

MODIFICACIÓN nº 5 DEL PGOU  
DE ALCALÁ LA REAL

**TALES-UR S.C.P**

SETIEMBRE 2009

**MODIFICACIÓN N°5 DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL**  
**AMPLIACIÓN DEL PARQUE INDUSTRIAL LLANO DE MAZUELOS**

**TALES-UR S.C.**  
SETIEMBRE 2009

# ÍNDICE

<b>0</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>MEMORIA INFORMATIVA</b> .....	<b>2</b>
1.1.	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN .....	2
1.1.1	Antecedentes .....	2
1.1.2	Ámbito de la modificación .....	3
1.1.3	Determinaciones del planeamiento municipal sobre los terrenos.....	3
1.1.4	Situación y características de los servicios .....	4
1.1.5	Propiedad del suelo .....	6
1.2.	DOCUMENTACIÓN DEL PGOU VIGENTE QUE SE MODIFICA.....	8
	<b>PLANOS DE INFORMACIÓN</b> .....	<b>9</b>
		<u>Escala</u>
I-1	Localización de la modificación 5 en plano T-1 de Estructura General y Orgánica del Territorio .....	1/50.000
I-2	Localización de la modificación 5 en plano T-2 de Clasificación del Suelo.....	1/50.000
I-3	Localización de la modificación en plano T-3.7 de Clasificación del Suelo y Usos Globales.....	1/10.000
I-4	Localización de la modificación 5 en plano AR-1 de Clasificación del Suelo en Alcalá La Real, Fuente del Rey y Santa Ana.....	1/10.000
I-5	Localización de la modificación 5 en plano MA-1 de Calificación del Suelo en Mazuelos y Cortijo del Ciego.....	1/5.000
<b>2.</b>	<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA</b> .....	<b>10</b>
2.1.	MARCO LEGAL .....	10
2.2.	OBJETIVOS Y CRITERIOS.....	12
2.3.	PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	13
3.4	CONDICIONES AMBIENTALES.....	15
<b>3.</b>	<b>DOCUMENTACIÓN MODIFICADA</b> .....	<b>21</b>
	<b>PLANOS DE ORDENACIÓN</b> .....	<b>24</b>
		<u>Escala</u>
O-1	Modificación del plano T-1 de Estructura General y Orgánica del Territorio .....	1/50.000
O-2	Modificación del plano T-2 de Clasificación del Suelo.....	1/50.000
O-3	Modificación del plano T-3.7 de Clasificación del Suelo y Usos Globales.....	1/10.000
O-4	Modificación del plano AR-1 de Clasificación del Suelo en Alcalá La Real, Fuente del Rey y Santa Ana.....	1/10.000
O-5	Modificación del plano MA-1 de Calificación del Suelo en Mazuelos y Cortijo del Ciego.....	1/5.000

## 0. INTRODUCCIÓN

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, publicándose en el BOJA nº 46 del 29 de marzo del 2006 la Resolución de aprobación definitiva.

La presente modificación tiene por objeto posibilitar la localización en el Polígono Llano de Mazuelos de las factorías de Condepols y Derprosa, cuyos terrenos actualmente ubicados en el núcleo de Alcalá la Real son objeto de otra modificación del PGOU que se encuentra en tramitación.

Para la obtención del suelo del nuevo sector el Ayuntamiento ha suscrito un Convenio Urbanístico con los propietarios de dichos terrenos para clasificar un total de 16,1 Has. como Suelo Urbanizable Sectorizado. Mediante dicho Convenio los propietarios ceden al Ayuntamiento sus fincas iniciales a cambio de recibir urbanizado el 12% de la superficie inicial aportada al nuevo sector. Con ello, el suelo estrictamente necesario para la implantación de las factorías de Condepols y Derprosa se amplía en la cuantía suficiente para asignar aprovechamiento a los propietarios de suelo, quedando además una reducida superficie para localizar nuevas industrias, teniendo en cuenta que el Ayuntamiento de Alcalá la Real ha vendido casi la totalidad del suelo del que disponía en el Parque Industrial de Llano de Mazuelos.

El presente documento constituye el texto refundido de la aprobación provisional por el Ayuntamiento de Alcalá la Real, integrando los condicionados del Informe Previo de Valoración Ambiental emitido por la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Medio Ambiente, si bien se mantiene el ámbito de la modificación aprobada inicialmente por lo que los terrenos ocupados por bosquetes y situados en el este del sector se destinarán a zona verde, estableciendo unos condicionantes que deberán integrarse en la normativa del Plan Parcial con el objeto de mantener la vegetación existente.

setiembre 2009

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

#### 1.1.1 Antecedentes

En la actualidad DERPROSA dispone de unas modernas instalaciones industriales al norte de la Avda. de Iberoamérica, eje urbano que constituye uno de los accesos principales al núcleo urbano de Alcalá la Real desde la A-335 y la N-340. Por otra parte, CONDEPOLS tiene dos parcelas localizadas ambas al sur de la Avda. de Iberoamérica, una de ellas ocupada por instalaciones industriales, básicamente de almacenamiento, mas antiguas y otra sin ningún tipo de edificaciones. Todos estos terrenos son objeto de otra modificación del PGOU para su recalificación a residencial, una vez tomada la decisión de su traslado al Parque Industrial de Llano de Mazuelos.

