

ALCALÁ

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL



JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Obras Públicas y Transportes



TALES-UR S.C.

JULIO 2005

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ALCALÁ LA REAL CASERIAS DE SAN ISIDRO
LOS CANALES CANALEJAS CASTILLAS DE BALAZOS CASTILLAS
DE MURES **CEQUIA** **CHARILLA**
ERMITA NUEVA FUENTE ÁLAMO
FUENTE DEL REY LAS GRAJERAS HOYA DE CHARILLA
LA LAGUNA PUERTOLLANO PILAS DE FUENTE SOTO
MURES PEÑAS DE MAJALCORÓN **LA PEDRIZA**
LA RABITA RIBERA ALTA
RIBERA BAJA SAN JOSÉ **SANTA ANA**
VENTA DE LOS AGRAMADEROS VILLALOBOS

LA REAL



MEMORIA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA de ALCALÁ LA REAL

MEMORIA

JULIO 2005

**EQUIPO REDACTOR:
TALES-UR S.C.**

DIRECTORES DEL TRABAJO:
MIGUEL ROSALES PEINADO, Ingeniero de Caminos Municipal
ANTONIO CANO MURCIA, Jefe del Servicio de Contratación y Urbanismo

INDICE

INTRODUCCIÓN	1
1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN DEL PGOU.	3
2. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA REVISIÓN DEL PGOU.	4
3. TENDENCIAS DE CRECIMIENTO PREVISTAS: POBLACIÓN Y BASE ECONÓMICA.	6
3.1. PROYECCIONES DE POBLACIÓN.	6
3.1.1. Evolución reciente de las variables demográficas	6
3.1.2. Parámetros de proyección	7
3.1.3. Resultados de las proyecciones	8
3.2. NECESIDADES Y PREVISIONES DE SUELO.	9
4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.	11
4.1. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.	11
4.1.1. El modelo territorial	11
4.1.2. El sistema viario y de transporte en el término municipal	11
4.1.3. Infraestructuras básicas en el término municipal	12
4.2. LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE ALCALÁ LA REAL.	13
4.2.1. Estructura urbana general	13
4.2.2. La ordenación del suelo urbano	15
4.2.3. La ordenación del suelo urbanizable	17
4.2.4. Espacios libres y zonas verdes	20
4.2.5. El sistema de equipamientos y servicios públicos.	21
4.2.6. Red viaria y tráfico urbano	24
4.2.7. Infraestructuras urbanas	27
4.3. EL TRATAMIENTO LOS NÚCLEOS RURALES	33
4.3.1. La ordenación de los núcleos	34
4.3.2. Las infraestructura de los núcleos	37
4.4. EL SUELO NO URBANIZABLE.	38
4.4.1. Propuestas de mejora ambiental	38
4.4.2. La clasificación del suelo no urbanizable	40
4.4.3. Suelo no urbanizable para formación de patrimonio municipal	43
5. EL INSTRUMENTO NORMATIVO DEL PLAN.	44
6. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	46
7. GESTION DEL PLANEAMIENTO	48
7.1. GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	49
7.2. GESTION DEL SUELO URBANO: UNIDADES DE EJECUCIÓN	54
7.3. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO	55

INTRODUCCIÓN

La presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de 1988 del municipio de Alcalá la Real se inició en 1997.

En noviembre de 2001, el nuevo equipo redactor, en base a la actualización de la Información urbanística y del Avance que habían sido redactados en 1998, confeccionó la documentación que recogía la Información pertinente para describir la situación urbanística actualizada del municipio y un nuevo Avance de planeamiento.

El Pleno municipal de 29 de enero de 2002, tomó el acuerdo de exponer a información pública el nuevo Avance de planeamiento del PGOU. Dicho acuerdo fue publicado el 5 de febrero de 2002 en el periódico Ideal y el 8 de febrero de 2002 en el Boletín Oficial de la Provincia y expuesto en el tablón municipal de anuncios.

Durante los meses siguientes estuvo abierta al público, en dependencias municipales, una exposición de las principales propuestas del Avance; se incentivó la participación pública a través de los medios de información local para dar publicidad a la exposición y el Equipo Redactor mantuvo contactos y reuniones de trabajo con particulares, organismos públicos y con los distintos grupos políticos representados en la Corporación municipal.

Como resultado de todo ello se recibieron 63 sugerencias por escrito de las que la mayoría de ellas se referían al núcleo urbano de Alcalá. Sobre el resto de las aldeas tan solo se presentaron 3 sugerencias en Fuente del Rey, una en Santa Ana, otra en Ribera Alta, otra en La Rábida y otra en Ermita Nueva. Buena parte de las sugerencias solicitaban ampliar la clasificación de suelo tanto para usos residenciales como industriales. Salvo los casos en los que las propuestas resultan incompatibles con las características del territorio (70 hectáreas para 1.400 viviendas en los Llanos de San Marcos) o con la estructura orgánica prevista (20 hectáreas para usos residenciales al otro lado de la variante de la N-432, ó 77,7 hectáreas para usos industriales al norte de Ermita Nueva), la mayor parte de ellas fueron aceptadas total o parcialmente.

Paralelamente y de acuerdo con el artículo 31 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, se inició el procedimiento de evaluación de impacto ambiental de la Revisión del PGOU con la pertinente remisión del Avance de Planeamiento a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente que, de acuerdo con el artículo 16 de dicho Decreto, efectuó las consultas previas.

En el Pleno municipal de 30 de diciembre de 2002 se produjo la aprobación inicial del PGOU que integraba tanto las sugerencias de particulares que la corporación estimó pertinente aceptar como las aportaciones de los organismos que respondieron a las consultas previas en la evaluación de impacto ambiental de la Revisión. El nuevo periodo de información pública de la Revisión del PGOU, tras su aprobación inicial, sirvió para ajustar con mayor precisión el grado de intervención de las distintas instancias públicas implicadas, incluir las determinaciones de la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, y recoger

aspiraciones y derechos no detectados hasta ese momento de los agentes sociales afectados expuestos en las 92 alegaciones presentadas en el plazo legalmente establecido así como en diversos escritos que el Ayuntamiento consideró pertinente contemplar.

El 29 de abril de 2004 fue objeto de aprobación provisional por la Corporación incluyendo, total o parcialmente, las propuestas de 70 de las alegaciones presentadas (las que fueron estimadas) y adecuando, terminológica y sustantivamente, las determinaciones del documento aprobado inicialmente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Los cambios introducidos en el documento inicial (así como los que se introdujeron en el acuerdo de aprobación provisional) no afectaban sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural por lo que no fue necesario proceder a una nueva información pública.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, en sesión celebrada el 12 de julio de 2005, acordó aprobar definitivamente la Revisión-Adaptación del PGOU de Alcalá la Real supeditando su registro y publicación a la confección de un texto refundido que recoja las condiciones establecidas en los informes sectoriales emitidos por el Ministerio de Fomento, la Consejería de Medio Ambiente (Declaración de Impacto Ambiental) y la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura. El presente documento constituye el Texto Refundido que incorpora todas las modificaciones exigidas.

Bajo la dirección de D. Miguel Rosales Peinado, *Ingeniero de Caminos Municipal* y D. Antonio Cano Murcia, *Jefe del Servicio de Contratación y Urbanismo del Ayuntamiento*, la redacción del PGOU ha corrido a cargo de:

- Santiago Téllez Olmo, *Arquitecto Urbanista*,
- Braulio García Suárez, *Arquitecto y Sociólogo*, y
- Raimundo Andrés de Castro, *Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos*,

responsables de **TALES-UR S.C.**, contando con la colaboración de Concha León, *Economista*, José de la Paz, *Sociólogo-Demógrafo*, José Cuesta, *Doctor en Derecho*, Jaime Plaza, *Geólogo* y Carlos Borrás y Carlos Calvo, *Arqueólogos*.

TALES-UR S.C.

julio, 2005

1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN DEL PGOU

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real actualmente vigente fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 7 de octubre de 1988 (BOJA de 3 de noviembre de 1988).

A los tres meses de su entrada en vigor fue objeto de cuatro Modificaciones puntuales que supusieron el comienzo de una larga serie, hasta un total de 21 expedientes, que suponen más de un centenar de modificaciones que han afectado tanto a la normativa como a la clasificación y a la calificación del suelo. Tal cantidad de Modificaciones ha influido negativamente en la posible coherencia inicial del documento vigente por lo que resulta conveniente la reconsideración global de todas ellas integrándolas en la revisión.

Aparte de estos hechos, el PGOU vigente presenta diversas carencias tanto formales como de contenido que, en síntesis, se refieren a la protección de los valores naturales, paisajísticos y agrícolas del territorio municipal o, en la ciudad, a la regulación de las edificaciones y los usos, a las relaciones viarias entre las distintas zonas urbanas y a la coherente integración de los nuevos sectores urbanizables.

Además de la insuficiencia o la inconveniencia de algunas determinaciones del PGOU vigente y la inadecuación de otras a la realidad urbanística actual, hay que tener en cuenta que el marco de referencia socioeconómico municipal y supramunicipal también ha variado, que se encuentran ejecutadas diversas actuaciones en los sistemas generales infraestructurales (variante de la N-432, saneamiento integral, etc.) y que han comenzado a tomar cuerpo otras iniciativas (nuevo Polígono Industrial, etc.) que pueden tener notable incidencia en el desarrollo urbano a corto y medio plazo.

Desde la fecha de vigencia del PGOU (1988) ha sido promulgada nueva legislación, estatal y autonómica, y se ha producido la Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional sobre delimitación de competencias en materia de urbanismo entre el Estado y las Comunidades Autónomas, que, aunque no substancialmente, inciden en la forma y contenido de las determinaciones que el planeamiento municipal debe establecer. En este sentido, la entrada en vigor de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ofrece la posibilidad de adecuar la legalidad urbanística municipal al nuevo marco legal autonómico.

De todo lo expuesto se deduce la conveniencia de revisar el PGOU vigente con el objetivo de, manteniendo en gran medida las pautas actuales de clasificación del suelo en el núcleo urbano:

- mejorar y clarificar sus determinaciones tanto de ordenación como de gestión,
- contemplar la incidencia de las recientes realizaciones tanto sobre la estructura urbana general como sobre los distintos ámbitos locales,
- integrar en el nuevo planeamiento todas aquellas iniciativas en ejecución, en proyecto o en gestación que puedan considerarse positivas y
- adecuar sus determinaciones al nuevo marco normativo vigente.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA REVISIÓN DEL PGOU

Como objetivo genérico se intenta dotar al municipio de Alcalá la Real de un instrumento de planeamiento adecuado a la dinámica socio-urbanística actual, definiendo un modelo de ordenación del territorio que posibilite la elevación de la calidad de vida y del nivel de equipamiento de sus habitantes, a partir tanto de la conservación y puesta en valor de los recursos medioambientales del término, como de la extensión a las áreas urbanas de los beneficios derivados de las transformaciones materiales y sociales, proyectadas o ya producidas, en la propia ciudad y en el ámbito comarcal del que forma parte.

Se trata asimismo de incrementar la capacidad de atracción del municipio sobre actividades turísticas, medioambientales y de ocio que hasta ahora sólo se ha producido de forma excepcional.

Aunque la presente Revisión no supone una ruptura total con el planeamiento vigente (se mantienen a grandes rasgos las pautas de clasificación/calificación del suelo) si que comporta la reconsideración de sus características en el sentido de profundizar en la necesidad de ajustar sus determinaciones a la realidad local, primar la solución de problemas concretos frente a la simple clasificación/calificación de suelo y considerar las necesidades de gestión como un aspecto fundamental de la redacción del PGOU.

De forma resumida cabría señalar los siguientes objetivos generales como determinantes del modelo de desarrollo urbano previsto:

- Regular las distintas formas de utilización del territorio municipal para consolidar una estructura territorial equilibrada, proteger aquellas áreas del territorio especialmente sensibles, impedir la formación de nuevos asentamientos no deseados y potenciar los valores agrícolas, naturales, paisajísticos y medioambientales existentes.
- Proteger y poner en valor para el ocio y recreo de la población los elementos públicos, naturales y culturales de mayor interés del territorio.
- Definir un modelo de gestión que permita resolver los problemas arrastrados por el PGOU vigente y evite la aparición de situaciones similares, concediendo a la administración municipal mayores posibilidades de encauzar el desarrollo urbano.
- Mantener el esquema actual de localización de actividades y usos urbanos en el territorio municipal, concentrando los nuevos crecimientos en el núcleo de Alcalá.
- Preservar la identidad urbana de Alcalá la Real mediante la mejora ambiental del Casco Antiguo incentivando su rehabilitación física y funcional y redactando unas ordenanzas de edificación adecuadas a las características tradicionales, contemplando una cierta flexibilidad de usos para facilitar nuevas implantaciones que regeneren la actividad urbana.

- Perfeccionar las ordenanzas de la edificación para el resto del suelo urbano, ajustándolas a las exigencias actuales de cada zona.
- Lograr una estructura urbana en la que los asentamientos tradicionales, los nuevos desarrollos y el medio físico y paisaje circundantes se integren armónicamente manteniendo la especialización de la zona sur del núcleo, con mejor accesibilidad desde la red de carreteras, como espacio en el que se concentran las actividades productivas.
- Dimensionar la extensión del núcleo urbano teniendo en cuenta la capacidad y calidad del espacio natural circundante para ser soporte de nuevas actividades (residenciales, industriales o de otro tipo), los costes de adecuación a las nuevas demandas de las infraestructuras existentes y los costes de implantación de nuevas infraestructuras generales necesarias para el correcto funcionamiento del conjunto urbano.
- Lograr una red viaria básica que garantice la circulación general mediante vías de circunvalación que cierren el sistema radial actual y elimine intersecciones conflictivas. Todo ello dentro de una ordenación general del tráfico que contemple las características (ambientales, topográficas, de actividad, etc.) de cada zona y que incluye un itinerario alternativo para evitar las relaciones norte-sur a través de la Carrera de las Mercedes.
- Reformar y ampliar los sistemas generales de infraestructura de la ciudad con actuaciones como: anillo de distribución de agua, arterias y nuevos depósito de agua para atender las demandas futuras y equilibrar el régimen de presiones; la ampliación de la red de saneamiento (colectores, emisarios y EDAR); ampliación de las redes de media tensión y de telecomunicaciones al suelo urbanizable; y la implantación del gas natural.
- Conseguir unos Sistemas Generales de dotaciones para el conjunto de la ciudad en consonancia con las necesidades sentidas por la población, tanto en lo que se refiere a Espacios libres como a Equipamientos colectivos, readecuando la dotación actual de éstos últimos a la nueva estructura demográfica y a las nuevas demandas sociales.
- Promocionar un nuevo polígono de iniciativa pública para usos productivos con el fin de facilitar la reactivación y diversificación económica del municipio.

En suma, se trata de dotar al núcleo urbano de las infraestructuras y servicios que va a requerir su crecimiento a corto y medio plazo, con una localización equilibrada de suelos para dotaciones públicas y para actividades productivas y residenciales.

3. TENDENCIAS DE CRECIMIENTO PREVISTAS: POBLACIÓN Y BASE ECONÓMICA

El objetivo de este capítulo consiste en elaborar un escenario genérico de la situación en que puede encontrarse el municipio de Alcalá la Real en el año horizonte de vigencia del Plan General. Suponiendo razonablemente que la aprobación definitiva del PGOU se producirá a comienzos de 2005, esa fecha horizonte será el 2012.

Los rasgos básicos de ese escenario (usos globales del territorio, volumen demográfico, distribución espacial de la población, características de la actividad económica, etc.) dibujan a Alcalá la Real como un municipio que conservará dedicada al cultivo del olivar gran parte de su superficie manteniendo su imagen tradicional de municipio olivarero cuya proyección exterior deberá basarse en la modernización del sector agroalimentario relacionado con dicho cultivo, en el afianzamiento del sector industrial en torno a la pequeña-mediana industria manufacturera y en la puesta en valor de su patrimonio histórico y natural.

Es en este marco de referencia en el que hay que considerar las dos variables cuantificables (volumen de población y superficie de suelo para albergar usos y actividades urbanas) que la revisión del PGOU debe contemplar como elementos básicos de la ordenación urbanística del municipio.

3.1. Proyecciones de población

La evolución de la población es el resultado de la combinación de los componentes dinámicos de ésta. En una visión elemental, pero suficiente a los efectos que nos ocupan, cabe distinguir tres de ellos como los más importantes: natalidad-fecundidad, mortalidad y migración, de tal manera que, en base a éstos, puede estimarse la evolución futura del número de habitantes.

Las estimaciones de población realizadas para el período de vigencia de la Revisión del PGOU de Alcalá la Real se basan en el procedimiento conocido como "método de la supervivencia de las cohortes" el cual se fundamenta en la aplicación de unos patrones previsibles de fecundidad (natalidad), mortalidad y migración deducidos en base a análisis específicos de cada una de las tres variables. En la determinación de estos patrones se tiene en cuenta no sólo su comportamiento pasado sino también su previsible evolución futura deducida de consideraciones sociológicas, en cierta medida extrademográficas.

3.1.1. Evolución reciente de las variables demográficas

Las tasas de **natalidad** del municipio de Alcalá la Real presentan un claro descenso hasta mediados de la década de los 90, al pasar de los 12,2 nacimientos por mil habitantes en el año 1989 hasta los 9,6 en 1996. A partir de ese año, la natalidad se estabiliza, con una ligera tendencia al alza hasta los 10,7 nacimientos por mil habitantes (unos 230 nacimientos anuales) en 1999.

En el último año de que se dispone de información (1999) la tasa de **mortalidad** en el municipio alcanzó un valor de 10,2 defunciones por mil habitantes, cifra que supone un claro incremento respecto a la observada en los diez años anteriores (7,7 por mil en 1989) debido al envejecimiento de la población.

El **saldo migratorio** en los diez últimos años de los que se dispone de información (1989-1999) arroja un ligerísimo saldo negativo (exceso de emigrantes sobre inmigrantes) de 15 movimientos lo que supone una tasa media anual de -0,07 por mil.

