



AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL

PROYECTO DE DELIMITACION DE RESERVA DE TERRENOS en LLANO DE MAZUELOS
ZONA 1 (NORTE), para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo

EQUIPO REDACTOR



TALES-UR URBANISMO S.C. Profesional

Julio 2009

**PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LA RESERVA DE TERRENOS
LLANO DE MAZUELOS, ZONA 1 - NORTE, EN ALCALÁ LA REAL
PARA SU INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**

JULIO 2009

ÍNDICE

MEMORIA	1
0. ANTECEDENTES	2
1. MEMORIA INFORMATIVA	5
1.1. Características físicas del ámbito.....	5
1.2. Determinaciones del planeamiento	6
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	8
2.1. Objeto de la delimitación de la reserva de terrenos.....	8
2.2. Justificación de la delimitación y localización de la reserva de terrenos.....	8
2.3. Programación de la actuación: tramitación del proyecto	8
2.4. Delimitación propuesta.....	9
2.5. Relación de bienes sujetos a la reserva	9
2.6. Efectos de la aprobación del proyecto de delimitación	12
ANEXO GRÁFICO	13
PLANOS	18
	<u>Escala</u>
1. Situación del área en relación con el PGOU: Plano AR-1 de Clasificación del Suelo en Alcalá la Real, Fuente del Rey y Santa Ana	1/10.000
2. Fincas catastrales	1/2.000
3. Delimitación del área sobre ortofoto	1/5.000
4. Delimitación del área sobre cartografía	1/5.000

MEMORIA

0. ANTECEDENTES

1. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) se autodefine en su exposición de motivos como *una Ley que apuesta por la intervención pública en el mercado del suelo ... con el objetivo de que dicha intervención sirva para regular, en aras del interés general, los precios del suelo en un mercado generalmente caracterizado por su carácter alcista y la escasa flexibilidad de la oferta*. En su articulado, específicamente en el Título III modificado por la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, desarrolla las posibilidades de incorporar a los patrimonios públicos de suelo reservas de terrenos para, entre otros fines, *conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios*, pudiendo establecerse reservas de terrenos en suelo urbanizable y no urbanizable para *usos residenciales, industriales, terciarios o turísticos*.
2. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, publicado en el BOJA del 29 de diciembre de 2006, por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre de 2006, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, por el que se adapta el POTA a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación.

En su Título II - Modelo Territorial de Andalucía, plantea que Andalucía ha de *optar decididamente por el impulso a la modernización de su base productiva desde la perspectiva de la innovación tecnológica y la cada vez mayor integración exterior*. La norma del artículo 14 - Redes de Ciudades Medias, determina que Alcalá la Real forma parte de esta red integrada en el unidad territorial de Campiña y Subbético de Córdoba - Jaén.

En su Título III - Estrategias de Desarrollo Territorial, el artículo 30 - Programa Andaluz de Ciudades: contenidos para las Redes de Ciudades Medias - que tiene carácter normativo, plantea un doble objetivo: *potenciar su posición en los ejes de articulación regional y reforzar las relaciones de complementariedad y cooperación entre los núcleos para hacer usos efectivo su funcionamiento en la red*. Dichos objetivos deberán plasmarse en *la coordinación de acciones en materia de equipamientos y servicios públicos de carácter supramunicipal, así como para la dotación de suelos para actividades productivas*.

En la sección segunda de este Título III sobre Redes de Ciudades Medias, Alcalá la Real, junto con la importante red de ciudades medias del área norte y oeste de la provincia de Jaén, *ofrece importantes oportunidades para el desarrollo y oportunidades para el desarrollo y diversificación de los sectores productivos, potenciando su posición en los ejes principales de comunicaciones (eje diagonal intermedio), lo que le otorga especiales ventajas para el desarrollo de funciones logísticas a escala regional*.