El Plan Parcial del sector Llano de Mazuelos fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá la Real el 21 de octubre del 2004 (BOP nº 30 del 7 de febrero del 2005). La clasificación de estos terrenos como suelo urbanizable sectorizado tiene su antecedente en la "Delimitación del Área de Reserva de Suelo -Llano de Mazuelos- para Patrimonio Municipal de Suelo" que fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá la Real del 12 de junio del 2001, con la tramitación posterior de la Modificación Puntual nº 22 del Plan General para clasificar 53,9 Has. como suelo urbanizable de uso industrial, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén el 10 de julio del 2003.

Para la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico del sector delimitado el Ayuntamiento de Alcalá la Real suscribió con los propietarios del suelo un Convenio Urbanístico de Gestión en los siguientes términos:

- Los propietarios ceden al Ayuntamiento los terrenos del sector.
- En contraprestación el Ayuntamiento de Alcalá se compromete a promover el desarrollo urbanístico del sector, asumiendo todos los gastos del proceso urbanizador, cediendo a los propietarios afectados una superficie de parcelas urbanizadas equivalente al 12% de las parcelas iniciales del sector.

El Ayuntamiento de Alcalá la Real suscribió con la Empresa Pública de Suelo de Andalucía un Convenio de Ejecución y Permuta, en el marco de la colaboración interadministrativa para la gestión y ejecución del sector Parque Industrial Llano de Mazuelos con las siguientes condiciones:

- EPSA contrata y ejecuta las obras de urbanización del sector.
- El Ayuntamiento transmite a EPSA parcelas resultantes de la actuación equivalentes a un 67,5% de los aprovechamientos urbanísticos totales, reservándose el Ayuntamiento el 22,5% restante.

El PGOU vigente que fue aprobado definitivamente el 12 de julio del 2005 clasifica estos terrenos como suelo urbanizable sectorizado, integrando un área de reparto de uso industrial.

### **1.1.2 Ámbito de la modificación**

El ámbito de la modificación tiene una superficie de 161.178 m<sup>2</sup> delimitado al norte por el Parque Industrial de Llano de Mazuelos, al oeste por el Camino de la Cabeza del Carnero y al este y sur por fincas rústicas, algunas de las cuales parcialmente incluidas en el ámbito.

### **1.1.3 Determinaciones del planeamiento municipal sobre los terrenos**

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real clasifica los terrenos objeto de la modificación como Suelo No Urbanizable de carácter rural (SNU-R) en el que el uso característico es la producción agropecuaria, considerándose compatibles los siguientes:

- a) la tala de árboles integrada en las labores de conservación o de transformación de usos.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos.
- c) Las construcciones y edificaciones singulares tales como edificios vinculados a la defensa nacional, centros sanitarios especiales, centros de enseñanza, etc., siempre acompañadas del requisito de declaración de utilidad pública. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.
- d) Las construcciones y edificaciones industriales relacionadas con las actividades agropecuarias (almazaras, silos, almacenes, etc.). Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.
- e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, parques rurales, instalaciones deportivas en el medio rural, parques de atracciones, albergues de carácter social, campamentos de turismo y las instalaciones de restauración y hoteleras. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.
- f) Las instalaciones del sistema de telecomunicaciones.
- g) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 siguiente, se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.
- h) Como excepción a lo establecido en el artículo 241, las viviendas familiares vinculadas a la explotación agropecuaria se permiten en parcelas de, como mínimo, dos mil (2.000) metros cuadrados y se sitúen a cinco (5) metros de los linderos. Solo se admitirán en parcelas de menor superficie cuando se demuestre, mediante documento público con inscripción registral, que tales

parcelas existen con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.

i) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes.

