje afectada.
 4. Accesos y vías abiertas para la obra
 5. Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.
 - ii. Detalle de las medidas correctoras proyectadas para la integración paisajística de las zonas afectadas:
 1. Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
 2. Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
 3. Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.
 4. Nueva red de drenaje de aguas pluviales.

PUNTO H: CAMPOS DE GOLF

Consideraciones:

- Tanto el PGOU que se tramita como el Estudio de Impacto Ambiental evalúan las demandas de abastecimiento necesarias para espacio que se destina a riegos de campos de golf y justifican la viabilidad ambiental de las soluciones propuestas, consistentes en la reutilización de aguas residuales depuradas. Dado que estos suelos se tramitan como Suelos Urbanizables Ordenados, este nivel de precisión en los cálculos globalizados de demandas y en sus soluciones debe considerarse adecuado.

Por lo demás, se incorporan las siguientes determinaciones normativas::

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

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

PUNTO I: AMPLIACIÓN DEL ELENCO DE NORMATIVA AMBIENTAL VIGENTE

Han quedado incorporadas la normas disposiciones legales que detalla la Declaración de Impacto Ambiental previa.

PUNTO J: INCORPORACIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES A LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Se incorpora a la Normativa relativa ya referida relativa a los Proyectos de Urbanización y Construcción (punto f)

PUNTO K: INCORPORACIÓN DEL PLAN DE RESTAURACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Se incorpora a la Normativa ya referida relativa a los Proyectos de Urbanización y Construcción (punto g)

PUNTO L: CERTIFICACIÓN DEL PROYECTISTA DE LA INCORPORACIÓN A PROYECTO DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES

Se incorpora a la Normativa ya referida relativa a los Proyectos de Urbanización y Construcción (punto f)

PUNTO M: CRITERIOS DE EDIFICACIÓN EN ZONA DE INFLUENCIA DEL DPMT

Se incorpora a la Normativa la siguiente disposición:

1. Los sectores urbanísticos incluidos total o parcialmente en la Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre deberán respetar, de acuerdo con lo establecido en Capítulo VI del Título II de la Ley 22/99, de 28 de julio, de Costas, y en su correspondiente Reglamento de desarrollo, la determinación de evitar la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes edificatorios.