En la tabla III.2 de Equipamientos y servicios en redes de ciudades medias, se especifican los siguientes equipamientos y servicios económicos que deberían implantarse en Ciudades Medias como es el caso de Alcalá la Real: *Unidades Territoriales de Empleo, Desarrollo Local y Tecnológico; Parques Empresariales; Parques Tecnoalimentarios; Escuelas de Empresas; Centros de Formación Ocupacional; Centros Comarcales del Instituto Nacional de la Seguridad Social; Unidades de Recaudación Ejecutiva de la Tesorería de la Seguridad Social; Administración de la Agencia Tributaria; Registros de la Propiedad; y Sede del Grupo de Desarrollo Rural.*

En el marco de la planificación económica regional, y teniendo en cuenta los requerimientos de apoyo a los sistemas productivos locales y supralocales, el artículo 34 - Redes de Ciudades Medias y Cooperación que tiene carácter de recomendación, se indica que se debe coordinar *la oferta de suelo industrial para actividades productivas*, tanto de *suelo industrial convencional*, junto a la creación de *una oferta de suelo más cualificado en cuanto a sus dotaciones infraestructurales y de servicios a las empresas (centros de I+D, escuelas de empresas, etc.)*.

En el mismo Título III, sección 4ª - Orientación y control de los procesos de urbanización y la calidad urbana - se incluye el artículo 51 - Suelo para actividades productivas - de contenido normativo, en el que se recogen las medidas que en materia de suelo para actividades productivas deberán desarrollarse, entre las que destacamos:

- a) *Favorecer la coordinación y planificación de actuaciones de suelo para actividades productivas a nivel supramunicipal, con participación de Ayuntamientos y Grupos de Desarrollo Local, mediante la elaboración de programas de ámbito comarcal.*
 - b) *Incorporar a los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinaciones en relación a este tipo de suelo, estableciendo directrices para el planeamiento urbanístico para la ordenación y recualificación de espacios productivos, e identificando actuaciones estratégicas de desarrollo concertado.*
- 3.** En la actualidad Alcalá la Real cuenta con tres polígonos industriales “Fuente de Granada”, “El Retamar” y “El Chaparral” que alcanzan una superficie conjunta de unas 32,5 has, con un grado de ocupación de casi el 80% en su conjunto. Se ha ejecutado un nuevo parque industrial promovido por el Ayuntamiento y la EPSA sobre una superficie de 54 has del que una parte del suelo neto ya es de propiedad privada para desarrollar nuevas actividades productivas o el traslado de las existentes.

Estos polígonos - parques industriales presentan un tamaño medio de parcela comprendida entre los 500 y los 1.000 m², salvo el nuevo parque industrial de Llano de Mazuelos que tiene algunas parcelas con superficies de hasta 4.000 m², lo que no ha permitido resolver las demandas de parcelas con superficies superiores a los 15.000 m², además de posibilitar el traslado de las factorías de Condepols y Derprosa ubicadas en el núcleo urbano de Alcalá la Real.

Además, Alcalá la Real cuenta con unas 10 empresas de transporte, con un total estimado de unos 200 camiones de gran tonelaje que necesitan de una infraestructura adecuada como plataforma logística.

Por todo ello, el Ayuntamiento de Alcalá la Real considera necesario plantear a corto, medio y largo plazo la ampliación de suelo industrial teniendo en cuenta la proximidad al núcleo urbano de Alcalá la Real, la proximidad a redes de infraestructura viaria (estatales y autonómicas), proximidad a otras redes de infraestructura (abastecimiento de agua, depuración, red de energía eléctrica en media tensión, gas, etc.), la geología y geotecnia de los terrenos, la planimetría y relieve de los terrenos, los usos e infraestructuras existentes, así como la estructura de la propiedad del suelo.

En este marco se plantea una primera ampliación del suelo industrial en el sur del Parque Industrial Llano de Mazuelos, con una superficie de 16,1 Has. que ha sido objeto de una modificación puntual del P.G.O.U que actualmente se encuentra en tramitación.

En el norte del Parque Industrial Llano de Mazuelos se plantea la delimitación de una zona con 33,5 has. que se corresponde con el ámbito de este Proyecto de Delimitación de Reserva de Terrenos para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo.

En el oeste del Parque Industrial Llano de Mazuelos se plantea otra reserva con una superficie de 75,33 has. que es objeto de otro Proyecto de Delimitación de Reserva de Terrenos.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 Características físicas del ámbito

El ámbito delimitado tiene una superficie de 335.000 m² que se sitúa en el norte del nuevo Parque Industrial Llano de Mazuelos, colindando por el sur con la carretera A-403 de Alcalá la Real a Dehesas Viejas, perteneciente a la Red Principal de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Andalucía, entre los puntos kilométricos 3+000 y 5+0000, y con la variante Sureste de Alcalá la Real.