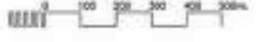
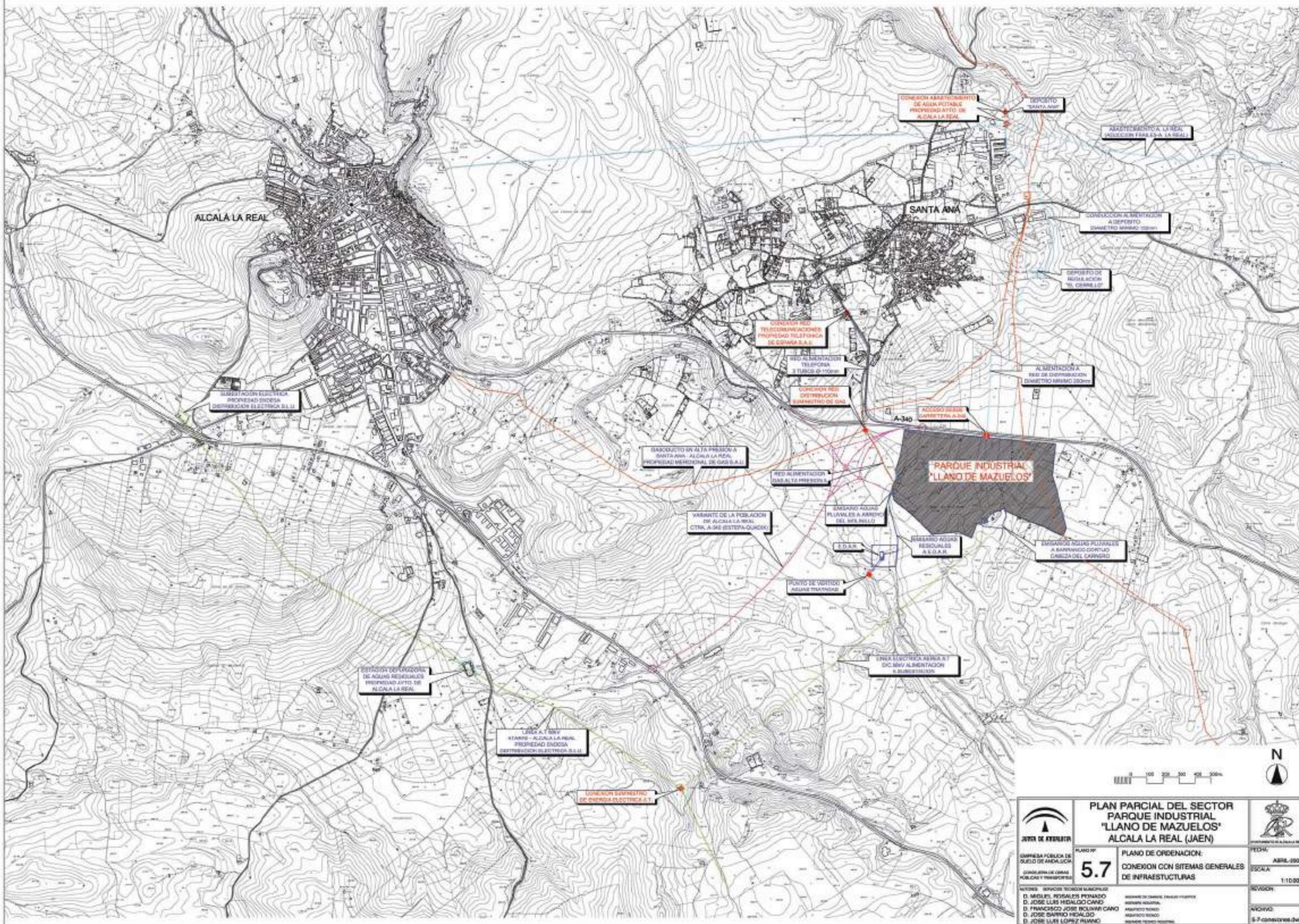
En este suelo se prohíben los siguientes usos: las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, claves M1 a M6, definidas en el artículo 228; las construcciones o edificaciones industriales excepto las vinculadas a la explotación de recursos agropecuarios, claves I2 a I4, definidas en el artículo 229; los helipuertos y aeropuertos, claves C8, definida en el artículo 232.8.; los vertederos de residuos e instalaciones anejas, claves A12, M7, I5 y C9, definidas en los artículos 227.12, 228.7, 229.5 y 232.9 respectivamente; Las infraestructuras para experimentación industrial, clave C10, definida en el artículo 232.10.; los establos, granjas avícolas y similares, clave A9, definida en el artículo 227.9.

#### 1.1.4 Situación y características de los servicios

En el plano de la página siguiente se reproduce a menor escala el plano 5.7 del Plan Parcial del Parque Industrial Llano de Mazuelos de conexión con sistemas generales de infraestructuras, en el que se grafían las conexiones con las redes viaria, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas y telefonía para el Parque Industrial de Llano de Mazuelos, que siguen siendo válidas para la ampliación prevista, con la modificación realizada en relación con la evacuación de aguas residuales.

La accesibilidad al ámbito de la modificación se produce desde el actual Parque Industrial Llano de Mazuelos con el que se puede conectar por los viales F y H de dirección norte sur que están situados en la zona occidental del Parque Industrial. Asimismo, debe señalarse que el Plan Parcial del Parque Industrial prevé una nueva conexión por el oeste con el enlace previsto de carretera de la variante de la población de Alcalá la Real A-340 (Estepa - Guadix).

La red de distribución de agua existente en el Parque Industrial de Llano de Mazuelos permite garantizar el suministro para la ampliación prevista. El sistema se abastece desde la conexión existente, al noreste de Santa Ana, con la aducción de Frailes - Alcalá la Real, desde la que se conduce al depósito de regulación "El Cerrillo" situado en el sureste de Santa Ana, y desde el que se produce la alimentación a la red del Parque Industrial.



 <b>AYUNTAMIENTO DE ALCALA LA REAL</b> EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA COMISIONA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES	<b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR PARQUE INDUSTRIAL "LLANO DE MAZUELOS" ALCALA LA REAL (JAEN)</b>		 JUNTA DE ANDALUCIA DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
	PLANO Nº <b>5.7</b>	PLANO DE ORDENACION: <b>CONEXION CON SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS</b>	

La red de saneamiento existente en el Parque Industrial es separativa, al igual que debe preverse en la ampliación. La red de pluviales se canaliza hacia los arroyos del Molinillo y Barranco del Cortijo Cabeza del Carnero. La red de saneamiento se conecta con la actual depuradora de Alcalá, al haberse descartado la solución prevista en el Plan Parcial de construir una nueva depuradora para el Parque Industrial, en el extremo suroeste, tal y como también se preveía en el PGOU.

El abastecimiento de energía eléctrica está garantizado con la nueva subestación situada en el sur del Parque Industrial, en una parcela de 2.665 m<sup>2</sup>, que se abastece con una nueva línea de 66 kv que se conecta con la de 66 kv Atarfé - Alcalá la Real.