3.1.2. Parámetros de proyección

De acuerdo a la Renovación del Padrón Municipal de Habitantes, de fecha 1 de mayo de 1996, la población residente en el municipio de Alcalá la Real alcanzaba la cifra de 21.558 personas que coincide prácticamente con las cifras provisionales correspondientes al Censo de Población y Viviendas 2001 publicadas por el INE en julio de 2002 y que resulta ser de 21.591 residentes.

Permanecen inéditos, aún, los valores oficiales del resto de variables demográficas como edad, estado civil, composición familiar, etc. por lo que las proyecciones que se realizan adolecen de esta falta de datos sobre algunas variables significativas.

La distribución de la población por sexo y grupo de edad que se utiliza como **población de partida** base de la proyección es la que se refleja en el apartado 3.2.3. de la Información Urbanística aplicada a la población total de 21.591 habitantes. Ante la falta de datos oficiales actualizados, la estructura por grandes grupo de edad base de las proyecciones es la de la última conocida, correspondiente al año 1996.

Se considera como hipótesis de proyección el mantenimiento constante del patrón de **natalidad** que ha venido observándose en los últimos años. Este patrón de natalidad supone una tasa de fecundidad media similar a la nacional que se sitúa en 1,24 hijos por mujer en edad fértil y de la que cabe esperar un ligero aumento a medio plazo.

Análogamente, se considerará que la **mortalidad** se mantendrá estable y con un valor igual a las tasas por sexo y edad calculadas para los últimos años para el conjunto de la provincia de Jaén.

En relación con las **migraciones** se consideran dos hipótesis: en la primera se supone que, en los próximos años, el saldo migratorio del municipio será nulo al compensarse las entradas y salidas por migración. En una segunda hipótesis, mas optimista, se considera que a lo largo del período de la proyección, el municipio presentará un saldo migratorio positivo anual en torno a los 140 efectivos por año, ajustándose éste a una distribución por sexo y edad similar a la que presentan los migrantes con destino al hábitat rural deducida de la Encuesta de Migraciones de 1996 lo que supone que engrosarán fundamentalmente el grupo de entre 16 y 64 años.

3.1.3. Resultados de las proyecciones

Los resultados obtenidos sobre el crecimiento de la población total para el primer horizonte de la proyección (final del primer cuatrienio de vigencia del Plan, año 2008) presentan un estrecho abanico entre 21.950 y 22.897 habitantes que se abre algo mas en el segundo horizonte (final del segundo cuatrienio, año 2012). Para esa fecha la población varía entre los 22.125 habitantes en la hipótesis con saldo migratorio cero y los 23.437 habitantes con inmigración.

AÑO HORIZONTE	HIPOTESIS DE POBLACIÓN TOTAL	
	Saldo migratorio cero	Con inmigración
2008	21.950	22.897
2012	22.125	23.437

Las cifras anteriores suponen unos incrementos sobre la población de partida (21.591 habitantes) que, para cada hipótesis, al final del primer cuatrienio (año 2008) alcanzarían los 359 y 1.306 nuevos efectivos respectivamente y al año horizonte del Plan (2012) los 534 y 1.846.

En ambas hipótesis de evolución se produce un cambio en la estructura por grandes grupos de edad apreciándose en ambos casos el mantenimiento de la tendencia al envejecimiento demográfico:

- En el caso de **hipótesis con saldo migratorio cero** este envejecimiento es más pronunciado y es imputable tanto al engrosamiento de los grupos por encima de los 16 años de edad, como, especialmente, al fuerte descenso del volumen de población de menos de 16 años.

AÑO	Menos de 16 años		16 - 64 años		65 años y más		TOTAL
2001	3.401	15,8%	14.181	65,7%	4.009	18,5%	21.591
2008	2.911	13,3%	14.663	66,8%	4.377	19,9%	21.950
2012	2.434	11,0%	15.020	67,9%	4.671	21,1%	22.125

- En el caso de la **hipótesis con inmigración** el envejecimiento es menor y se debe a que el descenso de la población con menos de 16 años de edad es menos pronunciado.

AÑO	Menos de 16 años		16 - 64 años		65 años y más		TOTAL
2001	3.401	15,8%	14.181	65,7%	4.009	18,5%	21.591
2008	3.248	14,2%	15.234	66,5%	4.415	19,3%	22.897
2012	2.837	12,1%	15.896	67,8%	4.704	20,1%	23.437

Como las diferencias entre ambas hipótesis no son sustanciales, a los efectos de las referencias que el PGOU debe establecer sobre la población municipal prevista se contempla la que resulta de la proyección más optimista.

Por lo que se refiere a la distribución geográfica de la población municipal se considera la hipótesis de que va a continuar, con el mismo ritmo de las últimas tres décadas, la tendencia de concentración en el núcleo principal. Ello supone que en la fecha horizonte del Plan la población en la ciudad de Alcalá la Real constituirá el 80% del total municipal lo que significa la cifra de 18.750 residentes en el núcleo principal.

3.2. Necesidades y previsiones de suelo

Para establecer una primera aproximación cuantitativa a las necesidades de clasificación de nuevo suelo hay que tener en cuenta los condicionantes de la situación actual: por una parte las iniciativas en marcha, en relación básicamente con suelos residenciales en los bordes de la ciudad, y por otra las necesidades de suelo industrial detectadas. Ambos hechos suponen *de facto* un dimensionamiento previo del suelo a clasificar.

A esta situación de partida se añade la necesidad de resolver, mediante una nueva red viaria periférica, los problemas de movilidad urbana que presenta el casco consolidado. Para facilitar la obtención de los terrenos y la ejecución del nuevo esquema viario estructurador resulta conveniente clasificar como urbanizable nuevas superficies de suelo por el sudeste y por el sudoeste. Asimismo, la necesidad de obtener nuevos sistemas generales de dotaciones aconseja clasificar nuevo suelo urbanizable.

De estos condicionantes objetivos surge un primer dimensionamiento global de previsiones de nuevo suelo que debe contrastarse con la capacidad y el funcionamiento del sector inmobiliario local (en los últimos siete años se han concedido licencias para una media de 248 viviendas/año) y con las prioridades municipales sobre el desarrollo urbanístico del núcleo urbano puesto que, por lo que se refiere a las necesidades derivadas estrictamente de las proyecciones del crecimiento demográfico, su superficie es claramente suficiente.

Tomando como referencia la proyección del crecimiento poblacional se obtiene un nuevo contingente de población para la fecha horizonte del PGOU (año 2012) de 1.846 habitantes. Para un tamaño familiar medio previsible para las nuevas unidades familiares de 3,24¹ personas se deduce que las necesidades de suelo residencial serían de 570 nuevas viviendas.

Para detectar la **demanda de nuevo suelo industrial**, el Área de Desarrollo Económico del Ayuntamiento ha realizado una encuesta al 85% de las empresas comerciales e industriales instaladas en el municipio. Los resultados de dicha encuesta han cifrado las necesidades a corto plazo en unas 13 Hectáreas de suelo industrial nuevo, con predominio de la demanda de pequeñas parcelas en torno a los 400 m², sin tener en cuenta otras demandas que pudieran surgir desde el exterior.

¹ Índice deducido de la tasa de fecundidad media nacional situada en 1,24 hijos por mujer en edad fértil.

Las **previsiones de suelo residencial** del PGOU contemplan las posibilidades de construcción de nuevas viviendas en los siguientes ámbitos del núcleo de Alcalá la Real:

- en el suelo urbano consolidado, teniendo en cuenta el suelo vacante y las posibles renovaciones, se considera que pueden construirse unas 390 nuevas viviendas;
- en los ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados como Unidades de Ejecución (ver apartado 4.2.2), unas 503 nuevas viviendas, y
- en el suelo urbanizable (ver apartado 4.2.3), unas 3.238 nuevas viviendas

con lo que el total de nuevas viviendas previstas es de 4.131 lo que supone una relación entre oferta y demanda teóricas de aproximadamente 7,2 a 1.

Si suponemos que hasta la fecha horizonte del Plan el ritmo de construcción se va a reducir ligeramente respecto a la media registrada en los últimos años (248 viviendas/año), esta relación entre oferta y demanda teóricas sería de 2,1 proporción que resulta razonable para un correcto funcionamiento del mercado inmobiliario.

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

4.1. Estructura general y orgánica del territorio

4.1.1. El modelo territorial

El modelo territorial de distribución de los usos globales que se desarrollan en el municipio refleja una relación polarizada entre las actividades urbanas, localizadas en el núcleo de Alcalá la Real, y el extenso medio rural incluyendo en él las 16 aldeas de Las Caserías, Charilla, Ermita Nueva, Fuente Álamo, Fuente del Rey, La Pedriza, La Rábida, Mures, Peñas de Majalcorón, Pilas de Fuente Soto, Ribera Alta, Ribera Baja, San José, Santa Ana, Venta de Agramaderos y Villalobos.

Esta relación entre los ámbitos urbano y rural se produce a través de una red de carreteras locales con bajo nivel de servicio que, complementada con la de caminos rurales y vías pecuarias, proporciona una aceptable accesibilidad desde las aldeas a las explotaciones agrarias en todo el término.

La integración del núcleo urbano de Alcalá la Real en el sistema andaluz de ciudades se produce a través de los itinerarios N-432 de la Red de carreteras del Estado y A-340 y A-335 de la Red Básica de la Junta de Andalucía.

La estructura orgánica propuesta (plano T-1) consolida el modelo existente concentrando en el núcleo principal los usos y actividades urbanas y las previsiones de crecimiento, manteniendo las características tradicionales de los núcleos rurales y destinando el resto del territorio municipal a los usos agrarios tradicionales imponiendo condiciones específicas de protección a aquellos espacios que por sus especiales valores así lo requieren.

Este modelo se apoya en unos sistemas infraestructurales sin los cuales carecería de virtualidad por lo que, en el apartado siguiente, se contemplan las necesarias mejoras de la red viaria así como la ampliación de los sistemas generales de las infraestructuras territoriales de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, residuos sólidos urbanos y distribución de gas.

4.1.2. El sistema viario y de transporte en el término municipal

La columna vertebral de la red de carreteras de Alcalá la Real es la N-432, que une Granada con Badajoz pasando por Córdoba y que estructura sus comunicaciones tanto en el contexto autonómico como en relación con la aglomeración urbana de la capital provincial (Martos, Torredonjimeno, Torre del Campo, Jaén) y con los municipios de su entorno próximo (Alcaudete y Castillo de Locubín). Junto a ésta, el otro gran eje estructurador de los desplazamientos en el término es la carretera A-340 y, en menor medida, la A-335.

A través de esta red principal sólo tienen relación directa con el núcleo principal Caserías de San Isidro, La Pedriza y Venta de Agramaderos mientras que para las relaciones con el resto de las aldeas se tienen que utilizar también otras carreteras de la red secundaria.

Este sistema viario, ya descrito en el documento de Información Urbanística, se va a mantener en el futuro próximo puesto que el Proyecto de Acondicionamiento de la N-432 desde el borde sur del núcleo urbano de Alcalá la Real hasta el límite con la provincia de Granada no parece que vaya a ejecutarse a corto plazo.

El hecho de que la variante de la N-432 suponga un grave condicionante al desarrollo urbano del núcleo hace necesario plantear un trazado futuro más alejado de la ciudad. También, aunque no hay previsiones en cuanto a su ejecución, hay que citar un Proyecto de mejora y ensanche de la A-335.

Teniendo presente que los flujos principales discurrirán por las carreteras de la red básica (N-432 y A-340) y que el resto de la red local soporta niveles de tráfico ligeros, se puede decir que el municipio tiene de una red viaria relativamente adecuada a sus necesidades.

Sin embargo, la propuesta de localizar un Polígono Industrial en los Llanos de Mazuelos, sobre la carretera A-340, aconseja prever una conexión viaria entre la N-432 y la A-340 para mejorar la accesibilidad del nuevo espacio productivo. Este enlace debería continuarse hasta el núcleo de Santa Ana, mejorando su acceso sur desde la A-340, para favorecer así la accesibilidad al núcleo desde la N-432.

La extensa red de caminos rurales (aproximadamente 250 kilómetros) ha sido inventariada recientemente. Tras el análisis de su estado y nivel de utilización deberá establecerse un programa de intervención por fases para mejorar su funcionalidad.

En la Información Urbanística se indican las líneas e itinerarios del **transporte público interurbano**. La Estación de Autobuses es adecuada para las necesidades del municipio pero deben introducirse mejoras en la calidad del servicio como adecuación de marquesinas, etc.

Los numerosos vehículos dedicados al **transporte de mercancías** han creado problemas por la utilización de la red viaria urbana. Aunque existe una actuación en marcha, en el acceso oeste a la ciudad por la Avda. de Iberoamérica, destinada a paliar estos problemas, debe contemplarse una solución global en el marco de lo regulado por la Ley 5/2001, de 4 de junio, sobre áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4.1.3. Las infraestructuras básicas en el término municipal

El **sistema general de abastecimiento de agua** se compone de las captaciones, conducciones generales y depósitos reguladores de Alcalá la Real y de las aldeas del término que garantizan el suministro de la población actual. El desarrollo del suelo urbanizable residencial e industrial previsto requerirá a corto plazo la creación de nuevos recursos y la ampliación del sistema tal como se señala en el apartado 4.2.7.

El **sistema general de saneamiento** comprende los colectores generales, emisarios y EDAR. A los déficits actuales se suman las demandas del desarrollo urbanístico futuro, lo que exigirá la ampliación del sistema de depuración del núcleo de Alcalá la Real y la construcción de nuevos colectores y emisarios en el sentido que se indica en el apartado 4.2.7.

El **sistema general eléctrico** está integrado por las líneas de alta tensión y la Subestación. Se prevén una nueva Subestación para atender la demanda del sector urbanizable industrial de Llanos de Mazuelos y nuevas líneas subterráneas para el servicio de los sectores urbanizables. En las aldeas se mantiene el sistema existente formado por uno o varios centros de transformación. Ante la incidencia visual de los aerogeneradores se contemplan condiciones específicas de protección paisajística para limitar su implantación en determinados espacios del territorio municipal.

El **sistema general de telecomunicaciones** está formado por la Central de telefonía del núcleo urbano de Alcalá la Real, las líneas interurbanas y las instalaciones existentes en distintos puntos elevados del término. Se necesitan nuevas canalizaciones para los sectores urbanizables del núcleo urbano y del nuevo polígono industrial. Ante la incidencia visual de algunas de estas instalaciones se contemplan condiciones específicas de protección paisajística para limitar su implantación en determinados espacios del territorio municipal.

El **abastecimiento de gas natural** se tendrá desde el gasoducto Córdoba-Jaén-Granada, que cruza el término municipal y desde el que partirá la red en proyecto para la distribución a la ciudad así como al futuro polígono industrial de los Llanos de Mazuelos.

Los **residuos sólidos urbanos** se transportan a una Estación de Transferencia situada en las proximidades de la confluencia de los arroyos de las Albarizas y Puente Caldera desde donde se trasladan al vertedero sanitario existente en Fuerte del Rey y que da servicio al conjunto de los municipios de esta zona. Junto a la Estación de Transferencia se va a adecuar un "Punto limpio" para mejorar el sistema de recogida. El vertido de residuos inertes (básicamente los producidos por la construcción) se realiza en el vertedero situado en la carretera a Castillo de Locubín, al pie del Cerro del Agua. Por el grado de colmatación alcanzado y por el negativo impacto visual que supone, está a punto de ser clausurado y sustituido por un vertedero controlado con acceso desde la carretera de Las Caserías.

4.2. La ordenación del núcleo de Alcalá la Real

4.2.1. Estructura urbana general

La estructura urbana que se plantea para el núcleo urbano de Alcalá la Real está condicionada por tres tipos de factores: físicos, infraestructurales e históricos.

Los condicionantes físicos mas evidentes son las barreras que los cortados de la meseta de San Marcos y La Mota suponen ante cualquier desarrollo hacia el este o el oeste y la abrupta topografía en que se asienta el Casco Antiguo de la ciudad con algunas calles de tráfico rodado que alcanzan fortísimas pendientes.

Los principales condicionantes infraestructurales a considerar son los siguientes:

- para propiciar el crecimiento de la ciudad hay que aumentar la dotación actual de agua y mejorar el sistema de abastecimiento y distribución que se encuentra cercano al límite de su capacidad.

- para resolver el saneamiento de la ciudad es preciso aumentar la capacidad de la Estación Depuradora de Aguas Residuales.
- la ciudad requiere la introducción de una mayor diversificación energética (gas natural y energía solar) para posibilitar la reducción de costes de mantenimiento del parque residencial y la implantación de nuevas actividades industriales con menores costes de producción.

Además de los dos tipos de condicionantes expuestos (físicos e infraestructurales), no puede olvidarse el proceso histórico de formación de la ciudad que ha dado lugar a un determinado patrón espacial de distribución de usos: la industria y los servicios se concentran en ciertas localizaciones, la residencia ocupa la mayor parte de la ciudad, aunque con intensidades y características diferenciales en cada área y con mezcla, en un porcentaje mayor o menor, de otros usos. Las edificaciones singulares, características y emblemáticas de la ciudad, tampoco se distribuyen homogéneamente en ésta aunque se concentran especialmente en el casco antiguo. Esa heterogénea distribución de usos, reforzada por las determinaciones del PGOU del 88, da lugar a que éstos presenten un peso relativo muy diferente en cada área de la ciudad y, en consecuencia, otorguen a éstas un distinto papel en el conjunto urbano.

La Revisión persigue una estructura urbana caracterizada por:

- Un **sistema viario** concebido a partir de una jerarquización de sus elementos en consonancia con la estructura territorial y los desplazamientos generados entre las distintas piezas que la conforman.

Para garantizar la movilidad en el conjunto de la ciudad se plantea una red principal con nuevas vías de ronda por el sur y por el oeste que conectan las distintas vías de acceso desde la red de carreteras. Este sistema articulado potencia las relaciones de la ciudad con las actividades existentes en la periferia de la ciudad y descongestiona el centro urbano del tráfico de paso.