El norte y este del ámbito lo constituye en su mayor parte el Camino de Santa Ana, salvo en el límite de las parcelas de orden 1, 2 y 3 que se ajusta a la valla de la parcela de orden 2 (catastral 36 del polígono 015), dando continuidad hasta enlazar con los límites extremos por el este y oeste.

El oeste del ámbito lo constituye el límite de las parcelas de orden nº 4 (catastral 41), 6 (catastral 46 y 1 (catastral 17).

Los terrenos del ámbito presentan una topografía muy suave con una pendiente media inferior al 2% en sentido norte a sur, excepto en el borde noroccidental donde se alcanza puntualmente una pendiente del 9,3%, en el que se localiza el punto de mayor cota 918 metros. La carretera discurre por el límite sur con un perfil bastante horizontal entorno a la cota 882 m. de altitud.

En relación a los **usos, actividades, instalaciones y construcciones** presentes en ámbito delimitado cabe indicar que:

- De acuerdo con la información recogida en los certificados catastrales, cinco fincas tienen plantación de olivos de secano, de las cuales dos de ellas están parcialmente incluidas en el ámbito. Existen dos parcelas con plantaciones de olivo en una parte y con labradío de secano o de regadío en otra parte. Hay otra parcela con una plantación de almendros de secano. El resto de fincas son de labradío de secano, salvo en un caso que está destinada a pastos y otra que se encuentra improductiva.
- En el catastro no se recoge la existencia de ninguna edificación en el ámbito delimitado. No obstante, en el plano nº 2 - Fincas Catastrales, a escala 1/2.000, se señalan las construcciones e instalaciones existentes en el ámbito:
 - En la finca de orden 3 (catastral 39) existe una caseta de riego, con paredes de bloque y techo de fibrocemento.
 - En la finca de orden 6 (catastral 43) existe una caseta de riego realizada con paredes de ladrillo y tejado con teja cerámica árabe.
 - En la finca de orden 8 (catastral 45) existe caseta de riego, con paredes de bloques de hormigón y tejado de fibrocemento.
 - En la finca de orden 9 (catastral 46) existe pozo realizado con ladrillo visto.
 - En la finca de orden 12 (catastral 49) existe vivienda con piscina, galería para recogida de aguas de lluvia, en parcela cercada.
 - En la finca de orden 14 (catastral 51) existe pozo realizado con piedra y tierra.

- En la finca de orden 18 (catastral 55) existe caseta de riego, con paredes de ladrillo y tejado con teja cerámica.
 - En la finca de orden 20 (catastral 57) existe instalación para la recogida de aguas de lluvia realizada con ladrillo.
 - En la finca de orden 21 (catastral 58) existe caseta de riego, con paredes de ladrillo y tejado con placas de fibrocemento.
 - En la finca de orden 22 (catastral 60) existe caseta y pozo, situado en la unión de dos parcelas, en estado muy deficiente.
- Existe una tubería de abastecimiento de agua potable al Parque Industrial Llano de Mazuelos que atraviesa el ámbito en dirección norte - sur.
- También por el extremo oriental del ámbito discurre el gasoducto Córdoba - Jaén - Granada, tramo II, propiedad de ENAGAS S.A. Los terrenos sobre los que se localiza el gasoducto se encuentran sometidos a una serie de limitaciones de dominio según las resoluciones de 31 de mayo de 1995 y 11 de agosto de 1995, dictados por la Delegación Provincial de la Consejería de Trabajo e Industria de la Junta de Andalucía.

Por el sur del ámbito discurre una vía pecuaria que se corresponde con el Cordel de Córdoba a Guadix, con un ancho legal de 37,61 metros que incluye los terrenos e la carretera A-403.

En el ámbito se localiza además el sitio arqueológico inventariado con el número 20, con el código 230.020.059 identificado con el nombre de Llanos de Santa Ana, perteneciente al paleolítico medio.