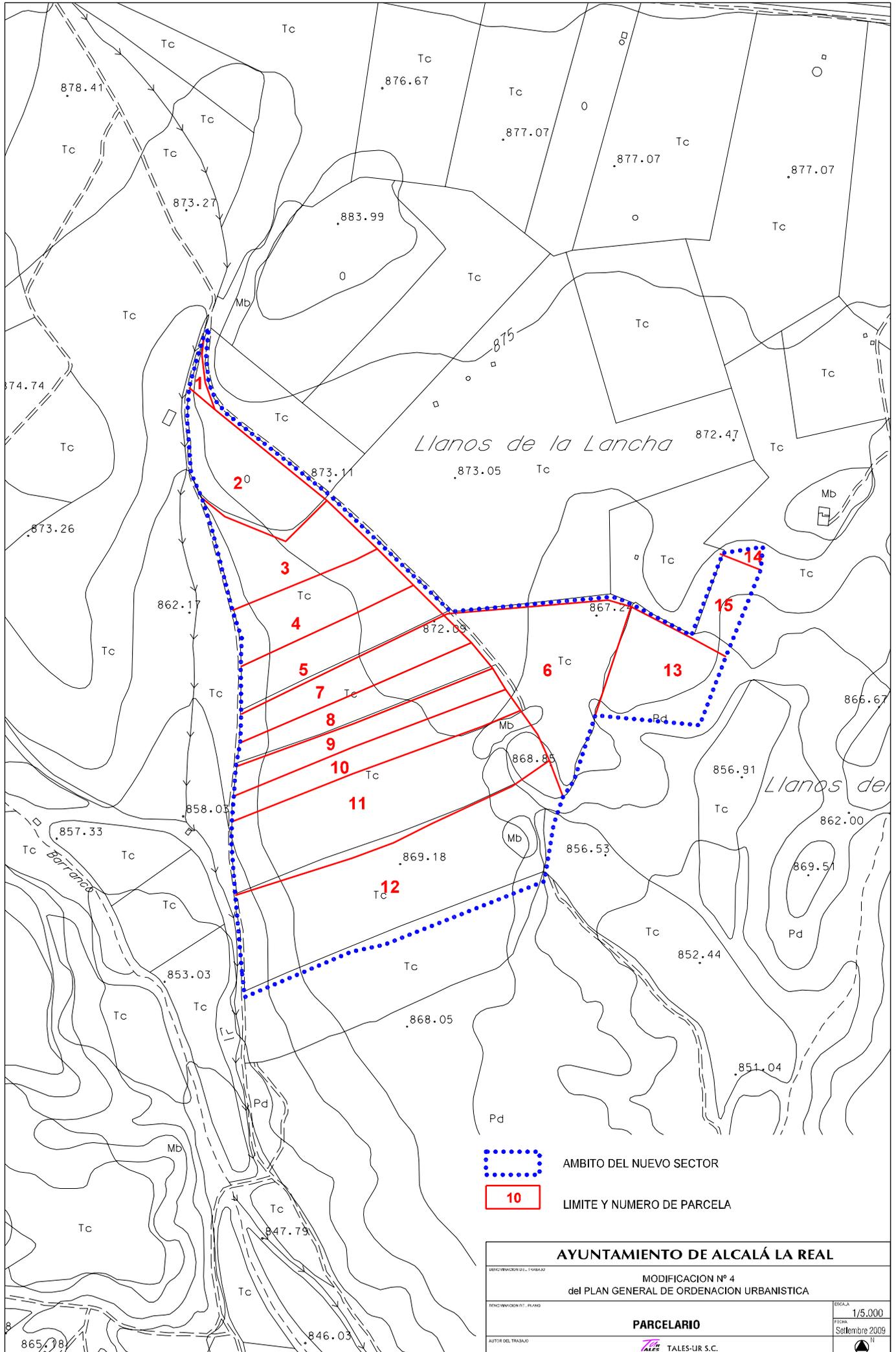
El suministro de gas se produce desde la conexión del borde noroeste con el gasoducto en alta presión Santa Ana - Alcalá la Real propiedad de Meridional de Gas S.A.U.

La red de telecomunicaciones del Parque Industrial se conecta con la red de Santa Ana, mediante una nueva canalización subterránea paralela a la carretera que conecta el núcleo de Santa Ana con la A-340.

#### 1.1.5 Propiedad del suelo

En el plano de la página siguiente se recoge la estructura de la propiedad existente. En el siguiente cuadro se recoge el listado de las parcelas incluidas en el ámbito de la modificación, señalando el número que figura en el plano, la referencia, titular y superficie que figuran en el Catastro de Rústica. Además, se indica la afección total o parcial del terreno por la modificación.

Número en plano	Datos catastrales			Afección modificación
	Nº PARCELA	TITULAR	Superficie m <sup>2</sup>	
1	136	LUIS GARCÍA IBÁÑEZ	595	Total
2	137	BENITO CANO GARRIDO	10.642	Total
3	138	DANIEL MORAL CAMPOS	9.601	Total
4	139	DANIEL MORAL CAMPOS	9.097	Total
5	140	SEGUNDA MORAL CAMPOS	8.924	Total
6	145	JOSÉ MATÍAS LIÉBANA MOYA	17.588	Total
7	146	JOSÉ SOTO CONTRERAS y DOMINGA GARCÍA RIJANO	7.739	Total
8	147	HILARIO DÍAZ CANO	7.404	Total
9	148	FRANCISCO PÉREZ AGUILERA HINOJOSA	6.948	Total
10	149	DOMINGO CANO UREÑA	7.807	Total
11	150	LUIS PALOMINO LÓPEZ	24.731	Total
12	151	DIONISIO FUENTES MARTÍN	33.404	Total
13	155	FRANCISCO CANO FUENTES	10.164	Parcial
14	157	JUAN JOSÉ GARRIDO GARCÍA	720	Parcial
15	158	MARCIAL RUIZ ATERO y ALBERTO RUIZ ATERO	3.953	Parcial
16	9003	Caminos	1.861	



-  AMBITO DEL NUEVO SECTOR
-  LIMITE Y NUMERO DE PARCELA

<b>AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL</b>	
MODIFICACION Nº 4 del PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA	
<b>PARCELARIO</b>	ESCALA 1/5.000
AUTOR DEL TRABAJO	FECHA Septiembre 2009
 TALES-UR S.C.	