- Una apuesta por la **descentralización del equipamiento y los servicios**, incluido el terciario, sustentada sobre nuevas implantaciones dotacionales que no requieren funcionalmente una localización central. También a escala zonal se proponen nuevas actuaciones de equipamiento y servicios para incrementar los estándares actuales y reequilibrar espacialmente la oferta existente.
- La consolidación de las **actividades industriales** existentes en el sur de la ciudad reforzando la especialización de esta zona y de las carreteras N-432 y A-340 como ejes de actividades industriales.
- Una **red de espacios libres de uso público** que incluye desde los de carácter general a los de ámbito local que se integran en la ciudad consolidada. Los nuevos elementos del sistema general de espacios libres se localizan en el noroeste, aumentando la dotación que proporciona el entorno de La Mota, en el suroeste con un nuevo parque lineal y en el sureste, como ampliación del Recinto Ferial.

También se plantean pequeñas actuaciones locales en algunas zonas del Casco Antiguo y de los ensanches consolidados que permiten reequilibrar espacialmente la oferta prevista.

- En el norte y en el sur de la ciudad se disponen los **nuevos desarrollos residenciales** recogiendo en buena parte sectores cuya clasificación como urbanizables se proponía en el primer Avance del PGOU de 1998. En coherencia con las propuestas del PGOU sobre el suelo urbano, se plantea la conveniencia de recuperar la trama urbana regular para los futuros asentamientos: desde la edificación ordenada por manzanas cerradas hasta formas evolucionadas de éstas, que con carácter mixto y evitando uniformidades indeseables incluyan también la vivienda unifamiliar adosada o aislada.

Este tipo de ordenación permite, a su vez, ofrecer una forma de ciudad materializable por una más amplia gama de operadores (agentes privados, públicos y cooperativas), para lo cual será preciso que el Ayuntamiento y otros organismos públicos dependientes de la Junta de Andalucía (fundamentalmente EPSA) jueguen un mayor protagonismo en el crecimiento de la ciudad.

Se propone que los nuevos asentamientos no sean exclusivamente residenciales, sino que también incluyan actividades terciarias, así como el consiguiente equipamiento urbano, ordenado según la estrategia de descentralización que se ha comentado antes.

En el siguiente cuadro se refleja la cuantificación numérica de las características generales de la ordenación del núcleo de Alcalá la Real que se sintetiza gráficamente en el plano AR-1:

	Hectáreas	VIVIENDAS
SUELO URBANO ¹	205,61	7.424
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES ²	14,82	-
SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES COMUNITARIAS ²	22,72	-
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ³	142,08	3.238
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	60,70	-
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	26,47	-

¹ Incluye los Sistemas Generales. El número de viviendas corresponde a las existentes más las 880 que el PGOU posibilita en esta clase de suelo.

² Incluye los Sistemas Generales en suelo urbano y los adscritos al urbanizable sectorizado.

³ Incluye los Sistemas Generales adscritos.

4.2.2. La ordenación del suelo urbano

El ámbito que se propone como suelo urbano coincide prácticamente con el así clasificado en el PGOU de 1988 y con las ampliaciones que supusieron las modificaciones de éste. Aparte de los ajustes puntuales concretos para adecuarlo a parcelas catastrales, la única modificación reseñable responde a la inclusión de los sectores de suelo urbanizable desarrollados y cuya urbanización ha sido ejecutada.

En total se clasifica como suelo urbano una superficie de 205,6 hectáreas lo que supone un 39% más sobre la actualmente clasificada (147,1 Ha).

En el ámbito delimitado como suelo urbano se han distinguido dos situaciones: por una parte, los terrenos consolidados por la edificación y con unas características bien definidas de ordenación, usos y aprovechamientos, y por otra parte aquellos otros terrenos que pueden catalogarse como “vacíos urbanos” (suelo urbano no consolidado según la legislación urbanística) bien porque aún están libres de edificaciones o bien porque el estado de abandono o infrautilización de las que existen obligan a considerar la necesidad de su puesta en uso mediante operaciones de renovación para albergar nuevas edificaciones y actividades urbanas y, fundamentalmente, para mejorar el funcionamiento, las dotaciones y la imagen de la ciudad.

Con el objetivo de mejorar la calidad de vida en el suelo urbano, el Ayuntamiento velará para conseguir las condiciones adecuadas en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

Suelo urbano consolidado

Para las áreas de suelo urbano consolidado el PGOU propone, en general, el mantenimiento de la ordenación vigente sin perjuicio de que, puntualmente, se introducen reajustes o de que la normativa de edificación y usos incida, modificando unos aspectos y matizando otros, en las distintas ordenanzas que se vienen aplicando.

La calificación urbanística de este suelo se plantea sobre la base de definir cuatro grandes tipologías de la edificación para albergar usos residenciales: casco antiguo, manzana cerrada, unifamiliar adosada y unifamiliar aislada de acuerdo con las tipologías dominantes en la actualidad.

Dentro de cada tipología se establecen grados o categorías para matizar, en ámbitos concretos, determinados parámetros tales como alturas, ocupación, edificabilidad, usos pormenorizados, etc.

Se plantean así mismo ordenanzas específicas para los usos industrial y terciario, aplicables a todos los terrenos que actualmente albergan tales usos. También se establecen grados o categorías para matizar, en ámbitos concretos, determinados parámetros tales como alturas, ocupación, edificabilidad, usos pormenorizados, etc.

Por último, las dotaciones colectivas existentes (equipamientos y zonas verdes) se califican con la ordenanza específica para mantener el uso público de los equipamientos y el uso y dominio público de los espacios libres y zonas verdes destinados a dar servicio al conjunto de la población.

Suelo urbano no consolidado: el tratamiento de los vacíos urbanos

Las áreas infrautilizadas que existen en el interior del suelo urbano se contemplan como ámbitos especialmente adecuados para diseñar sobre ellas soluciones, de gestión y de ordenación, a problemas de renovación o mejora urbana. Se pretende que la puesta en valor

de estos terrenos, con la aparición de nuevas edificaciones y la introducción de nuevos usos, quede ligada a procesos de obtención de espacios libres y de equipamientos colectivos, de apertura de nuevos viarios y de racionalización del tejido parcelario que redunden en beneficio de la utilización colectiva de la ciudad.

Las propuestas del PGOU para los 12 ámbitos de suelo urbano no consolidado que se delimitan como "Unidades de Ejecución" se grafían en la serie de planos AR-2. Estas ordenaciones deben interpretarse como el marco de referencia para que los propietarios implicados o los agentes sociales que se sientan afectados, puedan ajustar, en su desarrollo mediante Estudios de Detalle o Planes Espaciales, las soluciones de ordenación o de gestión más adecuadas.

En estos ámbitos, que incluyen en total una superficie de 14,7 hectáreas, se obtienen unos 7.800 m² para equipamiento público, unos 19.180 m² de zonas verdes y unos 35.600 m² de superficie viaria.

En los 10 ámbitos que se destinan a usos residenciales se califica suelo para unas 503 nuevas viviendas, de las que la mayor parte (unas 350) se localizan en la zona norte.

Entre ellos destaca el ámbito UE-3 "Azacayas" en el que se plantea una actuación de iniciativa pública para el saneamiento de más de 4,5 hectáreas de suelo un tanto marginal y degradado del borde noroeste del casco. Con su desarrollo se obtendrán más de 4.400 m² de zonas verdes y 5.000 m² para dotación escolar, creando suelo para unas 210 viviendas y uniendo los accesos de las carreteras A-340 y antigua N-432 para liberar la calle Tejuela de buena parte de los tráficos de paso que soporta en la actualidad.

También es de resaltar la actuación de iniciativa pública de regeneración urbana prevista en la UE-4 "Consolación". El objetivo de su desarrollo es rescatar para uso y disfrute público el claustro de "El Toril", introducir usos residenciales (unas 30 viviendas) y terciarios (comercio, ocio, etc.) y obtener una dotación de unas 200 plazas de aparcamiento público.

En el ámbito destinado exclusivamente a usos industriales (UE-12 "Las Peñuelas") se obtienen unos 23.500 m² de suelo neto industrial.

Por último se delimita un ámbito en el que sólo tienen cabida usos terciarios. La UE-5 "San Francisco" se destina a posibilitar la localización de establecimientos de hospedaje, de hostelería o de esparcimiento dada su situación junto a un elemento urbano con los atractivos turísticos y culturales que ofrece el conjunto de La Mota.

4.2.3. La ordenación del suelo urbanizable

Las expectativas de crecimiento de las aldeas son muy escasas por lo que la propuesta de clasificación de suelo para albergar las nuevas extensiones (salvo las pequeñas áreas previstas en Fuente del Rey, Santa Ana, Mures y La Rábida) se ha concentrado en el núcleo urbano de Alcalá la Real y se ha basado en los siguientes criterios fundamentales:

- extender, sin solución de continuidad, la superficie de suelo actualmente ocupada por actividades y usos urbanos;
- colaborar a conseguir una malla viaria que envuelva el ámbito urbano consolidado y facilite sus conexiones con la red de carreteras que confluyen en el núcleo.

De la aplicación de estos criterios a la localización de los suelos destinados a albergar los nuevos desarrollos del núcleo urbano de Alcalá la Real y de la consideración de las iniciativas planteadas durante los periodos de participación pública a los que se ha sometido el PGOU, se ha obtenido la propuesta que se grafía en los planos AR-1 y AR-2 y que, en síntesis supone:

- programar el desarrollo de seis sectores para usos residenciales, con una superficie total (incluidos sistemas generales adscritos) de 89,39 hectáreas y otro sector para usos productivos de 53,98 hectáreas incluidos sistemas generales adscritos,
- delimitar tres áreas de suelo urbanizable no sectorizado, con una superficie total de 60,71 hectáreas para usos industriales, y
- recoger como suelo urbanizable ordenado tres ámbitos que cuentan en la actualidad con Planes Parciales aprobados (dos de ellos inicialmente y el otro definitivamente).

El suelo urbanizable residencial

En los bordes del suelo urbano se delimitan seis sectores de suelo urbanizable residencial sectorizado cuyas características principales son las siguientes:

- con la clasificación como suelo urbanizable sectorizado del sector S-1 "Mota Norte" se pretende equilibrar hacia el norte la oferta de nuevo suelo residencial con unas características similares a las del límite UP-1. Con una superficie ligeramente superior a las 10 hectáreas y una densidad de 53,6 viviendas/ha., incluiría suelo para 310 viviendas protegidas;
- el suelo urbanizable residencial de la zona noreste S-2 "Cauchil" responde a las limitadas (por sus características topográficas, de accesibilidad y de entorno urbano) expectativas de crecimiento de la zona y permite mejorar el acceso a San Marcos por la calle Virgen de la Cabeza, mejorar las conexiones viarias de la zona del Pilar de las Tórtolas (ampliando la prolongación hacia el norte de la calle Antón Alcalá) y aumentar la escasa dotación escolar que presenta la zona norte del núcleo. Con una superficie de algo más de 4,5 hectáreas acogería 230 viviendas (104 en régimen protegido y 126 en tipología unifamiliar libre);
- en el borde sudeste se delimita el sector S-3 "Ferial" que abarca 21,7 hectáreas e incluye terrenos cuyos propietarios habían planteado con anterioridad una iniciativa para su desarrollo. Los dos objetivos básicos de la ordenación de estos terrenos son: obtener el tramo oriental de la ronda sur que conecta los accesos al núcleo por las Avenidas de Europa y Andalucía (carreteras A-340 y N-432 respectivamente) y obtener suelo (unos 17.900 m²) para la ampliación del Recinto Ferial. En total se obtiene suelo para 1.200 viviendas de las que el 13% serían unifamiliares, mayoritariamente aisladas y pareadas;

- como prolongación del sector anterior se delimita el S-4 "Los Cipreses" que abarca 21,5 hectáreas. Los dos objetivos básicos de la ordenación de estos terrenos son: obtener suelo (unos 30.000 m²) para localizar un gran equipamiento público deportivo-recreativo en relación con una nueva piscina municipal, y poner en el mercado un total de 585 viviendas con una notable oferta de viviendas unifamiliares, unas 440, en una localización especialmente atractiva;
- como remate de la extensión sudoeste del suelo urbano hasta la N-432, entre las Avenidas de Iberoamérica y Andalucía, se delimita el sector S-5 "El Coto" con una superficie de unas 18,4 hectáreas cuyo desarrollo permite ampliar el Polideportivo Municipal, obtener mas de 24.000 m² para el sistema general de zonas verdes y obtener un tramo fundamental de la ronda de circunvalación sudoeste que conecta los accesos al núcleo por las carreteras N-432 y A-335. Esta nueva vía mejorará notablemente la accesibilidad de toda la zona sudoeste de la ciudad al facilitar los desplazamientos exteriores frente a los que actualmente gravitan sobre la red viaria del interior de la ciudad. En total se obtiene suelo para unas 600 viviendas en tipología de vivienda colectiva aunque también podría acoger vivienda unifamiliar, en menor proporción, para solucionar problemas de contacto con el suelo urbano limítrofe;
- en la margen norte de la carretera A-340 en la salida a Santa Ana y recogiendo una iniciativa en marcha, se delimita el área de suelo urbanizable sectorizado S-6 "Ciudad de la luna" que, con una superficie de 4,3 hectáreas, permite acoger 48 viviendas en tipología unifamiliar en gran parcela, tipología de la que no hay oferta en el núcleo urbano, y con una localización especialmente atractiva.

Recogiendo también una iniciativa en marcha se delimita como sector de suelo urbanizable ordenado O-2 para usos terciarios el ámbito que, con la denominación UP-13 *Ciudad del ocio*, cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente el 24 de junio de 2004 y se sitúa en el acceso sur desde la N-432 a ambos lados de la variante.

Esta propuesta global de clasificación de suelo urbanizable en el núcleo principal supone destinar 74 hectáreas netas para usos residenciales.

La oferta total de nuevas viviendas en el suelo urbanizable puede alcanzar las 3.238. La oferta de viviendas unifamiliares (en hilera, pareada y aislada) que se pondría en el mercado se aproxima a las 900 pero también se contempla la edificación en bloque o en manzana cerrada para evitar uniformidades no deseables, crear ámbitos más densos que aglutinen puntualmente actividad urbana y conseguir una edificabilidad que permita asumir los costes de urbanización que implica su desarrollo.

En relación con la necesidad de poner en el mercado suelo para viviendas destinadas a aquellas capas de la población que no pueden acceder a su compra en el mercado libre y posibilitar una política de vivienda social que incluya la promoción pública de vivienda, se plantea que, de acuerdo con el artículo 10.B.a de la Ley 7/2002, al menos el 30% del aprovechamiento del suelo urbanizable residencial (unas 1.339 viviendas lo que supone el

41% de las previstas en el conjunto del suelo urbanizable) se acojan a algún tipo de protección pública.

El suelo urbanizable industrial

La dinámica del mercado de suelo industrial en la localidad, que ha absorbido con gran rapidez la totalidad del suelo urbanizado por la EPSA en el Polígono "Fuente de Granada", aconseja prever a corto plazo el aumento de la oferta de este tipo de suelo.

Aunque por parte de la iniciativa privada existen previsiones de promover nuevo suelo industrial en localizaciones próximas al núcleo, el Ayuntamiento ha iniciado las gestiones para desarrollar una actuación de iniciativa pública para actuar sobre una superficie de 53,9 hectáreas situada sobre la carretera A-340 en el área S-7 "Llanos de Mazuelos".

En torno a la carretera de Villalobos se ha desarrollado en los últimos años una ocupación anárquica por instalaciones de naves, talleres y almacenes, con un evidente déficit de infraestructuras y accesibilidad. En este extremo sur de la ciudad, al otro lado de la carretera N-432, consolidando la especialización de esta zona e intentando que con su desarrollo se mejoren tanto la dotación de infraestructuras de la zona como su imagen, se delimitan dos áreas de suelo urbanizable no sectorizado, NS-1 "Las Peñuelas" y NS-2 "Hondonera", aproximadamente 49 hectáreas, recogiendo propuestas planteadas por la iniciativa privada.

Al norte de la ciudad, sobre el antiguo trazado de la N-432, se delimita otra área de suelo urbanizable no sectorizado, la NS-3 "Azacayas" de 11,5 hectáreas recogiendo también una propuesta de iniciativa privada para desarrollar un polígono agrícola.

Por último, se recogen como sectores de suelo urbanizable ordenado para usos industriales dos ámbitos O-1 (14,94 hectáreas) y O-3 (8,65 hectáreas) que, con las denominaciones de UPI-8 y UP-12 *Mónaco*, cuentan con Planes Parciales aprobados definitiva e inicialmente, respectivamente.

4.2.4. Espacios libres y zonas verdes

El sistema de espacios libres públicos, parques y zonas verdes, además de dar soporte a las actividades lúdicas y recreativas que puedan desarrollar los ciudadanos al aire libre, cumple una importante función social como marco de relaciones entre diversos grupos de población, sin distinción de edad o condición socioeconómica: niños, jóvenes, adultos y ancianos que aprovechan estos espacios públicos, ajardinados o no, para jugar, pasear, descansar o conversar.

En la actualidad, el núcleo urbano presenta una deficitaria dotación de espacios libres de uso y dominio público tanto de sistema general como de nivel local. Además del déficit cuantitativo la ciudad padece una desequilibrada distribución de zonas verdes que penaliza especialmente las zonas residenciales del norte (Casco Antiguo).

Con objeto de paliar este problema, se propone la adecuación de suelos, unos 45.870 m², mayoritariamente de propiedad municipal, situados en el borde noroeste del casco antiguo en el entorno de La Mota. Se trata, básicamente, de actuaciones “blandas”, de forestación, acondicionamiento de terrenos con fuerte pendiente y adecuación de paseos y zonas de estancia para el esparcimiento del conjunto de la población, aunque vayan a ser utilizadas principalmente por los residentes en las zonas limítrofes del norte de la ciudad.

Sumando este nuevo suelo a las 5,97 hectáreas actualmente existentes (Los Álamos, La Mota y Ferial) se obtiene una dotación de sistema general en suelo urbano para la fecha horizonte del PGOU de 10,56 Ha. con lo que se alcanzaría el índice de 5,63 m²/habitante para la cifra horizonte de 18.750 residentes en el núcleo.

Para equilibrar espacialmente la distribución de esta dotación general se plantea ampliar el Recinto Ferial, en una superficie de 17.918 m², en el desarrollo del sector S-3 así como destinar 24.760 m² del sector S-5 a un parque en el borde sur, como protección respecto a la N-432, con lo que el índice de m²/habitante alcanzaría los 7,9, índice intermedio entre los 5 y 10 que exige el artículo 10.1 de la LOUA.