1.2 Determinaciones del planeamiento

El planeamiento vigente en el municipio de Alcalá la Real es la Revisión - Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, en sesión celebrada el 12 de julio de 2005, publicándose en el BOJA del 29 de marzo de 2006 la Resolución de aprobación definitiva.

El P.G.O.U ha sido objeto de una modificación referida a cinco ámbitos del suelo urbano que ha sido aprobada definitivamente, así como otras varias modificaciones puntuales que se encuentran en tramitación.

En el plano nº 1 a escala 1/10.000 se recoge la situación del área en relación con el P.G.O.U: plano AR-1 de Clasificación del Suelo en Alcalá la Real, Fuente del Rey y Santa Ana. El suelo incluido en el ámbito se clasifica como suelo no urbanizable rural regulando en el artículo 252 - Régimen del Suelo No Urbanizable de carácter rural (SNU-R) - de las Normas Urbanísticas los usos característicos, usos compatibles y usos prohibidos en esta categoría de suelo no urbanizable.

En el artículo 174 - Sitios arqueológicos inventariados en el término municipal - del Título V de las Normas Urbanísticas se recoge el listado de los mismos entre

los que se incluye el señalado con el nº 20 que se ha indicado anteriormente. En el punto 3 de este artículo se determina que:

“Ante cualquier solicitud de licencia de obras que pudiera afectar a los sitios arqueológicos inventariados será preceptiva la emisión de informe por la Unidad de Gestión de Recursos Patrimoniales del Área de Desarrollo Económico del Ayuntamiento quién lo remitirá a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura cuyo informe será vinculante.”

El artículo 183 - Protección de sitios arqueológicos delimitados en suelo no urbanizable - determina que *“el uso característico del suelo en los sitios arqueológicos delimitados es el mantenimiento de sus condiciones naturales junto a la utilización según los usos que se desarrollan en la actualidad, siempre que dichos usos no dañen o perturben los restos arqueológicos”*.

Se consideran compatibles: *“los trabajos y labores relacionados con los usos agrícolas actuales que supongan alteración del sustrato arqueológico; el mantenimiento de la red viaria; las actividades ganaderas existentes comprendiendo el mantenimiento y consolidación de construcciones y estructuras relacionadas con las mismas; la tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento autorizada por el organismo competente; la instalación de cercas o vallados de carácter cinegético autorizada por el organismo competente y la Consejería de Cultura; las captaciones de agua, mediante autorización - concesión del organismo competente y de la Consejería de Cultura; las obras de protección hidrológica autorizadas por el organismo competente y por la Consejería de Cultura.”*

“Se permiten movimientos de tierras como actividad de posibles excavaciones de carácter científico, así como consolidaciones y reconstrucciones de las estructuras de la zona arqueológica siempre sometidas a la autorización de los organismos competentes. Asimismo permite la construcción de instalaciones y edificaciones relacionadas con la función sociocultural del lugar (centro de recepción de visitantes, laboratorio de investigación, etc.) siempre que no afecten a la zona arqueológica y con la autorización de los organismos competentes.”

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 Objeto de la delimitación de la reserva de terrenos

El presente Proyecto de Delimitación de Reserva de Terrenos en Llano de Mazuelos, zona 1 - norte, tiene por objeto obtener los terrenos incluidos en dicho ámbito para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, para posibilitar a medio - largo plazo la ampliación del suelo industrial.

2.2 Justificación de la delimitación y localización de la reserva de terrenos

De acuerdo con las fórmulas que el artículo 73 de la LOUA establece para el establecimiento de reservas de terreno de posible adquisición para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo, teniendo en cuenta la clase de suelo de que se trata (suelo no urbanizable) y del objeto de la delimitación señalado en el punto anterior, la justificación de la delimitación se fundamenta en lo establecido en el número 3.a) del citado artículo.

El ámbito, por su localización colindante por el sur con la carretera A-403 que constituye el límite norte del Parque Industrial Llano de Mazuelos, así como por sus condiciones topográficas, se considera especialmente apto para posibilitar la ampliación del suelo industrial del municipio.

La dimensión del área correspondiente (33,50 hectáreas) permite obtener una ordenación que proporcione una estructura urbana acorde a las demandas de suelo industrial en parcela grande, recogiendo el testigo de la actuación de localización limítrofe como es el Parque Industrial Llano de Mazuelos.