## 1.2. DOCUMENTACIÓN DEL PGOU VIGENTE QUE SE MODIFICA

La presente modificación implica clasificar como Suelo Urbanizable Sectorizado para uso global industrial 161.178 m<sup>2</sup>, configurando un nuevo sector que se denominará S-8 - Ampliación Llano de Mazuelos.

Ello implica modificar las Normas Urbanísticas, en su Título VI - Régimen del Suelo Urbanizable, Capítulo 2 - Suelo Urbanizable Sectorizado:

- En el artículo 186 - Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado, deben corregirse los puntos 1 y 4.
- En la Sección 3<sup>a</sup> sobre Condiciones particulares de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado: fichas de los sectores, artículo 199 - fichas de los sectores debe añadirse una nueva ficha para el sector S-8.

También es necesario modificar los siguiente planos:

- T-1 de Estructura General y Orgánica del Territorio, a escala 1/50.000
- T-2 de Clasificación del Suelo, a escala 1/50.000
- T-3.7 de Clasificación del Suelo y Usos Globales, a escala 1/10.000
- AR-1 de Clasificación del Suelo en Alcalá La Real, Fuente del Rey y Santa Ana, a escala 1/10.000

Y por último, también debe corregirse el cuadro correspondiente al Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial incluido en el apartado 7.1 - Gestión del suelo urbanizable - de la Memoria del PGOU. En este mismo apartado de la Memoria se indica que el desarrollo de los sectores urbanizables exige la ampliación de los sistemas generales de infraestructura existentes y, por tanto, esos costes se imputan a los sectores correspondientes. En el caso concreto de este nuevo sector no se considera necesario ampliar los sistemas generales de infraestructuras, por cuanto sus necesidades pueden resolverse mediante la conexión con las redes existentes del Parque Industrial de Llano de Mazuelos, siendo el Ayuntamiento el que, de acuerdo con los Convenios Urbanísticos suscritos con los propietarios de suelo, asume todos los costes de urbanización.

## PLANOS DE INFORMACIÓN

I-1	Localización de la modificación 5 en plano T-1 de Estructura General y Orgánica del Territorio .....	1/50.000
I-2	Localización de la modificación 5 en plano T-2 de Clasificación del Suelo .....	1/50.000
I-3	Localización de la modificación en plano T-3.7 de Clasificación del Suelo y Usos Globales.....	1/10.000
I-4	Localización de la modificación 5 en plano AR-1 de Clasificación del Suelo en Alcalá La Real, Fuente del Rey y Santa Ana.....	1/10.000
I-5	Localización de la modificación 5 en plano MA-1 de Calificación del Suelo en Mazuelos y Cortijo del Ciego.....	1/5.000

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. MARCO LEGAL

La modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real deberá redactarse y tramitarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 36 - Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento - de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y a su vez por la Ley 1/2006, de 16 de mayo, que modifica las dos leyes anteriores y la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía.

El punto 2 de dicho artículo determina las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) *De ordenación:*

1º) *La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.*

2ª) *Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción alcanzada entre unas y otro.*

*En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de su materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.*

*En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.*

3ª) *Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.*

4ª) Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

5ª) Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.

b) De documentación:

*El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.*

c) De procedimiento:

1ª) La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2C) de esta Ley.

2ª) Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

3ª) En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

El artículo 10 - Determinaciones de la LOUA define lo que debe entenderse como ordenación estructural de un Plan General de Ordenación Urbanística, que corresponde a las determinaciones sobre:

- La clasificación del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.
- Las reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- Los sistemas generales de: parques, jardines y espacios públicos; y de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, o por su función, destino, dimensiones o posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

- Los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y sectores de suelo urbano no consolidado, urbanizable ordenado y sectorizado.
- En el suelo urbanizable no sectorizado la definición de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a su sectorización.
- La delimitación y aprovechamiento de las áreas de reparto en el suelo urbanizable.
- Los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos y espacios urbanos.
- La normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, así como la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- La definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, así como de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.
- La previsión de los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular.

Por tanto, la modificación que se incluyen en el presente documento de modificación del PGOU de Alcalá la Real afecta a la ordenación estructural. Por consiguiente, la modificación debe ser aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén.