La mayor parte de las operaciones de renovación urbana que se plantean en el suelo urbano no consolidado, los “vacíos urbanos” detectados, van dirigidas a obtener plazas y zonas verdes del sistema local de espacios libres públicos que contribuyen a esponjar el tejido urbano del casco, a mejorar la escena urbana y a reequipar zonas especialmente necesitadas de este tipo de espacios libres. En total, con estas actuaciones en el interior del suelo urbano se ampliaría la dotación actual de zonas verdes locales en unos 19.000 m² mejorándose notablemente también su distribución espacial.

Con el objetivo de obtener espacios públicos para la población residente en el casco antiguo, el PGOU también plantea mejorar la accesibilidad a una importante superficie (unos 2.490 m²) no edificada del interior de una manzana en la calle Santo Domingo que, a pesar de los desniveles que presenta, convenientemente acondicionada podría jugar en buena parte el papel de espacio libre de uso público del sistema local para su utilización por los habitantes del área limítrofe. Además, su limpieza y el cuidado de las especies vegetales que se planten en ella mejorarían notablemente la imagen que ofrece el casco antiguo.

4.2.5. El sistema de equipamientos y servicios públicos

Para dimensionar las exigencias de dotaciones colectivas que previsiblemente demandará Alcalá la Real en la fecha horizonte del Plan se tienen en cuenta las determinaciones de la legislación (estatal y autonómica), normativa y/o estándares aplicables a cada uno de los tipos de equipamiento así como el volumen de población al que tienen que atender.

Como población total de referencia se utiliza la que resulta de la previsión más optimista de las dos hipótesis contempladas en el apartado 3.1.3: la que prevé 22.897 habitantes en el año 2008 y 23.437 en el año 2012. Estas cifras suponen que la población horizonte del núcleo urbano principal será de 18.750 habitantes (el 80% del total municipal).

Para aquellos equipamientos destinados a atender las demandas concretas de determinados grupos de población, se evalúa específicamente el volumen de estos colectivos que se corresponden con los mayores de 65 años, a los efectos de la atención a la tercera edad, y con los escalones de población escolar, entre los tres y los dieciocho años, establecidos por la LOCE como usuarios de la enseñanza pública gratuita.

En cualquier caso, como la capacidad residencial teórica de la calificación de suelo es muy superior (unos 9.460 nuevos habitantes) se ha tenido en cuenta esta cifra al dimensionar determinadas dotaciones. En este sentido, hay una buena parte del suelo calificado con la Ordenanza de Equipamiento que no tiene asignado un uso específico sino que se destina a "uso polivalente" con lo que ese suelo podrá albergar las dotaciones concretas necesarias.

Equipamiento Docente

Las previsiones sobre las necesidades cuantitativas de instalaciones para albergar los distintos niveles de enseñanza señalan la prioridad exigida por la escasa dotación de Unidades para el nivel de enseñanza infantil, la mejora de la calidad de las instalaciones para la enseñanza primaria y el reajuste de la oferta de las enseñanzas secundaria y bachillerato debido a la reducción de la demanda (constatada en el descenso de las matrículas del presente año escolar) que refleja la evolución de la estructura demográfica municipal.

En relación con la distribución espacial de las necesidades, la zona norte, que es la más joven, padece el mayor déficit de unidades de enseñanza infantil que podrá paliarse con el suelo de cesión a obtener en desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-3 y de los sectores urbanizables "Mota Norte" y "Cauchil". Se plantea la construcción de un centro de enseñanza infantil+primaria así como la ampliación del centro Martínez Montañés para aumentar la oferta de plazas infantiles.

Las necesidades de los nuevos crecimientos del sur se resolverán con las cesiones de suelo establecidas por la legislación urbanística a obtener en el desarrollo de los sectores "Ferial" y "Los Cipreses", suelo que sería suficiente para recoger alumnado de algunas aldeas en el supuesto de que se opte por concentrarlo en el núcleo de Alcalá.

Equipamiento Deportivo

Las propuestas que se plantean sobre las instalaciones deportivas se refieren básicamente a las que se consideran del sistema general de equipamiento, por dar servicio al conjunto de la ciudad.

Con el objeto de mejorar el nivel de servicio del sistema general existente se plantea la ampliación de las instalaciones del actual Polideportivo de la Avenida de Iberoamérica con las cesiones correspondientes del sector urbanizable limítrofe "El Coto". Así mismo se plantea la construcción de una piscina cubierta entre la Avenida de Andalucía y la calle República Argentina, en una localización central y con buena accesibilidad para el conjunto de la población del núcleo. Por último, en el sector urbanizable "Los Cipreses" se destinan

tres hectáreas para un nuevo elemento del sistema general deportivo con lo que se cubrirían adecuadamente las necesidades municipales para este tipo de dotación.

La mejora de la dotación local de instalaciones deportivas se plantea, en el suelo urbano, mediante dos fórmulas: la introducción en las nuevas zonas verdes de espacios mínimamente acondicionados para la práctica del deporte por niños y jóvenes y la utilización, fuera de las horas lectivas, de las instalaciones existentes en los colegios. En el suelo urbanizable, los Planes Parciales que desarrollen los nuevos sectores deberán reservar el suelo necesario en función de los módulos indicados en el artículo 17 de la LOUA.

Equipamiento Sanitario

Aunque para el conjunto de la ciudad la dotación actual se considera cuantitativamente adecuada, debe mejorarse el nivel de servicio. Este es el objetivo de la construcción a corto plazo, en el primer cuatrienio, de un Centro Hospitalario de Alta Resolución para dar servicio, con medios tecnológicamente avanzados, a un colectivo de población más amplio. Durante la redacción del PGOU se ha concretado, mediante convenio, la obtención del suelo necesario.

También para mejorar el nivel de servicio se plantea convertir el actual consultorio de la calle Utrilla en Centro de Salud para la zona norte.

Equipamiento Social Asistencial

El municipio cuenta con todo el abanico de instalaciones destinadas a la prestación de servicios y atención a colectivos con problemas específicos por su edad o condiciones de vida como la infancia, tercera edad, minusválidos, mujeres, minorías étnicas y otros grupos marginados.

Aunque desde el punto de vista cuantitativo en casi todos los casos (salvo la dotación de Residencia de Tercera Edad) se alcanzan los estándares establecidos en las normas sectoriales aplicables, el nivel de calidad de los servicios que se prestan puede elevarse mejorando las instalaciones en unos casos o procediendo a su reubicación en otros.

En el caso concreto de la dotación de Residencia de Tercera Edad existe un déficit para atender no sólo las necesidades actuales sino las que se pueden producir en la fecha horizonte de la Revisión hasta alcanzar el estándar establecido en el Plan Gerontológico Nacional (3,5 plazas por cada 100 personas con mas de 65 años lo que supondría un total de 164). Ello implica prever la construcción de una Residencia geriátrica.

También se contempla la conveniencia de ampliar la dotación de instalaciones para acoger actividades propias de la juventud en las que predomina el componente lúdico.

La prestación de los servicios destinados a colectivos determinados de población (mujeres con problemas específicos, jóvenes, parados, etc.) debería producirse en centros de barrio con instalaciones multifuncionales donde también se de cabida a otras actividades

(administrativas, informativas, culturales, de relación social, etc.) que faciliten la integración de estos colectivos.

Equipamiento Cultural

El nivel de dotaciones para usos culturales con que cuenta Alcalá la Real puede decirse que está muy por encima de la media de municipios de tamaño similar.

Como complemento de las grandes instalaciones existentes (La Mota, el Palacio Abacial y el recientemente rehabilitado Teatro Martínez Montañés) y la que se encuentra en fase de finalización de obras (la rehabilitación del antiguo Convento de Capuchinos), que se consideran del sistema general por estar al servicio del conjunto de la ciudad, se plantea dotar a las distintas zonas del núcleo urbano de una mínima infraestructura para que, al nivel local, se puedan desarrollar actividades, de menor trascendencia pero necesarias para fomentar las relaciones sociales de convivencia a través de la difusión cultural y artística. Esta infraestructura local, en forma de centros de barrio con instalaciones multifuncionales, debería ser compartida con otras actividades (administrativas, de asistencia social, etc.) que ayudarían a fortalecer y aglutinar el tejido asociativo local.

La conservación del patrimonio histórico alcalaíno es una de las formas de potenciar los atractivos turísticos del núcleo. En este sentido se plantean las actuaciones de rehabilitación de los lienzos norte y sur de las murallas y de la iglesia de Santo Domingo.

Equipamiento Público-administrativo

Las necesidades de espacio para alojar las distintas dependencias y oficinas municipales, hace tiempo que desbordaron la capacidad de la Casa Consistorial. El traslado de los servicios técnicos a la recientemente rehabilitada Casa Batmala es una solución insuficiente por lo que se plantea la reforma del Ayuntamiento.

Determinados servicios deberían ser reubicados, dependiendo su nueva localización de dos factores: para aquellos servicios en los que prime la necesidad de acercar la maquinaria administrativa al ciudadano podría contemplarse la posibilidad de su descentralización por barrios; en el caso de servicios en los que la atención directa al público tenga menos trascendencia, se propone trasladarlos a edificios de interés histórico situados en el casco antiguo cuya rehabilitación y puesta en uso redundarían en beneficio de la recuperación física y funcional de la zona.

4.2.6. Red viaria y tráfico urbano

Las propuestas del PGOU para mejorar el estado y funcionamiento de la red viaria urbana y ordenar el tráfico de los futuros ensanches se resumen en:

- obtener una red viaria principal radioconcéntrica,

- eliminar la congestión del centro,
- ordenar el tráfico de las áreas urbanas y del suelo urbanizable, y
- potenciar el transporte público.

La red viaria principal

En la actualidad se compone de las antiguas travesías de las carreteras que conducen todas al centro urbano. Se completa esta red de tipo radial con vías concéntricas por el norte, el oeste y el sur para potenciar el tráfico interzonal sin pasar por el centro. Por el norte se salva la barrera que supone la vaguada del camino de Guadalcotón con una vía que une la antigua carretera N-432 con la A-340 (Avenida de Portugal). Por el oeste se construye una vía de ronda que bordea el cerro de La Mota para conectar la A-340 con el barrio alto (Plaza de San Blas) y la calle República Argentina para la que se plantea remodelar su sección. Y por el sur, además de la remodelación de las secciones de las Avenidas de Iberoamérica y Andalucía, se plantean dos tramos de ronda, uno en cada sector de suelo urbanizable sectorizado: entre la Avenida de Iberoamérica y la Avenida de Andalucía por "El Coto" y desde la Avenida de Andalucía hasta la A-340 por "El Ferial".

Al tener conectados todos los accesos a la ciudad con vías principales para este nivel de servicio, se conseguirá una mayor fluidez para el tráfico interzonal. Además se reparte el tráfico en horas punta en algunos accesos como el generado por el Polígono Industrial en la Avenida de Andalucía .

El centro urbano

Entre las propuestas sobre la red viaria y el tráfico urbano, la que puede tener más incidencia sobre el modelo actual es la que se refiere a destinar el centro de la ciudad -concretamente el área de influencia de la Carrera de las Mercedes- al tráfico peatonal y de vehículos de residentes, de servicio y de transporte público en consonancia con su estatus de *Centro Comercial Abierto*.

Para ayudar a reducir los efectos distorsionadores que, en un primer momento, pueda producir esta propuesta de restringir el acceso rodado a un eje tan importante en la estructura urbana con objeto de eliminar el tráfico de paso que lo utiliza, es necesario introducir medidas paralelas tales como ofrecer itinerarios alternativos o facilitar el aparcamiento en sus inmediaciones. En el epígrafe anterior se indican las soluciones previstas para derivar los tráficos norte-sur y, en relación con la mejora del aparcamiento, se plantea la construcción de dos aparcamientos subterráneos, uno en cada extremo del nuevo eje peatonal: al norte en la Consolación para unas 200 plazas y al sur el que está en construcción junto al Paseo de Los Álamos para otras 300 plazas. Por la proximidad de ambos puntos al área de actividad institucional y terciaria ofrecen una accesibilidad inmediata a la zona que constituye el *Centro Comercial Abierto* de la ciudad.

El tráfico en las zonas urbanas y los ensanches

En el Casco Antiguo, donde lógicamente se mantienen las alineaciones existentes, salvo retoques puntuales, el tráfico debe restringirse al de los residentes. La dificultosa accesibilidad es un factor decisivo para la conservación del valor ambiental de la zona. Por ello, sólo se pueden contemplar mejoras para el tráfico en zonas de borde como la más próxima a La Mota. Donde se puede incidir más es en el tratamiento de los firmes, pasando del hormigón de poca resistencia actual a pavimentos en consonancia con el carácter de la zona como adoquinados, cerámicos, enlosados, etc.

En la red viaria de las zonas urbanas de ensanche, aparte de mejorar la conexión entre las mismas, es aplicable un repertorio de medidas como las siguientes según proceda:

- Establecer itinerarios diferenciados para el tráfico de paso mediante una reconversión de la sección tipo de algunas vías, o bien la disposición de obstáculos si es preciso.
- Ordenar el tráfico en un sentido, normalmente en un solo carril, con el fin de ampliar aceras y disponer arbolado cuando se consigan anchuras mayores de 2 metros.
- Dar prioridad en las vías terminales de escaso tráfico a la circulación peatonal mediante la reposición de la pavimentación, la plantación de arbolado y la introducción de mobiliario urbano (vías de coexistencia).
- Mejorar la señalización horizontal y vertical así como la pavimentación.
- Crear, cuando sea posible, itinerarios peatonales que cubran varias zonas, o que enlacen con las áreas verdes y de equipamiento colectivo.

Las comunicaciones de los sectores urbanizables al sur con el suelo urbano se producirán por tres vías radiales de gran capacidad: Avenidas de Iberoamérica, Andalucía y Europa; las generadas entre ellos a través de la nueva ronda sur que conecta las tres anteriores; y las que resulten con el suelo urbano del norte por la nueva ronda oeste. El tráfico interno de cada sector será de intensidades ligeras, compatibles con el peatonal. El diseño de la red viaria y la localización de aparcamientos se hará en cada Plan Parcial.

Transporte público

Las actuaciones descritas en los epígrafes anteriores, tanto sobre la red básica como sobre la red secundaria de cada zona, posibilitan una ordenación del tráfico que ayude a resolver los problemas actuales.

No obstante, dadas las dificultades e impacto negativo del tráfico automovilístico en algunas zonas como el Casco Antiguo y primeros ensanches, debe optarse por potenciar el transporte público con vehículos adecuados a la red viaria existente y al tipo de servicio a prestar.

4.2.7. Infraestructuras urbanas

Red principal de agua potable

La red proyectada para el núcleo urbano de Alcalá la Real es una malla que cubre el ámbito del suelo urbano y urbanizable y que se grafía en el plano AR-4. En este plano no se recoge la red secundaria de cada zona o sector que debe ser objeto de las obras de reforma necesarias para su explotación y mantenimiento adecuados.

1. Consumos actuales y proyectados en la ciudad

En la actualidad los consumos medios diarios, en el suelo residencial e industrial son, aproximadamente, de:

$$\begin{aligned} \text{residencial: } & 15.500 \text{ hab.} \times 193 \text{ l./hab.} = 2.991,5 \text{ m}^3 \\ \text{Polígono industrial: } & 13 \text{ Has.} \times 0,13 \text{ l./seg./Ha.} = \underline{145,9 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

$$\text{Total consumo medio diario} = 3.137,4 \text{ m}^3$$

que representa el 60,9 % de la capacidad de los depósitos reguladores.

Para calcular la demanda futura se utiliza el horizonte de población contemplado y la superficie del conjunto de los sectores industriales en una hipótesis maximalista; se considera un aumento de la dotación residencial a 250 litros/hab/día mientras que la del suelo industrial¹ se mantiene en 0,13 litros/seg/Ha:

$$\begin{aligned} \text{residencial: } & 18.750 \text{ hab.} \times 250 \text{ l./hab.} = 4.687,5 \text{ m}^3 \\ \text{industrial urbano: } & 13 \text{ Has.} \times 0,13 \text{ l./seg./Ha.} = 145,9 \text{ m}^3 \\ \text{industrial urbanizable}^2: & 78,4 \text{ Has.} \times 0,13 \text{ l./seg./Ha.} = \underline{880,6 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

$$\text{Total consumo medio diario} = 5.714,0 \text{ m}^3$$

$$\text{Total consumo máximo diario (aumento del 50\%)} = 8.571,0 \text{ m}^3$$

Para atender esta demanda se prevén nuevos depósitos y arterias de conexión y cierre de la red.

2. Ampliación del abastecimiento

El sistema de abastecimiento de la ciudad comprende además los núcleos de Ribera Alta, Ribera Baja, Caserías de San Isidro, Hortichuela, La Pedriza, Venta de Agramaderos,

¹ En el artículo 7 de la Orden de 13 de agosto de 1999, del Ministerio de Medio Ambiente, se establece una dotación mínima en polígonos industriales de 4.000 m³/año que en régimen continuo representa un caudal medio de 0,1268 l/seg/Ha. La experiencia en la provincia demuestra que estos "polígonos" no son implantaciones industriales propiamente dichas: sus demandas reales de agua o energía dan unos ratios muy por debajo de los teóricos de proyecto, como ocurre en Alcalá con el polígono "Fuente de Granada".

² Se incluye los sectores NS-1, NS-2, NS-3, O-1 y O-2.

Puertollano y, en caso de necesidad, Mures. En la actualidad, las disponibilidades de agua en verano de las diferentes captaciones son del orden de 40 litros/seg.

El caudal medio diario para el horizonte de población del PGOU y el desarrollo de los sectores industriales al Sur de la ciudad será de:

$$\begin{aligned} \text{población de Alcalá} &= 54,25 \text{ l/s} \\ \text{población de los otros núcleos} &= 8,22 \text{ l/s} \\ \text{suelo industrial urbano} &= 1,69 \text{ l/s} \\ \text{suelo industrial urbanizable} &= \underline{10,19 \text{ l/s}} \\ \text{Total} &= 74,35 \text{ l/s} \end{aligned}$$

que en el día de máximo consumo aumentaría un 50%, es decir, 111,5 l/s. Aunque estamos en una hipótesis maximalista es imprescindible acometer la ampliación del abastecimiento actual con una nueva captación e impulsión en Los Llanos y la renovación de la impulsión de Fuente Somera. Además se prevé la realización de un "Estudio de nuevas captaciones" por parte del Ayuntamiento.