Todo ello justifica que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69.1 apartado c) de la LOUA, con su desarrollo se pueda *“conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios”*.

2.3 Programación de la actuación: tramitación del proyecto

De acuerdo con lo establecido en el artículo 73.3. a) de la LOUA, el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real tramita la presente delimitación de reserva de terrenos por el procedimiento previsto en la legislación urbanística para la delimitación de las unidades de ejecución.

La LOUA establece en su artículo 106 el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, por lo que el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real deberá:

- Exponer a información pública el Proyecto de Delimitación de la Reserva de Terrenos por el plazo de veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia de Jaén y en el tablón de anuncios del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real.

- Dar audiencia a los propietarios afectados por el plazo de veinte días señalado y a efectos de la sujeción de las transmisiones que se efectúen en el ámbito a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante.
- Tras la aprobación del Proyecto de Delimitación de la Reserva de Terrenos, publicar el acuerdo aprobatorio en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén.

La instrucción e impulso del expediente corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real.

De acuerdo con lo que determina el artículo 74 de la LOUA desarrollado por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se establecen procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, la incorporación al proceso urbanizador de los terrenos reservados se realizará mediante la revisión parcial del instrumento de planeamiento general, pudiendo tener ésta como objeto dicha previsión.

2.4 Delimitación propuesta

La delimitación de Reserva de Terrenos Llano de Mazuelos, zona 1- norte para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, comprende los terrenos identificados en los planos nº 2 "Fincas Catastrales", 3 "Delimitación del área sobre ortofoto", y 4 "Delimitación del área sobre cartografía".

Incluye el espacio definido por los siguientes límites:

- Al Norte: el camino de Santa Ana, y la línea definida por el límite de la parcela catastral 36 del polígono 015 del catastro de rústica,
- Al Este: el Camino de Santa Ana, y el límite este de las parcelas catastrales 23 y 24 del polígono 015,
- Al Sur: la carretera Autonómica A-403, y vía pecuaria correspondiente al Cordel de Córdoba a Guadix,
- Y al Oeste: el límite oeste de las parcelas catastrales 41, 43 y 17 del polígono 015.

2.5 Relación de bienes sujetos a la reserva

Las 24 parcelas catastrales incluidas en la Delimitación pertenecen al polígono catastral 015 del término municipal de Alcalá la Real. De ellas, 2 están incluidas parcialmente en la delimitación y las 22 restantes están incluidas en su totalidad.

En las páginas siguientes se relacionan, para cada finca incluida en la delimitación, el número de orden con que se identifica en el plano nº 2 "Fincas Catastrales" su identificación registral, superficie registral y localización (sitio o paraje), su identificación catastral, la superficie, uso o cultivo y superficie de suelo ocupada por construcciones o instalaciones según el catastro y las observaciones que se consideran pertinentes señalando si está incluida parcial o totalmente en el ámbito.

RELACION DE FINCAS incluidas en la DELIMITACION DE RESERVA DE TERRENOS en LLANO DE MAZUELOS, ZONA 1 para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo

Nº ORDEN	REGISTRO DE LA PROPIEDAD						CATASTRO					AFECCION	PROPIEDAD			OBSERVACIONES	
	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCR.	SUPERFICIE m²	POLIGONO Nº	PARCELA	REFERENCIA	SUPERFICIE m²	CULTIVO o USO		m² suelo construcciones e instalaciones	TITULAR	REGIMEN MATRIMONIAL		CUOTA
1	8.731	164	79	196	3ª	12.481,00	015	17	23002A015000170000RU	25.891	Olivos Secano 03 (2,0586 Ha) Olivos Secano 05 (0,5305 Ha)	0,00	PARCIAL	AURELIO VILLEGAS VILLEGA	privativo	100,00%	Esta parcela catastral parece estar integrada por estas dos registrales que son colindantes según descripción registral. La finca 8.731 es propiedad de Aurelio con carácter privativo, mientras que la 8.473 es con carácter ganancial. En catastro solo consta Aurelio como titular. La finca está afectada por vía pecuaria.
	8.473	158	77	142	2	12.481,00								AURELIO VILLEGAS VILLEGA	ganancial	100,00%	
2	663	954	467	202	5ª	2.377	015	36	23002A015000360000RO	12.810	Olivos Secano 02	0,00	TOTAL	CUSTODIO VALVERDE GONZALEZ	ganancial	100,00%	Esta parcela catastral podría estar integrada por estas 6 fincas registrales, con una superficie conjunta de 13.505 m2 que excede en 695 m2 a la catastral, diferencia que podría deberse a que colinda por el sur con la carretera. Las tres primeras registrales son colindantes entre sí, pero podría haber dudas en relación con las otras tres que suman una superficie de 7.562 m2. La registral 663 tiene afección fiscal por 5 años desde 24-6-2005. En catastro sólo consta como titular Custodio. La finca está afectada por vía pecuaria.
	295	5	3	165	3ª	2.005								MARIA ELENA GOMEZ CASTRO			
	296	5	3	167	3ª	1.561											
	972	18	10	239	2ª	5.349											
	17.357	341	157	149	3ª	1.709											
	37.201	592	275	71	1ª	504											
3	49.985	825	396	175	1ª	17.383,00	015	39	23002A015000390000RD	30.328	Olivos Secano 02	0,00	PARCIAL	JOSE VALVERDE GONZALEZ	ganancial	100,00%	Esta parcela catastral está integrada por estas dos registrales que son colindantes. La registral 37.221 está situada al norte por lo que la delimitación del área de reserva parece que solo afectaría a la registral 49.985. En catastro solo consta José como titular con otro NIF distinto al del Registro. La finca está afectada por vía pecuaria. Existe caseta de riego
	37.211	592	275	84	1ª	12.481,00								ANA VILLEGAS ZAFRA			
4	5.492	377	175	96	6ª	5.497,00	015	41	23002A015000410000RR	15.527	Olivos Secano 02 (1,1307 Ha) Olivos Secano 03 (0,4220 Ha)	0,00	TOTAL	FRANCISCO CARMONA VIANA	ganancial	100,00%	Esta parcela catastral parece estar integrada por estas dos fincas registrales que tienen al mismo colindante por el sur. En Catastro sólo consta Francisco.
	10.709	206	97	61	2ª	9.148,75								JUSTA MARIA GALLARDO CASTRO			
5	5.482	101	52	129	2ª	14.264,00	015	42	23002A015000420000RD	17.470	Olivos Secano 02 (1,5668 Ha) Olivos Secano 04 (0,1802 Ha)	0,00	TOTAL	RODRIGO VALVERDE GONZALEZ	ganancial	100,00%	En Catastro sólo consta Rodrigo como titular.
														MERCEDES PAREJA PRIETO			
6	36.307	579	268	48	1ª	29.864,00	015	43	23002A015000430000RX	29.264	Labradío Secano 02	0,00	TOTAL	JOSE SANCHEZ ALCAIDE	ganancial	100,00%	En Catastro sólo consta José como titular. Estos titulares registrales lo son asimismo de la registral 5.498 de 1.486 m2 situada en Prado Jurada, arroyuelo ó Cruz de Piqueras que parece no corresponder a esta zona. Esta finca está afectada por vía pecuaria. Existe una caseta de riego
														ANTONIA GARRIDO LOPEZ			
7							015	44	23002A015000440000RI	2.802	Pastos 01	0,00	TOTAL	ESTADO		100,00%	No se ha localizado finca registral en la zona de este titular catastral. La finca está afectada por vía pecuaria.