## **2.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS**

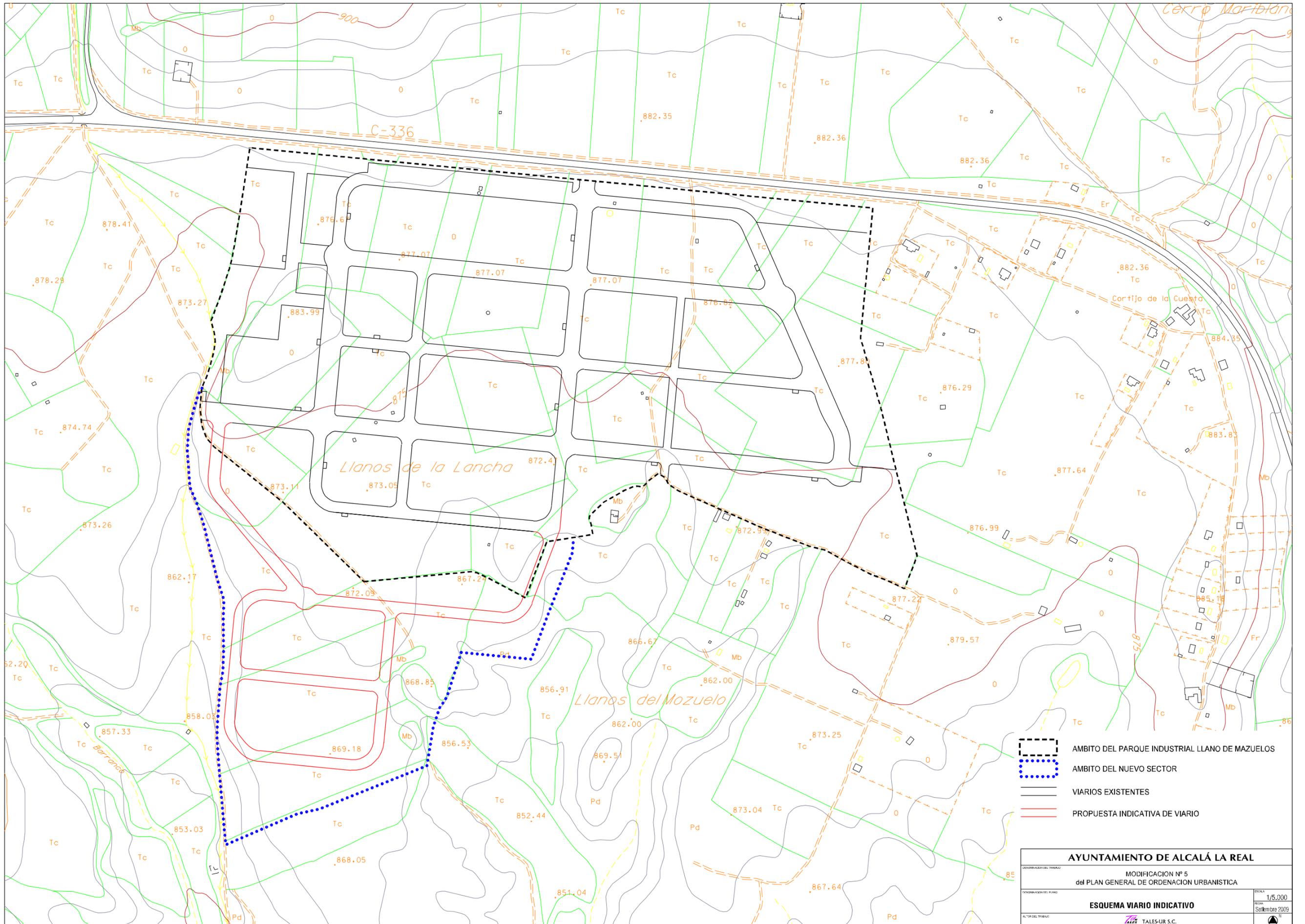
El objetivo que persigue la presente Modificación del PGOU de Alcalá la Real es doble: por una parte, posibilitar la localización en el Parque Industrial “Llano de Mazuelos” de las factorías de Condepols y Derprosa, ubicadas actualmente en el núcleo de Alcalá, y por otra parte aumentar la oferta de suelo industrial en el municipio una vez que el Ayuntamiento ha vendido casi la totalidad del suelo que había obtenido con el desarrollo de dicha actuación.

El criterio aplicado para la consecución de dicho objetivo es la clasificación de 161.178 m<sup>2</sup> de nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado que integra el sector S-8 - Ampliación de Llano de Mazuelos.

### 2.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Se clasifican 161.178 m<sup>2</sup> de nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado que constituye el sector S-8 - Ampliación Llano de Mazuelos - integrado en el Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial, con el mismo índice de edificabilidad bruta que el otro sector S-7 Llano de Mazuelos, por lo que se mantiene el aprovechamiento medio del Área de Reparto que es de 0,40 metros cuadrados construibles de uso industrial por metro cuadrado de suelo.

En el plano de la página siguiente se refleja el esquema indicativo viario de conexión del nuevo sector con el Parque Industrial Llano de Mazuelos.



## 2.4. CONDICIONES AMBIENTALES

En cumplimiento de lo establecido en la Declaración Previa de Impacto Ambiental de la presente Modificación, emitida por la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Medio Ambiente, se incluyen como determinaciones de obligado cumplimiento, las siguientes determinaciones que deberán ser integradas y desarrolladas en el Plan Parcial de Ordenación del sector.