3. Depósitos reguladores en la ciudad

La demanda diaria máxima previsible de agua, según los caudales continuos anteriores, será en la ciudad de:

$$\begin{aligned} \text{población de Alcalá} &= 7.031 \text{ m}^3 \\ \text{suelo industrial urbano} &= 219 \text{ m}^3 \\ \text{suelo urbanizable industrial} &= \underline{1.321 \text{ m}^3} \\ \text{Total} &= 8.571 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

Como la capacidad de los depósitos existentes es de 5.150 m³ habría que ampliar la capacidad de reserva en 3.421 m³ que se reparte así:

- un nuevo depósito en Cruz de Muladares de 500 m³, a la cota aproximada de 940 metros en la ladera de La Mota, que sustituye al existente mas abajo, y otro nuevo depósito para concentrar la reserva de agua en cabecera, junto al actual de Los Llanos, de la misma capacidad de éste (2.500 m³) y a la misma cota (1.017 m). Ambas actuaciones corresponden al primer cuatrienio,
- otro depósito de cola en el sector "Los Cipreses", de 1.000 m³ a la cota 955 m., a construir en función de la evolución de la demanda.

Como este último depósito se sitúa a menor cota que los actuales de cabecera permitirá una mejor distribución a las zonas mas bajas del sur de la ciudad. Además, el de Cruz de Muladares, al estar en el cerro opuesto sirve para equilibrar presiones de la red. En este mismo sentido actúa el perimetral de la red que se describe mas adelante.

4. Arterias principales de distribución

Dadas las dificultades de construir nuevas arterias en las zonas urbanas consolidadas se proyecta un cierre perimetral de conexión de todos los depósitos, constituido en el límite norte por arterias de 100/150 mm de diámetro y en el sur de 150/300 mm como consecuencia de las diferencias de consumo. El esquema de la red propuesta se recoge en el plano AR-4.

Para el predimensionamiento de estas arterias se ha considerado un caudal punta en 10 horas, con una velocidad de aproximadamente 1 m/seg., de lo que resultan estos diámetros indicativos:

- arteria A por el norte, de conexión entre depósitos de San Marcos y La Mota, de 150 mm
- arteria B en Avenida de Portugal, de cierre de la red, de 150 mm
- arteria C de salida del depósito Cruz del Rayo, para sectores residenciales e industriales, el diámetro sería de 300 mm.
- arteria D para conectar el depósito Cruz del Rayo y el nuevo de Los Cipreses, de 200 mm
- arterias E para el nuevo suelo industrial, su diámetro serían 2x150 mm
- arteria F de conexión anillo con red en Avenida de Europa, de 150 mm
- arteria G, anillo distribuidor Sur, de 250 mm
- arteria H para los sectores industriales del sur, de 200 mm
- arteria I, prolongación del anillo Sur hacia el depósito de Cruz de Muladares, de 200 mm
- arteria J, de cierre radial de la red por el sur, de 150 mm
- arteria K, de conexión con el depósito de Cruz de Muladares, de 150 mm
- arteria L, de salida del depósito de cola de Los Cipreses, de 300 mm.

Para el **nuevo polígono industrial Llanos de Mazuelos**, en el Estudio de Viabilidad realizado por el Ayuntamiento, se prevé el abastecimiento desde el depósito existente en el núcleo de Santa Ana mediante una nueva conducción general para este polígono. La demanda media diaria estimada con el caudal mínimo de la Orden citada será de 600 m³.

Red general de saneamiento

La red proyectada para el **núcleo urbano de Alcalá la Real** se grafía en el plano AR-5, cubre el ámbito del suelo urbano y urbanizable y responde a las siguientes características:

1. Caudales vertidos y previstos en la ciudad

Con las obras realizadas de ampliación de la red de colectores y de construcción de la Estación Depuradora de Aguas Residuales, se completó y optimizó el saneamiento de la

ciudad dándose cumplimiento a la Directiva 91/271 de la CEE para municipios de mas de 15.000 habitantes. Se dotó de sistema general de saneamiento al núcleo principal pero no a las aldeas del término.

Sin embargo, a pesar del poco tiempo transcurrido, la EDAR se encuentra rebasada en su capacidad durante algunos meses, según se deduce de los caudales medios y máximos de entrada registrados. Esto es debido a que algunos parámetros de diseño, tales como la dotación (150 l/hab.) están por debajo de la realidad. Ocurre así que el caudal punta estimado del tratamiento secundario -306,71 m³/h- estaba por debajo del real producido en periodos de lluvias -349,96 m³/h- durante el mes de marzo de 2001.

El caudal medio de 164,06 m³/h se rebasó prácticamente en todos los meses de ese año, incluso en algún caso casi se duplicó.

Por otra parte, si comparamos el caudal del período de lluvias indicado que llega a la EDAR con el caudal de aguas negras del periodo seco, vemos que supera en un 67,2% al del mínimo del mes de junio de ese año. Esta relación entre caudales, que es baja para un sistema de recogida unitario, posiblemente se deba a que parte de las aguas de lluvia circulan libremente, a la baja dilución de los aliviaderos o bien a la falta de estanqueidad de la red: del consumo medio de agua estimado¹, 313,74 m³ en 10 horas, al caudal que llega a la depuradora en periodo seco, 209,25 m³/h, hay una diferencia de un 50%.

Como caudal de aguas negras en el futuro se toma el del consumo de agua en 10 horas, reducido en un porcentaje de pérdidas del 30%, lo que supone 400 m³/h.

El caudal de lluvia de los sectores urbanizables se estima² a partir de un periodo de retorno de 10 años, una intensidad horaria de 40 mm. y un coeficiente de escorrentía medio de 0,6, que aplicados a sus superficies respectivas resulta ser para los sectores previstos al sur (129,25 hectáreas) de 13,3 m³/seg. y para los sectores previstos al norte (24,8 hectáreas) de 2,1 m³/seg.

2. Estación Depuradora de Aguas Residuales

Para la ampliación de las instalaciones actuales se considera que el caudal a tratar es del orden siguiente:

caudal de aguas negras en el horizonte del Plan = 400,0 m³/h.

caudal de pluviales en suelo urbano (actual) = 140,7 m³/h.

caudal de pluviales en suelo urbanizable³ = $\frac{285,5 \text{ m}^3/\text{h}}{826,2 \text{ m}^3/\text{h}}$.

¹ Las cifras que aquí se exponen sirven para dar una visión global y sacar conclusiones generales siempre que se manejen con cautela. En este caso se trata de un porcentaje máximo, aunque el valor real estará muy por encima de un 20% característico de una red en buen estado de conservación.

² Los parámetros medios utilizados sólo sirven para una estimación general.

³ Calculado a partir del de aguas negras, distribuido en 10 horas, con una dilución de 2/1.

con lo que se llega a un caudal de aguas a tratar de 517,49 m³/h. por encima de la capacidad de la EDAR existente (306,71 m³/h). Este aumento está dentro de la hipótesis maximalista (la urbanización y ocupación de todos los sectores) por lo que, a medio plazo, sería suficiente con un nuevo módulo de capacidad similar al actual.

3. Estación de bombeo de Azacayas

En la zona norte se prevén dos nuevos sectores residenciales (S-1 Mota Norte y S-2 Cauchil) para 805 viviendas. El sector industrial NS-3 no puede desaguar por gravedad a la estación de Azacayas por estar a menor cota por lo que deberá dotarse de una solución específica de infraestructura sanitaria mediante depuración independiente.

De las limitaciones de la estación de bombeo actual (10 l./seg. en 17 horas diarias) se deduce la conveniencia de un sistema de recogida separativa en los tres sectores urbanizables citados. El caudal de aguas negras a bombear de las 805 viviendas es de 15,7 l./seg en periodo de 10 horas diarias, mientras que si se reparte en las 17 horas de la actualidad baja a 9,2 l./seg. En cambio, si se optara por un sistema unitario con dilución mínima de 2/1 sería el doble.

Dentro de la primera opción se plantea multiplicar por 2,5 la capacidad de la estación en servicio y una nueva conducción forzada de 200 milímetros, con la reducción del número de horas de bombeo a 10. En la segunda hipótesis, las mismas instalaciones requerirían mas horas de bombeo diarias.

4. Colectores generales

El suelo urbano de Alcalá comprende dos cuencas vertientes separadas por la Carrera de las Mercedes que es un paso natural entre La Mota y los Llanos de San Marcos. De éstas cuencas, la Sur es la mas extensa, unas 127 hectáreas, y tiene su cauce a través de la vía citada y las Avenidas de Europa y Andalucía. Es precisamente en la infraestructura sanitaria de las dos últimas vías donde se registran las mayores limitaciones en periodos de aguacero intenso, por lo que se plantea ampliar su capacidad con nuevos colectores generales¹.

En la Avenida de Europa el ovoide existente de 700/900 mm. admite alrededor de 1 m³/seg., con un calado del 80% y una pendiente media del 1%; se amplía con un tubular de PVC de 800 mm. (colector 3) que tiene una capacidad del doble para los mismos parámetros. Además, en la salida de la ciudad por esta avenida se dispone el colector 7, de 600 mm, para los nuevos desarrollos.

En la Avenida de Andalucía los tres tubulares existentes de hormigón de 500, 500 y 1.200 mm. admiten un caudal del orden de 7,5 m³/seg., con un calado del 80% y una pendiente media del 1,5%; se amplía con un tubular de hormigón armado de 1.000 y 1.200 mm. que representa un aumento del 50% (colector 3, tramos 2 y 3). En el primer tramo de la avenida y por el Pasaje del Coto se construye el colector 4, de 800/1.200 mm, en la misma dirección.

¹ Su predimensionamiento se ha hecho con los parámetros ya indicados, aplicados a las diferentes superficies de recogida de cada uno.

Las aguas pluviales de los sectores urbanizables al sur se canalizan por el colector 6, de 800 mm, que discurre por la vía de ronda y se conecta en el tramo final del nuevo de la Avenida de Andalucía. Entre ésta y la Avenida de Europa, el colector 8 canaliza los vertidos del sector de Los Cipreses.

En la cuenca Norte hay que canalizar las aguas negras y pluviales de las UE-1 y UE-3 a la Estación de bombeo y al arroyo con el colector 1, de 800 mm. Y en la calle Virgen de la Cabeza, se aumenta la capacidad de la red con el colector 2, del mismo diámetro.

5. Encauzamientos de arroyos

Al sur del suelo urbano, entre la Avenida de Iberoamérica y el paso bajo la N-432, discurre el arroyo de La Dehesilla y el Colector de Cintura de 400 mm. Como en paralelo a este curso de agua se ha trazado la futura vía de ronda de esta zona de la ciudad es preciso el encauzamiento de las aguas superficiales y la canalización de las aguas negras, con el encauzamiento nº 2 y con la sustitución de la conducción actual por otra de diámetro de 800 milímetros respectivamente.

En la vertiente norte se prolonga el encauzamiento del arroyo Guadalcotón (nº 1) a través de la UE-3 hasta superar la Estación de Bombeo de Azacayas.

6. Emisarios

Por el Norte, el sector S-1 no puede verter por gravedad a la red actual por lo que se prevé el emisario 1 para su canalización al arroyo Guadalcotón y a la Estación de Bombeo de Azacayas.

Por el Sur, se amplía la capacidad del emisario que llega a la EDAR. Para el sector Los Cipreses se prevé el emisario 2 que en la hipótesis mas favorable funcionaría por gravedad, aunque sin descartar que de un estudio pormenorizado resulte la necesidad de bombear parte de los vertidos del sector.

En el Estudio de Viabilidad acometido por el Ayuntamiento sobre el **polígono de Llanos de Mazuelos**, se han estudiado dos alternativas para el tratamiento de las aguas vertidas conjuntamente por este polígono y el núcleo de Fuente del Rey-Santa Ana: reunificación de caudales y bombeo a la EDAR de Alcalá, y Estación Depuradora independiente. La solución adoptada finalmente es esta última.

Red eléctrica de media tensión

La red eléctrica prevista para el **núcleo de Alcalá** se recoge en el plano AR-6 y se basa en una previsión de potencia de los sectores urbanizables que asciende a 33.548 KVA con el siguiente desglose:

áreas con planeamiento en desarrollo = 1.064 KVA. (2,45%)

unidades de ejecución = 7.030 KVA. (16,18%)

suelo urbanizable ordenado = 3.921 KVA. (9,02%)

suelo urbanizable no sectorizado = 31.429 KVA. (72,35%)

Según informe de la compañía Sevillana de Electricidad, de 30/09/2002, este volumen de potencia futura no podrá ser atendido desde la Subestación 66/20 KV existente junto a la carretera N-432, siendo imprescindible la construcción de otra Subestación de potencia instalada no inferior a 30 MVA.

Puesto que la actuación de mayor consumo es el polígono de Llanos de Mazuelos (41,88% del total) se ha previsto que la nueva Subestación se sitúe en este sector. La superficie a reservar será de unos 2.500 m² (50 x 50) y la potencia inicial del orden de 12 KVA. El punto de acceso está situado en la línea de 66 kilovoltios denominada Atarfe-Alcalá la Real.

Los circuitos de media tensión de la nueva Subestación estarán en función del desarrollo de los distintos sectores urbanizables. En todo caso debería preverse un nuevo circuito que siguiendo el trazado de la vía de ronda cierre la red existente por ese límite. Las líneas aéreas existentes en el suelo urbanizable pasarán a subterráneas en el momento en que se produzca la urbanización del sector afectado.

Al norte, las líneas aéreas existentes en suelo urbano, como en la antigua N-432, deben pasar a subterráneas lo que también habrá que hacer en los sectores urbanizables a medida que se ejecuten.

Red de telecomunicaciones

La red de canalizaciones subterráneas del núcleo urbano de Alcalá la Real permite atender las demandas de los sectores urbanizables del norte y del sur por lo que solo es preciso prolongar los ramales existentes.

Según informe de Telefonica, la acometida del nuevo polígono industrial Llanos de Mazuelos se realizará en la red de Santa Ana. La línea de alimentación podrá ser subterránea de 4 conductos de 110 mm. o aérea sobre postes.

Red de gas natural

El proyecto de suministro de gas natural desde el gasoducto Córdoba/Jaén/Granada que cruza el término municipal contempla no sólo la distribución al núcleo urbano de Alcalá sino también al nuevo polígono industrial de Llanos de Mazuelos.

4.3. El tratamiento de los núcleos rurales

El tratamiento que se plantea en el PGOU para los núcleos rurales está muy en consonancia con las escasas expectativas de crecimiento, poblacional y de actividad económica que, salvo Santa Ana y La Rábida, presentan.

4.3.1. La ordenación de los núcleos

La calificación urbanística de estos suelos se plantea aplicando tres tipologías de la edificación residencial: la edificación entre medianeras característica de las construcciones tradicionales en estos núcleos (ordenanza nº 9), la vivienda unifamiliar adosada y la vivienda unifamiliar aislada de acuerdo con las tipologías existentes en la actualidad.

En el caso de **Santa Ana y Fuente del Rey**, la propuesta para su ordenación, que delimita 133,1 hectáreas de suelo urbano (de las que 24,7 se destinan a usos industriales) y que se recoge en los planos FR-1 y SA-1 a escala 1/2.000, responde a las siguientes características:

- ligero aumento de la superficie calificada por el PGOU vigente en el borde sudoeste para incluir en suelo urbano la ermita y el lavadero de Fuente del Rey (destinando la superficie situada entre ambas edificaciones a zona verde pública), los terrenos situados al sur de estas dotaciones (delimitando una Unidad de Ejecución, la FR2, que da continuidad a la zona verde indicada) y las edificaciones y dotaciones existentes al norte de la carretera a Frailes (delimitando otra Unidad de Ejecución, la FR1, para aumentar la dotación de zonas verdes),
- calificación de una banda de unos 60 metros de anchura, al sur de la carretera a Frailes con el objetivo de crear una vía de servicio para el acceso a las parcelas y mejorar la seguridad del intenso tráfico peatonal que en determinados momentos soporta,
- extensión del suelo urbano residencial en los bordes del núcleo de Santa Ana con un doble objetivo: recoger, ajustándolas al parcelario aparente, todas las edificaciones que disponen en mayor o menor medida de servicios urbanos (delimitando en algún caso nuevas Unidades de Ejecución como las UE-SA6, UE-SA7 y UE-SA8) y completar la trama urbana dando continuidad a determinados viarios definidos en el Plan Especial de Reforma Interior en desarrollo para lo que se delimitan tres nuevas Unidades de Ejecución, las UE-SA1, UE-SA2 y UE-SA3,
- ampliación del suelo urbano industrial del Polígono El Chaparral (para recoger las nuevas implantaciones que se han producido) y en la margen sur de la carretera a Frailes (para incluir el suelo recientemente vendido por el Ayuntamiento) delimitando dos Unidades de Ejecución (las UE-SA.4 y UE-SA.5 respectivamente) con el objetivo de dotar de infraestructuras y servicios adecuados ambas zonas,
- Para compensar la desaparición del suelo que estaba clasificado de equipamiento deportivo en Santa Ana, se clasifican para este uso 10.583 m² de suelo en la zona central del núcleo, con mejor accesibilidad para el conjunto de la población y en relación con el equipamiento escolar existente. Su obtención se adscribe a las Unidades de Ejecución FR3, SA1, SA2 y SA3 y SA8,
- mantenimiento de las determinaciones de ordenación y gestión establecidas por el Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Actuación 9,

- ajuste de la calificación pormenorizada del suelo urbano residencial a las características reales de ocupación de las parcelas (el PGOU de 1988 aplicaba una única ordenanza) introduciendo la tipología de vivienda unifamiliar (aislada, pareada o adosada) además de la tipología de edificación tradicional con alineación sobre calle y patio trasero.