8	6.046	113	57	58	2ª	33.877,00	015	45	23002A015000450000RJ	29.434	Labradío Secano 02	0,00	TOTAL	EMILIO SANCHEZ SANCHEZ		100,00%	La finca está afectada por vía pecuaria. Existe una caseta de riego
														MILEZIA SANCHEZ PEREZ			
9	483	8	4	169	3ª	5.349,00	015	46	23002A015000460000RE	46.175	Olivos Secano 02 (1,9627 Ha) Labradío Secano 02 (2,0600 Ha) Labradío Regadío 03 (0,5948 Ha)	0,00	TOTAL	VICTORIANO SERRANO PEREZ	ganancial	100,00%	Esta parcela catastral está integrada por estas dos registrales que son colindantes entre sí, sumando 39.105 m2 que es inferior en 7.070 m2 a la catastral. También podría incluir la finca 39.436 que se localiza en el mismo paraje del Cortijo de Piqueras, pero existen dudas en relación con los linderos que se indican en el Registro. En Catastro sólo consta Victoriano como titular. La finca está afectada por vía pecuaria. Existe un pozo
	5.524	101	52	215	4ª	33.756,00								MERCEDES LOPEZ AGUILERA			
10	8.049	153	74	135	3ª	38.510,00	015	48	23002A015000480000RZ	47.245	Labradío Secano 02	0,00	TOTAL	CARMEN CASTILLO SANCHEZ		100,00%	Consta en registro dos segregaciones: 2500 m2 y 5139,74 m2 sin que conste descrito el resto. Parece existir un error por cuanto se dice en la descripción de los linderos que linda por el norte con la carretera de Alcalá a Iznalloz, cuando debería ser por el sur. Este error puede realmente existir sin que ello sea causa para indicar dudas sobre correspondencia con catastral. La finca está afectada por vía pecuaria.
11	6.001	112	56	218	3ª	4.382,00	015	47	23002A015000470000RS	2.060	Labradío Secano 02	0,00	TOTAL	MARIA DOLORES AGUILERA MUÑOZ	ganancial	100,00%	En esta zona sólo se ha identificado esta registral del mismo titular catastral, en régimen de gananciales, si bien pueden existir dudas de correspondencia, al considerar la descripción de linderos. En Catastro sólo consta Dolores como titular. La finca está afectada por vía pecuaria.
														RAFAEL GUARDIA MUÑOZ			
12	22.751	439	203	248	2ª	8.371,00	015	49	23002A015000490000RU	9.423	Labradío Regadío 03 (0,4923 Ha) Olivos Regadío 02 (0,4500 Ha)	0,00	TOTAL	MARIA ROMERO HIGUERAS	privativo	100,00%	Esta parcela catastral está integrada por estas dos fincas registrales que son colindantes entre sí, siendo la 22.751 privativa de María y la otra en régimen de gananciales con su marido Antonio. En catastro solo consta María como titular. La finca está afectada por vía pecuaria. Existe vivienda y piscina, así como galería para aguas de lluvia
	44.665	714	339	96	1ª	3.576,00								MARIA ROMERO HIGUERAS	ganancial	100,00%	
														ANTONIO ROMERO GARCIA			
13	15.246	299	138	136	3ª	2.674,00	015	50	23002A015000500000RS	11.884	Labradío Secano 02	0,00	TOTAL	JOSE SANCHEZ PEREZ	ganancial	100,00%	Esta parcela catastral parece estar integrada por estas dos registrales, si bien la suma de las superficies es inferior en 2.760 m2 a las que consta en el Catastro. En Catastro sólo consta José como titular.
	15.247	299	138	138	3ª	6.370,00								ROSA LOPEZ PEREZ			
14							015	51	23002A015000510000RZ	2.730	Almendro Secano 02	0,00	TOTAL	EXPECTACION LOPEZ VEGA		100,00%	En Registro no se ha identificado finca registral de esta titular catastral en la zona. La finca está afectada por vía pecuaria. Existe pozo
15							015	52	23002A015000520000RU	835	Improductivo	0,00	TOTAL	ESTADO		100,00%	En Registro no se ha identificado finca registral de esta titular catastral en la zona. La finca está afectada por vía pecuaria.