### 1. Condiciones de urbanización

- 1.1 Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios a realizar.
- 1.2 Por todo ello, se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.
- 1.3 Se estará a lo dispuesto por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.
- 1.4 Se deberá garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores tanto en las actuaciones de desarrollo como en el uso futuro del sector. Para ello los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989 (B.O.E. nº 57, de 8 de marzo).
- 1.5 Se exigirá a los contratistas que los áridos necesarios para pavimentación, firmes, y para obra civil, así como los materiales de préstamo para rellenos, procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.
- 1.6 Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras (ejemplo: implantación de especies vegetales). Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

- 1.7 El Proyecto de Urbanización deberá incluir un capítulo específico sobre prevención y corrección de los impactos, que se producirán en la fase de ejecución y funcionamiento, quedando encomendada a las direcciones facultativas la labor de seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas necesarias para atenuar, corregir o evitar posibles impactos, tales como:
- Contaminación y erosión del suelo
  - Cambios en la geomorfología y topografía.
  - Alteración del paisaje.
  - Emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos.
  - Generación de distintos tipos de residuos y desechos.
  - Generación de vertidos.
  - Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.
  - Pérdida de biodiversidad (flora y fauna).
  - Generación de riesgos naturales.
- 1.8 El capítulo de prevención y corrección de impactos del Proyecto de Urbanización deberá contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación. En él se determinará la época, especies, densidades, marco de plantación, reposición de marras y cuidados de mantenimiento necesarios. Se incluirán perfiles trasversales y longitudinales de la propuesta de integración paisajística.
- 1.9 En caso de aparición de restos arqueológicos que integren el Patrimonio Histórico Andaluz, deberá ser puesto en inmediato conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

## 2. Protección atmosférica

- 2.1 El Plan Parcial deberá establecer la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica dentro del sector, de conformidad con lo establecido por el artículo 10 del Decreto 326/2003, por el que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación acústica y artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre. Todo ello en concordancia con lo establecido en la Declaración de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real, que establecía la necesidad de adaptarse a lo establecido en el citado Decreto 326/2003.
- 2.2 Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera y Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- 2.3 Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos en la normativa vigente: Ley 38/1972, de 22 de

diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior y demás normativa de aplicación o que la sustituya.

- 2.4 En relación a las emisiones no canalizadas de partículas, se estará a lo dispuesto por el Decreto 151/2006, de 25 de julio, por el que se establecen los límites y metodología de aplicación en el control de las emisiones no canalizadas de partículas por las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.
- 2.5 Las industrias que se instalen en el polígono deberán respetar los límites admisibles de ruidos y vibraciones así como ajustarse a las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente establecidos en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (N.E.E.). También deberá ajustar a las disposiciones establecidas en la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido y Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, en lo que le resulte de aplicación.

### **3. Saneamiento, vertido y depuración de aguas**

- 3.1 Sin perjuicio de lo que dicten las Normas que regulan las zonas de uso industrial, todas las actividades e industrias que se establezcan deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la legislación vigente. En cualquier caso, será necesaria la autorización del Organismo de Cuenca.
- 3.2 Las instalaciones o actividades cuyas aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrá verter directamente a la red de saneamiento con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado, sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.
- 3.3 Cualquier actividad que supere alguno de estos parámetros quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites fijados por la normativa vigente. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.
- 3.4 Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves del polígono industrial para permitir la toma de muestras individualizadas. Este hecho debe quedar plasmado en la planimetría de ordenación pertinente y deberán realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.

- 3.5 El Ayuntamiento es el organismo competente para realizar las tomas de muestras en las arquetas o pozos de registro de control y los análisis necesarios correspondientes para comprobar el cumplimiento de las condiciones de vertido, de acuerdo con la normativa aplicable.

#### **4. Gestión de residuos**

- 4.1 La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre,) mediante su reducción, reutilización, reciclado u otras formas de valorización o eliminación controlada, por este orden jerárquico, debiendo almacenarse de manera adecuada e individual hasta su tratamiento final.
- 4.2 Las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos se realizarán de acuerdo con lo establecido en el Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, Reglamento de Residuos.
- 4.3 Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de gestión, a través de un gestor autorizado.

#### **5. Protección de los suelos**

- 5.1 En el caso de que en el polígono industrial se instale alguna actividad potencialmente contaminante del suelo afectada por el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberá someterse a sus determinaciones, en especial, la de elaborar un informe preliminar de situación del suelo sobre el que desarrolla dicha actividad con el alcance y contenido estipulado en su Anexo II y dentro del periodo habilitado para ello por esta Consejería de Medio Ambiente.

#### **6. Condiciones de estética**

- 6.1 La regulación de las condiciones estéticas de las construcciones se orientará a soluciones de espacios más terciarios que industriales, al menos en los frentes de fachadas, destinados por lo general a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.
- 6.2 Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción, deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde los viales, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.
- 6.3 Se incluirá un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.

- 6.4 La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución deberán discurrir de la manera más adecuada a la estética urbana y, preferentemente, mediante canalización subterránea. El cruce de calles y espacios públicos será, en cualquier caso, subterráneo.
- 6.5 No se permitirá emplear cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.
- 6.6 Las actividades económicas que precisen del tránsito o estacionamiento prolongado de vehículos susceptibles de causar molestias en la vía pública, habrán de disponer en la parcela de un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación prevista, las labores de carga y descarga se efectuarán en el interior de las parcelas o en espacios correctamente habilitados al efecto.

## **7. Zonas verdes**

- 7.1 Se potenciará la utilización de especies de carácter autóctono. Se supervisará su mantenimiento, principalmente en periodos de sequía.
- 7.2 Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos. Teniendo en cuenta el entorno en que se realizan.
- 7.3 Además, se procurará que se utilicen materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.

## **8. Infraestructuras y aparcamientos**

- 8.1 Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con las técnicas más adecuadas para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.
- 8.2 Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.
- 8.3 Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad.
- 8.4 Es recomendable la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, pues contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto.
- 8.5 En relación con la dotación de aparcamientos deberá considerarse la necesidad de creación de aparcamientos para bicicletas con objeto de fomentar la accesibilidad y movilidad ambiental sostenible. Así mismo se

recomienda la adecuación de accesos mediante bicicleta a todas las zonas de nueva creación.