En el caso de **La Rábita**, la propuesta para su ordenación, que delimita 17,87 hectáreas de suelo urbano y que se recoge en el plano LR-1 a escala 1/2.000, responde a los siguientes criterios:

- ajustar la delimitación del suelo urbano por el borde norte al límite del término municipal con el de Alcaudete,
- ampliar ligeramente la delimitación del suelo urbano para ajustarla al parcelario aparente sobre el que se levantan todas las edificaciones que disponen de servicios urbanos,
- extender la clasificación como suelo urbano hasta incluir las nuevas dotaciones escolares y deportivas en la entrada al núcleo por la carretera de Alcaudete desde Alcalá,
- mantener las determinaciones de ordenación y gestión establecidas para los ámbitos de las Unidades de Actuación delimitadas en las Modificaciones 15-A y 15-B del PGOU,
- definir en el borde este un ámbito de 15,5 hectáreas en el que se permiten nuevas ocupaciones, con las características del hábitat diseminado rural, que se extiende linealmente sobre la carretera y el camino de La Laguna aprovechando, eventualmente, las redes de servicios existentes, y
- ajustar la calificación pormenorizada del suelo urbano residencial de acuerdo con las características reales de ocupación de las parcelas introduciendo la tipología de vivienda unifamiliar aislada además de la tipología de edificación tradicional con alineación sobre calle y patio trasero.

En el caso de **Mures** se delimita como suelo urbano 31,7 hectáreas la mayor parte en tipología tradicional y el resto de vivienda unifamiliar aislada sobre la carretera en los bordes norte y sur del núcleo.

Con la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-MU1 se trata de obtener suelo público para ampliar la dotación de equipamiento en las antiguas escuelas así como una nueva vía (entre la carretera y la calle Alcalá) que permita reducir los conflictos que ocasiona el tráfico de paso por el núcleo. A mas largo plazo se contempla una propuesta de variante de la carretera JV-2245 por el borde oeste.

Para el resto de los núcleos, por su evolución reciente y situación actual (población envejecida y sin una base económica sólida), no cabe esperar mas que su mantenimiento en los reducidos niveles de actividad actuales cuando no su lento declive en el caso de los más pequeños. En base a tales previsiones, la ordenación que se propone se limita en unos casos a circunscribir el suelo urbano a los ámbitos consolidados con los niveles de servicios

existentes (en algunos casos se aumentan ligeramente las delimitaciones) y en otros casos a ajustar la delimitación en función de la necesidad de proteger el suelo no urbanizable circundante.

- en **Las Caserías de San Isidro** se delimita un ámbito de 5 hectáreas de suelo no urbanizable de hábitat rural en el que podría producirse la implantación de una docena de nuevas viviendas diseminadas, siempre que resuelvan adecuadamente las conexiones con las redes municipales de servicios;
- en **Charilla** se delimita como suelo urbano 12,9 hectáreas. También se plantea la ampliación de la zona verde existente junto a la iglesia y las pistas deportivas. Los conflictos que ocasiona el tráfico de paso por el núcleo se reducirán con la propuesta de variante por el norte de la carretera JV-2264 a la Hoya de Charilla;
- en **Ermita Nueva** se delimitan como suelo urbano unas 24,8 hectáreas de las que unas 7,5 corresponden al núcleo de Cequia. También se plantea la construcción de pista polideportiva y zona verde en el núcleo central, junto al centro social, y la mejora del acceso a esta zona desde la carretera de Cequia;
- en **Fuente Álamo** se mantiene la delimitación actual del suelo urbano (unas 5,8 hectáreas) muy constreñido por su topografía, su localización sobre un acuífero y sus servidumbres arqueológicas;
- en **La Pedriza** se delimitan como suelo urbano 15,3 hectáreas. También se plantea el acondicionamiento de un nuevo parque en la calle El Pilar junto al centro escolar que se amplía en superficie y se recoge el nuevo trazado previsto para la carretera C-335;
- en **Peñas de Majalcorón** se delimita un ámbito de 4,4 hectáreas de suelo no urbanizable de hábitat rural en el que podría producirse la implantación de una decena de nuevas viviendas diseminadas, siempre que resuelvan adecuadamente las conexiones con las redes municipales de servicios;
- en **Pilas de Fuentesoto** se delimitan dos ámbitos (en total unas 10 hectáreas) de suelo no urbanizable de hábitat rural en el que podría producirse la implantación de unas 25 nuevas viviendas diseminadas, siempre que resuelvan adecuadamente las conexiones con las redes municipales de servicios;
- en **Ribera Alta** se hace una delimitación del suelo urbano (unas 11,6 hectáreas) ajustada estrictamente a la consolidación actual de un núcleo muy constreñido por su situación limítrofe con un espacio catalogado en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia (Paisaje Agrario Singular "Huertas de Frailes") y por sus servidumbres arqueológicas;
- en **Ribera Baja** se delimitan 4,5 hectáreas como suelo urbano muy ajustadas al área consolidada por su situación limítrofe con el ámbito del Paisaje Agrario Singular "Huertas de Frailes" catalogado en el PEPMF de la provincia. Al otro lado del cauce del Frailes, en la

zona donde existen las edificaciones tradicionales que constituyen el núcleo de Casas Nuevas, se delimita un ámbito, de poco más de una hectárea, de suelo no urbanizable de hábitat rural en el que podrían levantarse nuevas viviendas diseminadas, siempre que resuelvan adecuadamente las conexiones con las redes municipales de servicios;

- en **San José** se amplía la delimitación de suelo urbano hasta unas 8 hectáreas y se plantea la construcción de una pista polideportiva y el acondicionamiento del centro social;
- en **Venta de Agramaderos** se delimitan 4,17 hectáreas como suelo urbano ajustadas estrictamente al área consolidada y se recoge el nuevo trazado previsto de la carretera C-335 con lo que desaparecerán las molestias que supone la travesía actual;
- en **Villalobos** se delimitan dos ámbitos (en total unas 15,8 hectáreas) de suelo no urbanizable de hábitat rural en el que podría producirse la implantación de unas 35 nuevas viviendas diseminadas, siempre que resuelvan adecuadamente las conexiones con las redes municipales de servicios. También se plantea la construcción de una pista polideportiva junto al centro social.

4.3.2. Las infraestructuras de los núcleos

Las redes de **distribución de agua** de las aldeas requieren en la mayor parte de los casos obras de mejora y reforma consistentes en cerrar circuitos, eliminar servidumbres con nuevos trazados por vías públicas, sustituir ramales obsoletos o de pequeño diámetro, renovar la valvulería, instalar bocas de riego, hidrantes y, en algún caso, válvulas reductoras de presión. En los núcleos de Villalobos y Caserías de San Isidro se requiere un proyecto de red de distribución desde los depósitos existentes.

La **infraestructura sanitaria** de todos los núcleos rurales se reduce a redes de aguas negras, fundamentalmente, que vierten directamente a los cauces naturales próximos. Se trata de caudales pequeños que, en cualquier caso, requieren al menos un pretratamiento. Las soluciones posibles son múltiples, desde tanques Imhoff y zanjas filtrantes a filtros verdes y lagunaje. Para acometer una solución adecuada a las características específicas de cada aldea, se plantea la redacción de un Plan de Saneamiento de Aldeas que contemple, al menos, los siguientes aspectos: inventario de las redes en servicio, reformas necesarias de las redes existentes, unificación de vertidos en cada núcleo, posibilidad de unificar el tratamiento de varios núcleos, posibilidad de reutilizar los efluentes para riego, proyectos de obras, medidas de financiación y programa de mantenimiento y explotación.

En los núcleos que se localizan sobre zonas de recarga de acuíferos se considera prioritario actuar sobre la red de saneamiento para asegurar la eliminación de cualquier situación que pueda suponer la contaminación de aquellos.

En relación con las redes de **energía eléctrica**, se constata que en todas las aldeas la demanda de potencia es pequeña por lo que se mantiene el sistema existente (uno o dos centros de transformación por núcleo) con actuaciones puntuales de mejora y reforma.

Por lo que se refiere a la red de **telecomunicaciones**, se mantienen las características generales del servicio actual.

4.4. El suelo no urbanizable

4.4.1. Propuestas de mejora ambiental

Fomento y cuidado del recurso agrario

Los recursos agrarios del municipio se reparten entre la producción de aceite de oliva y los cultivos herbáceos de cereal, oleaginosas y frutales, teniendo alguna importancia el cerezo, que alterna entre olivos y algunas viñas en la zona norte del municipio.

La medida de protección ambiental que se propone desde el PGOU es la clasificación como suelo no urbanizable de carácter rural (y por tanto dejarlo excluido del proceso urbanizador de acuerdo con el artículo 46.1 de la LOUA) todo el suelo que tiene aptitudes para soportar estos tipos de cultivo, pues el sector agrícola supone en torno al 30% de la actividad económica del municipio.

No obstante, desde este documento se llama la atención sobre los problemas de erosión y pérdida de la capa edáfica detectados en algunos cultivos de olivar en pendientes, por lo que se recomienda el cambio de ciertos hábitos en el cultivo para disminuir dicha pérdida de suelo. Estas medidas, específicamente agrarias, no se pueden imponer desde un instrumento de planeamiento urbanístico, pero como el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU ha detectado estos procesos, las determinaciones de regulación de usos en este suelo y su clasificación urbanística están orientadas a controlarlos.

Contaminación de acuíferos

Se debe evitar cualquier vertido o instalación de vertederos de residuos de cualquier tipo en la zona de recarga de los acuíferos. La zona objeto de protección corresponde a las áreas de la Sierra de la Camuña, de San Pedro, el acuífero de La Rábita, el de Fuente Álamo, Peñas de Majalcorón, La Pedriza y especialmente el de las calcarenitas de Los Llanos-Santa Ana, muy ligado a la población de Alcalá la Real.

Tratamiento de las aguas residuales

Todas las actividades, usos y aprovechamientos implantados en el municipio deben contar con un sistema de depuración de aguas residuales que garantice la inocuidad de los vertidos. En determinadas zonas de protección de acuíferos este requisito será imprescindible para la instalación de la actividad.

Está prevista la ampliación de la depuradora del núcleo urbano principal y la construcción de otra para el nuevo polígono industrial de Llanos de Mazuelos y el núcleo de Fuente del Rey-Santa Ana. El PGOU recoge estas propuestas y programa actuaciones de saneamiento para el resto de los núcleos rurales.

Protección de las zonas arboladas

Además de la protección inherente por su inclusión en el Catálogo de Espacios Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén, referida a los Complejos Serranos de Interés ambiental, en todo el municipio debe potenciarse la conservación del arbolado existente, entendiéndose por tal el formado por especies leñosas de monte, autóctonas o de repoblación, con sotobosque de matorral en mayor o menor grado. Se excluyen por tanto los cultivos leñosos tales como el olivar y los frutales, los cuales aún con singulares valores paisajísticos tienen como fin el aprovechamiento agrario, lo que les hace incompatibles con los posibles usos de las masas forestales antes referidas.

Se debe fomentar la reforestación en todas las áreas que se muestren idóneas para ello. En concreto las zonas del entorno de La Mota, los bordes de Los Llanos de San Marcos, Los Tajos, algunas zonas del entorno urbano de Santa Ana y en general aquellos suelos que por sus características edáficas y de productividad así lo recomienden, deben ser objeto de forestación prioritaria.

En los últimos tiempos se rotura suelo forestal para su transformación en suelo de cultivo, especialmente de olivar y en menor medida algunos frutales. Esto se ha detectado mediante el análisis de la ortoimagen reciente comparada con los usos del suelo reflejados en la cartografía básica anterior. En muchos casos esta transformación, que se hace a costa de la cubierta vegetal natural se transforma en un olivar marginal apenas productivo, con independencia de la apropiación de monte público a cultivos particulares, lo que produce una pérdida de diversidad biológica y la destrucción de ecosistemas valiosos.

Para paliar esta situación, la medida que el PGOU propone, de acuerdo con la normativa que le obliga a proteger elementos ambientales valiosos, es la clasificación de estos suelos como no urbanizables de especial protección del bosque autóctono. Estos suelos no están incluidos en los Complejos Serranos antes señalados.

Protección de las vías pecuarias y estructura del medio rural

Las vías pecuarias y sus descansaderos, las riberas, los vados y los caminos y montes públicos deben ser objeto de vigilancia y control, de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial aplicable. En este sentido se plantea el deslinde, amojonamiento y adecuación de las Vías Pecuarias que surcan el término municipal.

Es preciso evitar la pérdida o destrucción de estos elementos que estructuran el medio rural, ya que son fundamentales para el aprovechamiento de los recursos territoriales y para facilitar la relación entre el medio urbano y las actividades rurales, mediante el ecoturismo y otras fórmulas que ya son promovidas por el Consorcio de la Sierra Sur de Jaén.

Estos suelos se clasifican como no urbanizables de especial protección por la legislación específica a la que están sujetos.

Protección de cauces, riberas y márgenes

El río Frailes constituye un ecosistema de ribera que ha sido recogido en el Catálogo de Espacios Protegidos del P.E.P.M.F de la provincia de Jaén, como paisaje Agrario Singular,

incluyendo tanto la vegetación riparia como las vegas, los cultivos y la estructura de los núcleos rurales relacionados con estos espacios.

El resto de los arroyos del municipio, sus riberas y márgenes deben ser objeto de protección mediante una vigilancia especial de acuerdo con las normas de policía de aguas y de intervención en las zonas de dominio público y de servidumbre. La protección, vigilancia y actuaciones estarán a lo dispuesto en su normativa sectorial.

Protección paisajística

Determinados rasgos y elementos paisajísticos especialmente valiosos ya se han protegido por su inclusión en espacios catalogados; otros se incluyen específicamente como suelos no urbanizables de especial protección por sus valores paisajísticos, como ocurre con el paraje de San Marcos, taludes, cantiles y unidad monoclinal completa.

En otros casos son elementos naturales conspicuos o formas de relieve con gran incidencia visual lo que les hace que sean incluidos como suelo no urbanizable de especial protección paisajística.

La actual demanda de lugares con alto potencial de vistas, y por tanto merecedores de un nivel de protección paisajística, para la instalación de antenas de telefonía móvil, repetidores hertzianos e incluso aereogeneradores eléctricos, plantea un conflicto cuya solución no debe proponerla exclusivamente el planeamiento urbanístico, aunque sí debe llevarla a la práctica, mediante sus determinaciones. En este sentido, en los suelos de protección paisajística, de protección de San Marcos y Los Llanos, y de protección por Complejos Serranos se prohíbe la instalación de antenas, repetidores y aerogeneradores de cualquier tipo. En el resto de los suelos protegidos es posible la instalación de estos ingenios con la presentación al ayuntamiento del Estudio de Viabilidad Ambiental y Acondicionamiento Paisajístico correspondiente, ya que la justificación de su conveniencia y necesidad para la comunidad es obvia.

4.4.2. La clasificación del suelo no urbanizable

La inmensa mayor parte del territorio municipal, por sus características físicas y medioambientales y por su aptitud para albergar usos y actividades no urbanas, se clasifica como suelo no urbanizable. De acuerdo con el artículo 46.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía se distinguen las siguientes categorías de suelo no urbanizable que se delimitan en los planos T-3 "Clasificación del suelo y usos globales del término" a escala 1/10.000:

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

Forman parte de esta categoría los terrenos que tienen la condición de bienes de dominio público o están sujetos a limitaciones o servidumbres cuyo régimen jurídico demanda la preservación de sus características naturales o artificiales. En consecuencia, se incluyen los terrenos a los que les sea de aplicación, en este sentido, la legislación de carreteras, de aguas, etc. así como los que forman parte de la red de Vías Pecuarias que atraviesan el término y que son las siguientes:

1. Cordel de la Divisoria
2. Cordel de Córdoba a Guadix
3. Cordel de Alcaudete a Granada
4. Vereda de Montefrío
5. Vereda de Martos
6. Colada de San José a La Redonda
7. Colada de Illora
8. Colada de La Ribera
9. Colada de Valdepeñas
10. Colada de Frailes
11. Colada de los Blancares
12. Colada de paso por la población

Suelo no urbanizable de especial protección por su pertenencia al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos. SNU-CS y SNU-AS

En el municipio de Alcalá La Real se localizan total o parcialmente cinco espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén. Este suelo se protege por los valores específicos de estos espacios y, en concordancia con el artículo 4 del citado Plan Especial, no se permiten las construcciones y edificaciones industriales (excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias) ni los usos residenciales de nueva planta no vinculados a actividades productivas agrarias. Se diferencia a su vez en dos tipos:

Complejos serranos

- CS-28. Sierra Alta y de la Pandera
- CS-34. Sierra de San Pedro
- CS-35. Cerro del Agua
- CS-36. Cumbres de Alcalá

Paisaje agrario singular

- AG-2. Huertas de Frailes

Suelo no urbanizable de especial protección de San Marcos y Los Llanos. SNU-LL

Este espacio debe recibir el máximo nivel de protección, pues en él concurren una gran variedad de valores a proteger: además de poseer magníficos valores geomorfológicos y florísticos, excepcional incidencia visual y gran potencial de visualización, resulta ser un acuífero crítico para el suministro de agua a la población de Alcalá. Además, su tipo de tipo de recarga y su disposición hidrogeológica hacen que esta unidad territorial resulte muy vulnerable a la contaminación.

Su proximidad a la ciudad y su oferta de elementos naturales de tipo científico, arqueológico y didáctico, pone en valor este espacio como complemento a los recursos artísticos, culturales y turísticos que posee el municipio.

Aunque su valor fundamental es el que posee por constituir el acuífero que suministra agua a la población de Alcalá, Fuente del Rey y Santa Ana, su delimitación no se circunscribe a la estricta extensión del acuífero puesto que el resto de valores enumerados están presentes, con mayor o menor intensidad, mas allá de ésta.

Suelo no urbanizable de especial protección del bosque autóctono. SNU-PN

Espacios de menor entidad que los Complejos Serranos, con semejantes valores en cuanto a la conservación de las masas arbóreas y arbustivas, pero de gran importancia por su riqueza y diversidad biológica.

La protección de estos espacios resulta imprescindible para evitar la degradación faunística que implica la extensión del olivar.

Suelo no urbanizable de especial protección del paisaje. SNU-PP

Espacios de reconocida singularidad paisajística que incluyen elementos o poseen rasgos geomorfológicos notables, normalmente acompañados de valores faunísticos y botánicos.

Son espacios destacados como emisores y/o receptores de vistas, normalmente incompatibles con usos, actividades o aprovechamientos urbanos.

Suelo no urbanizable de especial protección hidrológica y de acuíferos. SNU-PH

Se refiere a los terrenos acuíferos y sus zonas de recarga de acuerdo con la delimitación recogida en los planos. También incluye tramos fluviales o de arroyos, entorno de manantiales, fuentes y pozos, riberas de embalses y lagunas.

Además de las protecciones propias de la legislación sectorial, estos terrenos deben detraerse del proceso urbanizador y tener una regulación de usos del suelo adecuada a la protección del recurso o a la prevención de riesgos por inundación.

Suelo no urbanizable de especial protección por riesgos geológicos. SNU-RG

Se incluyen los terrenos cuyas características litológicas, morfológicas o de soporte de actuaciones humanas, comportan un riesgo no asumible debido a la inestabilidad del sustrato, la erosión del suelo, la posibilidad de desprendimientos y otros procesos activos en desfavorables condiciones geotécnicas o sísmicas.

En general, la dinámica de estos procesos o alteraciones ambientales, que son normales en condiciones naturales, serían agravadas bajo la acción del hombre.

Suelo no urbanizable de carácter rural. SNU-R

Corresponde a los terrenos que soportan las actividades agrarias tradicionales (especialmente en los suelos de vega y los de alta fertilidad edáfica), los usos pecuarios,

cinagéticos, los aprovechamientos forestales o ganaderos especialmente productivos y los extractivos.

Las actividades que normativamente deben localizarse fuera de los suelos urbanos lo harán sobre esta categoría de suelo no urbanizable

Suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado. SNU-HR

Constituye el soporte físico de asentamientos y viviendas diseminadas, vinculadas a la actividad agropecuaria. Son zonas que por sus condicionantes físicos o parámetros objetivos de localización no han resultado adecuadas para acoger viviendas rurales en núcleo urbano compacto.

Se incluyen en esta categoría ámbitos que actualmente soportan asentamientos de este tipo así como algún ámbito, localizado en torno a núcleos existentes de población, donde no se considera inadecuado que se produzcan nuevas implantaciones de viviendas siempre que se conecten a las redes de servicios existentes.

En esta categoría se han incluido los asentamientos tradicionales de Las Caserías, Las Casillas de Mures, Casillas de Balazos, La Laguna, Los Canales, Las Canalejas, Las Grajeras, La Hoya de Charilla, Peñas de Majalcorón y Puerto Llano.

4.4.3. Suelo no urbanizable para formación de patrimonio municipal

En el suelo no urbanizable del borde occidental del núcleo de Alcalá la Real se propone la delimitación de un área destinada a la formación de patrimonio municipal de suelo. Incluye unas 4,4 hectáreas y se sitúa en el borde del suelo urbano, en la falda oeste de La Mota y en contacto con la fortaleza. Con su delimitación como área de reserva para la ampliación del patrimonio municipal de suelo que el Ayuntamiento ya posee en la zona se trata, en primer lugar, de evitar cualquier uso o actividad que incida negativamente, desde el punto de vista paisajístico, en este Bien de Interés Cultural que ofrece la imagen emblemática de la historia local. Además su obtención como suelo público permitirá continuar con la política municipal de adecuar el entorno inmediato de la fortaleza para su utilización por la población alcalaína.

También, en las inmediaciones del nuevo Polígono industrial de Llanos de Mazuelos y sobre la conexión prevista entre las carreteras N-432 y A-340 se plantea la delimitación de un área destinada a la ampliación del patrimonio municipal de suelo. Incluye unas 20 hectáreas y su objetivo es poder albergar, en un futuro a medio plazo, instalaciones relacionadas con la flota de vehículos pesados existentes en el municipio, en el marco de lo regulado por la Ley 5/2001, de 4 de junio, sobre áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

5. EL INSTRUMENTO NORMATIVO DEL PLAN

La revisión de las normas urbanísticas del PGOU de 1988 se ha realizado con los siguientes criterios:

- eliminar las contradicciones existentes entre algunos artículos, precisando el alcance de los términos utilizados y elaborando nuevas definiciones.
- establecer nuevas determinaciones para solucionar las carencias detectadas por los técnicos municipales en los trece años de aplicación.
- eliminar del PGOU la regulación de las condiciones generales de la edificación y los usos trasladando ésta a una Ordenanza Municipal de la Edificación complementaria de las determinaciones sobre régimen del suelo propias del PGOU.
- eliminar del PGOU la regulación sobre los proyectos y obras de urbanización trasladando ésta a una Ordenanza Municipal de Urbanización complementaria de las determinaciones sobre ordenación urbanística propias del PGOU.
- recoger las determinaciones aplicables de la legislación aparecida desde 1988.

Todo ello ha supuesto una nueva redacción de las Normas Urbanísticas que se presenta en dos volúmenes en función del ámbito territorial al que son aplicables:

En uno de ellos se recoge la normativa del suelo no urbanizable junto a los 13 planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal a escala 1/10.000. En el otro se recoge el resto de las Normas Urbanísticas, agrupando las disposiciones generales pertinentes y la normativa particular del suelo urbano y urbanizable.

La normativa del suelo no urbanizable constituye el Título VII que está integrado por 46 artículos agrupados en 4 capítulos y una Disposición Transitoria:

- el Capítulo 1 contiene la definición, división, delimitación y régimen urbanístico del suelo no urbanizable, la definición de nuevos asentamientos, las condiciones a que han de ajustarse las segregaciones rústicas para que no sean consideradas parcelaciones urbanísticas, así como la regulación de las edificaciones e instalaciones industriales que se encuentran fuera de ordenación.
- el Capítulo 2 establece las condiciones de protección en relación con los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras básicas, con el medio ambiente y con la prevención ambiental.
- el Capítulo 3 define las actuaciones, construcciones e instalaciones que pueden realizarse en esta clase de suelo y regula las condiciones de las edificaciones vinculadas a los distintos usos permitidos, y

- el Capítulo 4 establece las condiciones específicas para las distintas categorías de suelo no urbanizable. Los criterios utilizados para su regulación se encuentran en el apartado 4.4 de la presente Memoria.
- La Disposición Transitoria regula las construcciones en suelo no urbanizable cuya tramitación se ha iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, para las que se mantiene la normativa del anterior P. G. O. U.

El resto de la normativa urbanística está integrado por 207 artículos que se estructuran en 6 Títulos, desagregados a su vez en Capítulos y Secciones:

- el Título I recoge las Disposiciones Generales sobre alcance, vigencia, revisión, contenido e interpretación del Plan General, así como la instrumentación sobre la publicidad del planeamiento.
- el Título II regula el desarrollo y ejecución del Plan General, con los instrumentos de ordenación, las parcelaciones y reparcelaciones urbanísticas, los instrumentos de ejecución y la intervención municipal en el uso del suelo y la edificación.
- el Título III establece el régimen general del suelo, incluyendo su clasificación y la regulación de los sistemas generales.
- el Título IV define el régimen del suelo urbano, incluyendo las 9 ordenanzas particulares aplicables a esta clase de suelo, la regulación de las 10 Áreas con Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones recoge el PGOU (6 en Fuente del Rey, 3 en Alcalá y una en La Rábida), de las 24 Unidades de Ejecución delimitadas (12 en Alcalá, 8 en Santa Ana, 3 en Fuente del Rey y 1 en Mures), así como las determinaciones para el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Alcalá.
- el Título V establece las condiciones generales de protección del patrimonio histórico del municipio incluyendo el inmueble y el arqueológico, y
- el Título VI que determina el régimen aplicable al suelo urbanizable en sus tres categorías de sectorizado, no sectorizado y ordenado.

6. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

La iniciativa municipal que ha culminado en la **declaración de Área de Rehabilitación Concertada** para un ámbito de 5,7 hectáreas del centro histórico de Alcalá la Real es, junto a la propuesta de redactar un Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y una adecuada regulación de la necesaria protección del patrimonio arqueológico municipal, los tres pilares básicos para la protección del notable patrimonio histórico alcalaíno.

En cualquier caso, el PGOU incluye las determinaciones adecuadas para el mantenimiento de las características tradicionales de la edificación, las condiciones específicas de protección de los edificios con valores singulares, así como las propuestas generales de actuaciones necesarias para la rehabilitación y mejora de las edificaciones y de la escena urbana. Sin embargo, para definir, programar e implementar actuaciones sectoriales específicas o intervenciones puntuales que exigen análisis más detallados, se considera conveniente la **redacción de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior** de una zona que incluye más superficie que el propio ámbito delimitado como Conjunto Histórico. Para la financiación de este PEPRI debería contarse con la colaboración de la Consejería de Cultura, organismo de quién depende el control de las actuaciones sobre el Conjunto Histórico.

Los niveles de protección de los edificios singulares se han asignado en función de los valores concretos de cada edificación:

- se aplica una protección integral a los Bienes de Interés Cultural y a aquellos edificios que son piezas de notable interés histórico-artístico caracterizadoras de la historia local alcalaína
- la protección estructural se aplica a los edificios especialmente valiosos que cualifican la escena urbana por constituir piezas representativas de una tipología consecuente con la trama urbana en que están enclavados, y
- la protección ambiental individualizada a los edificios que cualifican el entorno, urbano o rural, en el que se insertan, pero que tienen un valor histórico notablemente menor que los incluidos en los anteriores niveles de protección y a los que presentan aspectos parciales (composición de fachada, elementos arquitectónicos o decorativos, etc) a preservar.
- también se aplica transitoriamente, hasta la redacción del PEPRI, una protección ambiental genérica al resto de las edificaciones incluidas en el ámbito delimitado como Conjunto Histórico.

Además de las 116 edificaciones, construcciones o elementos existentes en el núcleo urbano y que se localizan en los planos AR-2 "Calificación del suelo y Regulación de la edificación en Alcalá la Real" a escala 1/2.000 y AR-7 "Protección del patrimonio inmueble en Alcalá la Real" a escala 1/3.000, se plantea la protección específica de otras 52 edificaciones, construcciones o elementos ubicados en las aldeas y en el resto del término que se localizan en los planos de "Calificación del suelo y Regulación de la edificación en las Aldeas" a escala 1/2.000 y en los planos correspondientes de la serie T-3 a escala 1/10.000 aquellos que se localizan en el resto del territorio municipal.

Por lo que se refiere a la **protección del patrimonio arqueológico** municipal, el Ayuntamiento ha venido desarrollando en los últimos años una encomiable tarea a través de los servicios técnicos de la Unidad de Gestión de Recursos Patrimoniales del Área de Desarrollo Económico. La normativa que se incluye en el PGOU proporciona la cobertura formal para estas intervenciones relacionándolas con el necesario control que debe ejercerse por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura. Asimismo, la zonificación arqueológica de los núcleos y aldeas que recoge el PGOU es la propuesta por los arqueólogos municipales.

En relación con la ciudad e independientemente de que el "Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico" establezca una normativa más detallada en su ámbito, el PGOU incluye en el Capítulo 2 del Título V la "Zonificación arqueológica del núcleo de Alcalá la Real" donde se recogen los niveles de protección arqueológica propuestos para el suelo urbano y urbanizable del núcleo de Alcalá.

En el caso de Santa Ana-Fuente del Rey se incluye también en el Capítulo 2 del Título V la delimitación de las zonas del suelo urbano sometidas a protección arqueológica con la obligación de realizar Prospecciones Superficiales previamente a cualquier actuación sobre ellas.

En las aldeas de La Pedriza, Mures y Ribera Alta, se delimitan las zonas de suelo urbano que, por estar incluidas en sitios arqueológicos inventariados, están sometidas a Control Arqueológico en el caso de La Pedriza y Ribera Alta y Prospección Arqueológica en el caso de Mures.

También se establecen condiciones de protección para los sitios arqueológicos inventariados que se reflejan en los planos T-3 a escala 1/10.000 y T-4 a escala 1/50.000 así como una protección "cautelara" genérica ante la posibilidad de hallazgos de restos no inventariados.

7. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

Desde la fecha de aprobación del PGOU vigente (1988) se ha promulgado nueva legislación estatal y autonómica que establece el régimen urbanístico que se deriva de la aprobación de nuevos instrumentos de planeamiento municipal. El Real Decreto Legislativo 1/1992 que aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLR), la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y la Ley 2/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establecen el nuevo marco legal básico de referencia para el desarrollo del planeamiento urbanístico municipal.

En este nuevo marco los ayuntamientos pueden desempeñar unas tareas de control y gestión urbanística más profundas y detalladas y, sobre todo, ejercerlas de forma más dinámica de lo que han hecho hasta ahora.

Además de las modificaciones concretas de la normativa del PGOU vigente destinadas a resolver los problemas o carencias detectadas, las Normas Urbanísticas del PGOU se adaptan a las determinaciones de la nueva legislación.

Este aspecto “obligado” de la adaptación se refiere a las disposiciones sobre la ejecución del planeamiento lo que implica la posibilidad de establecer condiciones y plazos determinados para el desarrollo, por una parte, de los ámbitos de gestión que se considera conveniente delimitar, tanto en suelo urbano (Unidades de Ejecución) como en suelo urbanizable (Sectores), y por otra parte, para el suelo urbano edificable sin condicionantes de gestión.

En relación con las disposiciones sobre clasificación y ejecución de los Sistemas Generales los terrenos calificados como sistemas generales que ya son de titularidad pública no tienen que ser incluidos en ninguna de las tres clases de suelo (urbano, urbanizable, no urbanizable). Sin embargo, los sistemas generales de nueva creación deben adscribirse a las diferentes clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención.

En este sentido el PGOU adscribe al suelo urbanizable sectorizado residencial la obtención del suelo para los cuatro nuevos elementos del sistema general de equipamiento (Centro Hospitalario de Alta Resolución, deportivo-recreativo de Los Cipreses, ampliación del Cementerio y parcela polivalente) y para los dos nuevos elementos del sistema general de espacios libres (ampliación del Ferial y parque lineal en El Coto) que se consideran necesarios para que el núcleo de Alcalá disponga de las dotaciones públicas adecuadas a las necesidades del conjunto de la población urbana prevista.

Por último, señalar que las innovaciones que introduce la nueva legislación en el tratamiento del suelo urbanizable no son trascendentales por lo que el régimen aplicable a éste será, en la práctica, muy similar al que se ha aplicado a esta clase de suelo en el PGOU del 88.

7.1. Gestión del suelo urbanizable

De acuerdo con el modelo de desarrollo elegido, en el que el crecimiento residencial previsto debe producirse fundamentalmente sobre el suelo clasificado como urbanizable, todo él se sectoriza para facilitar su desarrollo. Así mismo, el suelo urbanizable industrial de Llanos de Mazuelos cuyo desarrollo se prevé a corto plazo también se sectoriza.

Teniendo en cuenta los distintos usos previstos y la diferente localización de los sectores residenciales frente al sector industrial, de acuerdo con los artículos 58.1.a y 60.c de la LOUA, se definen dos áreas de reparto para el suelo urbanizable sectorizado: una que incluye los seis sectores residenciales junto con los Sistemas Generales interiores y los exteriores adscritos y otra el sector industrial. El desarrollo de cada sector se producirá tras la aprobación de los Planes Parciales que definan su ordenación y gestión.

El principio general del reparto equitativo de cargas y beneficios actúa en el **suelo urbanizable sectorizado residencial** a dos niveles: en el primer nivel, mediante las determinaciones propias del Plan General; en el segundo nivel, partiendo del desarrollo que de dichas determinaciones efectúan los Planes Parciales. La función distributiva de las cargas y beneficios se encomienda a las técnicas sustentadas en el concepto de reparcelación que, aún revistiendo formas diferentes en función del sistema de actuación elegido, son análogas en sus aspectos sustantivos. Las determinaciones previas establecidas en el primer nivel (PGOU) serán vinculantes para el segundo, garantizando de este modo que la mencionada función distributiva se cumple con los máximos de rigor y universalidad y, al mismo tiempo, con la mayor operatividad en la gestión.

Desde el punto de vista de la ordenación propiamente dicha, cada sector se subdivide en zonas, entendiéndose por tales las desagregaciones de usos, tipologías y consiguientes intensidades que cabe establecer desde el Plan General para esta clase de suelo. Así pues, el concepto de zona designa básicamente la magnitud numérica de tales desagregaciones (recogidas de forma indicativa en las fichas de cada sector) para su efectiva plasmación espacial a través del Plan Parcial correspondiente. Las 4 zonas consideradas son las siguientes:

- Vivienda colectiva en régimen libre,
- Vivienda unifamiliar en régimen libre
- Vivienda en régimen protegido, y
- Terciario.

Tal desagregación zonal, que responde a los usos y tipologías previstos para el desarrollo del suelo urbanizable residencial y a la heterogeneidad de valores económicos de estos usos y tipologías, es instrumental para la imprescindible ponderación de valores en el cálculo del aprovechamiento.

La edificabilidad que se establece para cada zona en cada sector es la expresión de los metros cuadrados edificados que se prevén, utilizándose unos valores en el cálculo del aprovechamiento tipo que podrán modificarse con las condiciones que se establecen en el

artículo 198 de las Normas Urbanísticas y sin superar el índice de aprovechamiento fijado para cada sector.

Las edificabilidades (columna **E** del cuadro de la página siguiente), junto con los coeficientes de ponderación establecidos para cada uso y tipología (columna **Pu** del cuadro) y para cada sector (columna **Ps** del cuadro), determinan los aprovechamientos globales de cada sector (subtotales de la columna **E x Pu x Ps**) y los índices o coeficientes de aprovechamiento (columna **A.SECTOR**). El aprovechamiento será pues la expresión de las diferentes edificabilidades al referirlas, mediante los correspondientes coeficientes de ponderación, al uso y tipología característico: el predominante en metros cuadrados construidos que resulta ser la vivienda unifamiliar en régimen libre.

Los coeficientes de ponderación de sectores traducen, básicamente, la valoración de su localización en la estructura urbana por lo que los menos valorados resultan ser los sectores S-1 y S-2, situados en la zona norte de la ciudad (que actualmente tiene una imagen menos atractiva) y más descolgados de la trama viaria principal.