### **9. Condiciones de implantación de actividades**

- 9.1 No se podrán otorgar las licencias de apertura y de primera ocupación en tanto que los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.
- 9.2 Toda actividad o actuación que pretenda instalarse en el polígono, que se encuentre en el Anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberá ser sometida al procedimiento de prevención ambiental correspondiente.
- 9.3 Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios se instruirán en base a los siguientes criterios:
  - Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.
  - Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
  - Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

### 3. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

Se modifican los planos:

- T-1 de Estructura General y Orgánica del Territorio, a escala 1/50.000
- T-2 de Clasificación del Suelo, a escala 1/50.000
- T-3.7 de Clasificación del Suelo y Usos Globales, a escala 1/10.000
- AR-1 de Clasificación del Suelo en Alcalá La Real, Fuente del Rey y Santa Ana, a escala 1/10.000

En el Capítulo 2 - Suelo Urbanizable Sectorizado del Título VI - Régimen del Suelo Urbanizable se modifica el artículo 186 - Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado, puntos 1 y 4 recogiendo el nuevo sector industrial:

1. El suelo urbanizable sectorizado se divide en dos áreas de reparto: una de uso global residencial que incluye 6 sectores y los sistemas generales exteriores adscritos a la misma; y otra de uso global industrial que incluye los sectores S-7 y S-8 de Llanos de Mazuelos y su ampliación.
4. El aprovechamiento objetivo total del **área de reparto industrial** se ha obtenido contabilizando los metros cuadrados construibles de cada uso, ponderándolos con los siguientes coeficientes de uso - tipología y de sector:

<b>SECTOR</b>	<b>COEFICIENTE</b>
S-7 LLANO DE LOS MAZUELOS	0,50
S-8 Ampliación LLANO DE MAZUELOS	0,50
<b>ZONA</b>	<b>COEFICIENTE</b>
INDUSTRIAL	1,00

El aprovechamiento medio del área de reparto industrial es de cero con cuatro (0,4) metros cuadrados construibles de uso industrial por metro cuadrado de suelo.

En el cuadro de la página siguiente se incluye la nueva ficha del sector S-8 que se integra en el artículo 189 - Fichas de los sectores.

TALES-UR

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA			S-8
DENOMINACIÓN	"Ampliación LLANO DE MAZUELOS"	CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PLANO Nº	MA1
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 16,1178 SIN S.G.: 16,1178		
INICIATIVA	Pública	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación
OBJETIVOS:	<b>OBJETIVOS:</b> - Ampliar el Parque Industrial de Llano de Mazuelos para posibilitar la implantación de una gran industria.		
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL		
<b>EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGÍA Y USOS LUCRATIVOS (m<sup>2</sup> construidos)</b>			
	INDUSTRIAL		TOTAL
VALOR DE CÁLCULO	128.942		128.942
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO INDUSTRIAL</b>			0,4
<b>APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR</b>			64.471,2
<b>EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR SISTEMAS GENERALES INTERIORES</b>			6.447,1
<b>OTRAS CONDICIONES:</b>			
Deberá resolver las conexiones con los sistemas generales de infraestructura. En la siguiente ortografía se identifican los bosquetes situados en el este del sector que deben integrarse en zona verde, así como la encina situada en el noroeste del sector que debe conservarse, integrada en zona verde o como elemento forestal en viario.			

En la siguiente página se recoge el cuadro de cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto de Suelo Urbanizable Industrial que se integra en el apartado 7.1 de la Memoria - Gestión del Suelo Urbanizable.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL												
SECTOR		USO GLOBAL	SUPERFICIE S (m <sup>2</sup> )	INDICE EDIFICABILIDAD	ZONA	EDIFICABILIDAD E (m <sup>2</sup> techo)	COEFICIENTE PONDERACION USO Y TIPOLOGIA P <sub>u</sub>	COEFICIENTE PONDERACION SECTOR P <sub>s</sub>	E x P <sub>u</sub> x P <sub>s</sub> (U.A.)	A. SECTOR (U.A./S)	A. MEDIO (U.A./S total)	Aprovechamiento PROPIETARIOS
S-7	LLANO DE MAZUELOS	Industrial	539.802	0,80	Industrial	431.842	1,00	0,50	215.920,8	<b>0,40000</b>		<b>194.328,7</b>
S-8	ampliación LLANO MAZUELOS	Industrial	161.178	0,80	Industrial	128.942	1,00	0,50	64.471,2	<b>0,40000</b>		<b>58.024,1</b>
TOTAL SECTOR			<b>700.980</b>	<b>0,62</b>		<b>431.842</b>			<b>280.392,0</b>			
TOTAL URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL			<b>700.980</b>	<b>0,62</b>		<b>431.842</b>			<b>280.392,0</b>		<b>0,40000</b>	<b>252.352,8</b>

## PLANOS DE ORDENACIÓN

O-1	Modificación del plano T-1 de Estructura General y Orgánica del Territorio.....	1/50.000
O-2	Modificación del plano T-2 de Clasificación del Suelo .....	1/50.000
O-3	Modificación del plano T-3.7 de Clasificación del Suelo y Usos Globales .....	1/10.000
O-4	Modificación del plano AR-1 de Clasificación del Suelo en Alcalá La Real, Fuente del Rey y Santa Ana.....	1/10.000
O-5	Modificación del plano MA-1 de Calificación del Suelo en Mazuelos y Cortijo del Ciego .....	1/5.000