Los coeficientes de ponderación de los distintos usos-tipologías considerados han sido establecidos en función de las valoraciones catastrales matizadas con los valores reales de mercado y con el objetivo de que las diferencias entre el aprovechamiento lucrativo de cada sector y el que resulta de aplicar el aprovechamiento medio no resulten excesivos.

El aprovechamiento medio es pues una expresión sintética del mecanismo nivelador que proporciona una equitativa distribución de beneficios y cargas dentro de cada área de reparto delimitada en el suelo urbanizable sectorizado. Consiste en un índice o coeficiente, puesto que su expresión es necesariamente unitaria (por unidad de superficie), que resulta de dividir el aprovechamiento global (suma de los aprovechamientos de los sectores -edificabilidad por coeficientes de ponderación-, sin incluir los sistemas generales puesto que su aprovechamiento "lucrativo" es nulo) entre la superficie de todos los terrenos que han de participar en el reparto de cargas y beneficios (suma de la superficie de los sectores y de los sistemas generales).

El cálculo del aprovechamiento medio se resume en el cuadro de la página siguiente. Sus resultados, en tanto que constituyen determinaciones normativas, están contenidos también en las fichas de los correspondientes sectores de las Normas Urbanísticas. Los datos de cálculo provienen de las mencionadas fichas en lo relativo a superficies de los sectores y de los sistemas generales y a los metros cuadrados edificables de cada uso y tipología (columna **E**). En concreto, para el cálculo de las edificabilidades de los usos y tipologías residenciales se utilizan las siguientes superficies construidas medias:

- Vivienda colectiva en régimen libre: 125 m²,
- Vivienda unifamiliar en régimen libre: entre 150 y 180 m² salvo en el S-6 "Ciudad de la luna" que, de acuerdo con las propuestas de sus promotores, se contemplan 350 m², y
- Vivienda en régimen protegido :105 m²

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL

SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE S (m ²)	INDICE EDIFICABILIDAD	ZONA	EDIFICABILIDAD E (m ² techo)	COEFICIENTE PONDERACION USO Y TIPOLOGIA P _u	COEFICIENTE PONDERACION SECTOR P _s	E x P _u x P _s (U.A.)	A. SECTOR (U.A./S)	A. MEDIO (U.A./S total)	Aprovechamiento PROPIETARIOS
S-1	MOTA NORTE	107.305	0,67	VIVIENDA PROTEGIDA	32.550	0,50	0,80	13.020,0			
				VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	39.750	1,00	0,80	31.800,0			
				SUBTOTAL	72.300		0,80	44.820,0	0,41769		37.352,3
S-2	Residencial	45.149	0,66	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	18.900	1,00	0,75	14.175,0			
				VIVIENDA PROTEGIDA	10.920	0,50	0,75	4.095,0			
				SUBTOTAL	29.820		0,75	18.270,0	0,40466		15.716,1
S-3	FERIAL	217.488	0,68	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	57.500	0,65	1,00	37.375,0			
				VIVIENDA PROTEGIDA	60.900	0,50	1,00	30.450,0			
				SUBTOTAL	28.800		1,00	28.800,0			
S-4	LOS CIPRESES	215.870	0,44	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	147.200	1,00	1,00	79.200,0			
				VIVIENDA PROTEGIDA	15.225	0,50	1,00	7.612,5			
				SUBTOTAL	94.425		1,00	86.812,5	0,46706		75.706,5
S-5	EL COTO	184.310	0,58	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	50.000	0,65	0,95	30.875,0			
				VIVIENDA PROTEGIDA	21.000	0,50	0,95	9.975,0			
				SUBTOTAL	106.000		0,95	77.425,0	0,48527		64.157,4
S-6	CIUDAD DE LA LUNA	43.034	0,35	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	16.800	1,00	1,00	16.800,0			
				SUBTOTAL	16.800		1,00	16.800,0	0,39039		14.979,9
				TOTAL SECTORES SIN S.G. INTERIORES	740.478		0,63	340.752,5			
SISTEMAS GENERALES INTERIORES		72.678									
SECTORES Y S.G. INTERIORES		813.156									
AMPLIACION CEMENTERIO		21.785									283.055,5
HOSPITAL		24.953									7.583,2
POLIVALENTE JUNTO A HOSPITAL		21.122									8.686,0
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES		67.860									7.352,5
TOTAL URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL		881.016	0,53		466.545			340.752,5		0,38677	306.677,3

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL

SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE S (m ²)	INDICE EDIFICABILIDAD	ZONA	EDIFICABILIDAD E (m ² techo)	COEFICIENTE PONDERACION USO Y TIPOLOGIA P _u	COEFICIENTE PONDERACION SECTOR P _s	E x P _u x P _s (U.A.)	A. SECTOR (U.A./S)	A. MEDIO (U.A./S total)	Aprovechamiento PROPIETARIOS
S-7	Industrial	539.802	0,80	Industrial	431.842	1,00	0,50	215.920,8	0,40000		194.328,7
TOTAL SECTOR		539.802	0,80		431.842			215.920,8			
TOTAL URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL		539.802	0,80		431.842			215.920,8		0,40000	194.328,7

Por último, como se ha señalado en el apartado 4.2.7., los sistemas generales de infraestructuras sanitarias y de energía eléctrica que abastecen actualmente a la ciudad se encuentran, prácticamente, al límite de su capacidad. Asimismo, en ese apartado se cuantifican las necesidades de ampliación de dichos sistemas generales para atender la demanda futura.

En la medida en que el desarrollo de los sectores urbanizables exige la ampliación de los sistemas de infraestructura existentes, los costes de las actuaciones necesarias deben imputarse a los sectores correspondientes. Estos costes, que se recogen así mismo en el Programa de Actuación, responden a la valoración inicial de un predimensionamiento por lo que deberían ajustarse tras la redacción de los proyectos de ejecución.

Los costes de la nueva Subestación eléctrica (1,8 millones de €) se distribuyen, de acuerdo con los criterios de los Servicios técnicos municipales, en función de las previsiones de potencias demandadas, así:

- el 30,46% a los sectores residenciales, en proporción al número de viviendas de cada uno,
- el 41,88% al sector Llanos de Mazuelos,
- el 9,02% a los sectores de suelo urbanizable ordenado O-2 y O-3, y
- el 18,63% restante a unidades de ejecución en el suelo urbano y áreas con planeamiento.

Los costes de la ampliación del sistema general de abastecimiento de la ciudad que incluyen la nueva captación e impulsión de "Los Llanos", los nuevos depósitos reguladores y la nueva red principal se distribuyen, de acuerdo con los criterios de los Servicios técnicos municipales, así:

- las actuaciones relacionadas con la captación y almacenamiento se atribuyen a la Administración (Ayuntamiento + Junta de Andalucía),
- la mayor parte de la nueva red principal está relacionada con los nuevos sectores de suelo urbanizable por lo que se atribuye a éstos salvo las arterias B, J y K que sirven al suelo urbano y cuya ejecución se asigna al Ayuntamiento.

Los costes de la ampliación del sistema general de saneamiento de la ciudad que incluyen un nuevo módulo de EDAR y el nuevo emisario de Fuente Granada a la EDAR (1.770.000 + 383.980 = 2.153.980 €) se distribuyen, de acuerdo con los criterios de los Servicios técnicos municipales, así: el primero, al 50% entre la Administración (Ayuntamiento + Junta de Andalucía) y los sectores urbanizables sectorizados residenciales en proporción al número de viviendas de cada uno, y el segundo entre los sectores urbanizables sectorizados residenciales en proporción al número de viviendas de cada uno.

Los costes del resto de los elementos del sistema general de saneamiento de la ciudad se atribuyen a los sectores correspondientes a los que sirven.

7.2. Gestión del suelo urbano: Unidades de Ejecución

Dentro del suelo urbano se han delimitado 24 nuevas Unidades de Ejecución de las que 12 se localizan en el núcleo de Alcalá, 8 en Santa Ana, 3 en Fuente del Rey y otra en Mures. Los objetivos de su delimitación son: completar la trama urbana en vacíos urbanos existentes, obtener cesiones de zonas verdes y equipamientos, o completar la urbanización en aquellas áreas que presentan determinadas carencias.

La delimitación de estas áreas de suelo urbano no consolidado, cuyo desarrollo se remite a instrumentos que definan sus condiciones de ordenación (si se modifican las que aparecen recogidas en el Plan) o de gestión, se establece en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000.

Para cada Unidad de Ejecución se ha elaborado una ficha, incluida en el Capítulo 11 del Título IV de las Normas Urbanísticas, en las que se explicitan los objetivos concretos y se incluyen las determinaciones de ordenación y gestión aplicables a cada ámbito tales como: sistema de actuación, iniciativa (pública o privada), programación, instrumentos de desarrollo, superficie total y de las cesiones que se plantean, ordenanzas de la edificación aplicables, parámetros resultantes de la ordenación como edificabilidad y aprovechamiento, así como su colaboración a la financiación de la nueva Subestación eléctrica necesaria.

En las Unidades de Ejecución en las que sólo se aplica una ordenanza con aprovechamiento lucrativo, la edificabilidad (en m²) coincide con el aprovechamiento (en unidades de aprovechamiento). En el caso de la Unidad nº 1 (Charilla-2), la única que incluye dos ordenanzas lucrativas (residencial en manzana cerrada e industrial), el aprovechamiento se ha calculado multiplicando la edificabilidad de cada ordenanza por el coeficiente de ponderación asignado: 1 a la zona residencial y 0,8 a la zona industrial.

Así mismo, en desarrollo de las determinaciones del Plan General en suelo urbano, el Ayuntamiento podrá delimitar Unidades de Ejecución que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

En aplicación de lo establecido en el artículo 14.2.c) de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, los propietarios de terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución delimitadas (o que el Ayuntamiento delimite en desarrollo del PGOU) en las que se establecen cesiones del 10% del aprovechamiento de cada ámbito, deberán cederlo gratuitamente y urbanizado. Esta cesión podrá ser sustituida por su valoración económica para lo cual el Ayuntamiento establecerá el módulo aplicable en base a los criterios impositivos, catastrales, de mercado, etc. que considere adecuados.

En general, las reservas para dotaciones cumplen con los estándares mínimos establecidos en el artículo 17.1 de la LOUA. Sólo en tres Unidades de Ejecución se aplica la excepción prevista en el artículo 17.2 de la LOUA: en la UE-6 por sus reducidas dimensiones (1.610 m²) y el elevado porcentaje que se destina a viario (68%), en la UE-11 por el elevado porcentaje que se destina a viario (el 42%) y los altos costes de su urbanización y en la UE-12 por el grado de consolidación que tiene el área y tratarse de una actuación de reurbanización.

7.3. Patrimonio municipal de suelo

El Patrimonio Municipal de Suelo debe ser contemplado por el Ayuntamiento como un instrumento básico tanto desde el punto de vista de la política urbanística municipal como desde el punto de vista de la hacienda local. Para ello, en primer lugar, resulta fundamental contar con un inventario actualizado y fiable del patrimonio inmobiliario municipal con datos reales de superficie y valoración (catastral y de mercado) de esos bienes y su localización en planos.

La legislación urbanística permite encarar una estrategia a medio/largo plazo sobre el patrimonio municipal de suelo en varias direcciones:

- facilitando su ampliación mediante el **establecimiento de reservas de terrenos** para dicho fin en cualquier clase de suelo. La delimitación de estas áreas que puede hacerse bien en el momento de la redacción del PGOU o bien posteriormente, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, comporta la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios así como la sujeción de todas las transmisiones que se efectúen a los derechos de tanteo y retracto en favor de la Administración que proceda. En este sentido el PGOU, de acuerdo con el artículo 73 de la LOUA, establece **dos áreas de reserva para ampliación del patrimonio municipal de suelo** cuya delimitación aparece en los planos AR-2.3 y AR-2.5 de la serie "Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación" a escala 1/2.000 y en el plano MA1 "Calificación del suelo en Mazuelos y Cortijo del Ciego" a escala 1/5.000, respectivamente.
- a efectos de incrementar el patrimonio municipal de suelo, pero también de garantizar el cumplimiento de la programación, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, los artículos 78 y siguientes de la LOUA conceden al Ayuntamiento la **posibilidad de delimitar áreas** en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedan **sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto** por el Ayuntamiento.
- la puesta en el mercado inmobiliario de terrenos integrantes del patrimonio municipal de suelo no debe suponer obligatoriamente la reducción de éste ya que el artículo 77 de la LOUA regula la posibilidad de que el Ayuntamiento constituya el **derecho de superficie en el suelo que destine a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social**. La aplicación selectiva de esta posibilidad permite además reducir la repercusión del valor del suelo en el precio final de la construcción.

INDICE DE PLANOS

	<u>Escala</u>
PLANOS DEL TERMINO MUNICIPAL:	
T-1 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO	1/50.000
T-2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO	1/50.000
T-3 1 a 13. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS GLOBALES DEL TERMINO MUNICIPAL	1/10.000
T-4 SITIOS ARQUEOLÓGICOS INVENTARIADOS EN EL TERMINO MUNICIPAL	1/50.000
PLANOS DEL NÚCLEO URBANO DE ALCALÁ LA REAL:	
AR-1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN ALCALÁ LA REAL Y SANTA ANA	1/10.000
AR-2 1 a 13. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACION	1/2.000
AR-3 CLASIFICACIÓN FUNCIONAL DE LA RED VIARIA	1/3.000
AR-4 ESQUEMA DE LA RED PRINCIPAL DE AGUA POTABLE DE ALCALÁ LA REAL	1/3.000
AR-5 ESQUEMA DE LA RED PRINCIPAL DE SANEAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL	1/3.000
AR-6 ESQUEMA DE LA RED PRINCIPAL DE MEDIA TENSIÓN DE ALCALÁ LA REAL	1/3.000
AR-7 ESQUEMA DE LA RED PRINCIPAL DE TELÉFONOS DE ALCALÁ LA REAL	1/3.000
AR-8.1 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INMUEBLE EN ALCALÁ LA REAL	1/2.000
AR-8.2 DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR	1/2.000
PLANOS DE SANTA ANA Y FUENTE DEL REY:	
SA-1 1 a 3. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACION	1/2.000
FR-1 1 a 2. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACION	1/2.000
SA-2 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA DE FUENTE DEL REY Y SANTA ANA	1/3.000
SA-3 RED DE SANEAMIENTO DE FUENTE DEL REY Y SANTA ANA	1/3.000
SA-4 RED DE MEDIA TENSIÓN DE FUENTE DEL REY Y SANTA ANA	1/3.000
PLANOS DE LAS ALDEAS:	
CA-1 DELIMITACIÓN DEL SUELO DE LAS CASERÍAS	1/2.000
CH-1 CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACION DE CHARILLA	1/2.000
CH-2 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA DE CHARILLA	1/2.000
CH-3 RED DE SANEAMIENTO DE CHARILLA	1/2.000
CH-4 RED DE MEDIA TENSIÓN DE CHARILLA	1/2.000
BA-1 DELIMITACIÓN DE SUELO DE CASILLAS DE BALAZOS	1/5.000
CM-1 DELIMITACIÓN DEL SUELO DE CASILLAS DE MURES	1/5.000
CN-1 DELIMITACIÓN DEL SUELO DE LOS CANALES Y CANALEJAS	1/5.000
EN-1 1 a 2. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACION DE ERMITA NUEVA	1/2.000
EN-2 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA DE ERMITA NUEVA	1/3.000
EN-3 RED DE SANEAMIENTO DE ERMITA NUEVA	1/3.000
FA-1 CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACION DE FUENTE ALAMO	1/2.000
FA-2 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA DE FUENTE ALAMO	1/2.000
FA-3 RED DE SANEAMIENTO DE FUENTE ALAMO	1/2.000
GR-1 DELIMITACIÓN DEL SUELO DE LAS GRAJERAS	1/5.000
HC-1 DELIMITACIÓN DEL SUELO DE LA HOYA DE CHARILLA	1/5.000
LG-1 DELIMITACIÓN DEL SUELO DE LA LAGUNA	1/5.000
PE-1 CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACION DE LA PEDRIZA	1/2.000
PE-2 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA DE LA PEDRIZA	1/2.000
PE-3 RED DE SANEAMIENTO DE LA PEDRIZA	1/2.000
PE-4 RED DE MEDIA TENSIÓN DE LA PEDRIZA	1/2.000
LR-1 CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACION DE LA RÁBITA	1/2.000
LR-2 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA DE LA RÁBITA	1/2.000
LR-3 RED DE SANEAMIENTO DE LA RÁBITA	1/2.000
MA-1 CALIFICACIÓN DEL SUELO EN LOS MAZUELOS Y CORTIJO DEL CIEGO	1/5.000
MU-1 1 a 2. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACION DE MURES	1/2.000
MU-2 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA DE MURES	1/3.000
MU-3 RED DE SANEAMIENTO DE MURES	1/3.000
PM-1 DELIMITACIÓN DE SUELO DE PEÑAS DE MAJALCORÓN	1/2.000
PF-1 DELIMITACIÓN DE SUELO DE PILAS DE FUENTESOTO	1/5.000
PL-1 DELIMITACIÓN DEL SUELO DE PUERTOLLANO	1/5.000
RA-1 CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACION DE LA EDIFICACION DE RIBERA ALTA	1/2.000
RA-2 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA DE RIBERA ALTA	1/2.000
RA-3 RED DE SANEAMIENTO DE RIBERA ALTA	1/2.000
RB-1 CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACION DE RIBERA BAJA	1/2.000
RB-2 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA DE RIBERA BAJA	1/2.000
RB-3 RED DE SANEAMIENTO DE RIBERA BAJA	1/2.000
SJ-1 CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACION DE SAN JOSÉ	1/2.000
SJ-2 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA DE SAN JOSÉ	1/2.000
SJ-3 RED DE SANEAMIENTO DE SAN JOSÉ	1/2.000
VA-1 CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACION DE VENTA DE AGRAMADEROS	1/2.000
VA-2 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA DE VENTA DE AGRAMADEROS	1/2.000
VA-3 RED DE SANEAMIENTO DE VENTA DE AGRAMADEROS	1/2.000
VI-1 DELIMITACIÓN DE SUELO DE VILLALOBOS	1/2.000