RELACION DE FINCAS incluidas en la DELIMITACION DE RESERVA DE TERRENOS en LLANO DE MAZUELOS, ZONA 1 para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo

Nº ORDEN	REGISTRO DE LA PROPIEDAD						CATASTRO					AFECCION	PROPIEDAD			OBSERVACIONES	
	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCR.	SUPERFICIE m²	POLIGONO Nº	PARCELA	REFERENCIA	SUPERFICIE m²	CULTIVO o USO		m² suelo construcciones e instalaciones	TITULAR	REGIMEN MATRIMONIAL		CUOTA
16	38.124	603	281	131	1ª	8.505,00	015	53	23002A015000530000RH	13.190	Labradio Secano 02	0,00	TOTAL	MERCEDES LOPEZ AGUILAR	privativo	100,00%	Esta parcela catastral está integrada por estas dos registrales, habiéndose segregado de la nº 38.133 un total de 6.045,69 m2 para el polígono Llano de Mazuelos, por cuanto está atravesada por la carretera de Iznalloz, reflejándose la nueva superficie restante. En esta registral 38.133 Mercedes sólo ostenta el usufructo. En Catastro sólo consta Mercedes como titular. La finca está afectada por vía pecuaria.
	38.133	603	281	140	1ª	11.784,31							MERCEDES LOPEZ AGUILAR		Usufructo		
													VICTORIANO MANUEL SERRANO LOPEZ			33,33%	
													MARIA NATIVIDAD SERRANO LOPEZ			33,33%	
																33,33%	
17	9.000	170	82	46	2ª	4.457,00	015	54	23002A015000540000RW	4.663	Labradio Secano 02	0,00	TOTAL	DOLORES MONTES MOYANO		100,00%	La finca está afectada por vía pecuaria.
18	33.717	537	247	179	1ª	33.282,00	015	55	23002A015000550000RA	31.981	Labradio Secano 02	0,00	TOTAL	ANTONIA SERRANO PEREZ	privativo	100,00%	La nuda propiedad corresponde a Antonia y el usufructo al matrimonio de Vistoriano y Dominga. La nuda propiedad está inscrita con la prohibición de enajenar y gravar. En catastro sólo consta Antonia como titular. La finca está afectada por vía pecuaria. Existe caseta de riego
													VICTORIANO SERRANO VALVERDE	ganancial	Usufructo		
													DOMINGA PEREZ AGUILERA				
19						015	56	23002A015000560000RB	6.634	Labradio Secano 02	0,00	TOTAL	BENITO CANO GARRIDO		50,00%	En el Registro no se ha identificado finca en esta zona a nombre de los titulares catastrales.	
														50,00%			
20	7.979	1.041	510	104	4ª	7.132,00	015	57	23002A015000570000RY	7.045	Labradio Secano 02	0,00	TOTAL	JOSE ANTONIO GALLEGO PASADAS		100,00%	Afección fiscal por el plazo de 5 años desde 22-12-2008. Existe instalación para recogida de aguas de lluvia
21	35.388	567	262	125	1ª	18.721,00	015	58	23002A015000580000RG	15.390	Labradio Secano 02	0,00	TOTAL	ANTONIO SANCHEZ LOPEZ		100,00%	Formada por agupación, constando inscrita la prohibición de enajenar y gravar en cada uno de los trozos agrupados. Existe caseta de riego
22	34.986	561	259	77	4ª	3.064,00	015	60	23002A015000600000RY	4.704	Labradio Secano 02	0,00	TOTAL	ANTONIO SANCHEZ GALVEZ		100,00%	En el Registro se indica que está atravesada por la carretera de Iznalloz. En el Catastro consta como titular HEREDEROS DE ANTONIO SANCHEZ GALVEZ. La finca está afectada por vía pecuaria. Existe caseta y pozo
23							015	59	23002A015000590000RQ	9.245	Labradio Secano 02	0,00	TOTAL	MERCEDES PALOMINO MORAL		100,00%	En el Registro no se ha identificado finca en esta zona a nombre de la titular catastral.
24							015	63	23002A015000630000RP	3.892	Labradio Secano 02	0,00	TOTAL	PEDRO SANCHEZ GALVEZ (HEREDEROS)		100,00%	En el Registro no se ha identificado finca en esta zona a nombre de los titulares catastrales. La finca está afectada por vía pecuaria.
TOTAL ZONA 1 (Polígono 15)						350.915,06				380.622		0,00					

2.6 Efectos de la aprobación del proyecto de delimitación

De acuerdo con lo dispuesto en el punto 5 del artículo 73 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la delimitación de las Reservas de Terrenos de posible adquisición para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo comporta:

- a) La declaración de la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable por una sola vez por otros dos, debiendo iniciarse el expediente expropiatorio en el curso del mencionado plazo.
- b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en el ámbito delimitado a los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley citada en favor de la Administración que proceda.

ANEXO GRÁFICO

VISTA PANORÁMICA GENERAL



CASETA DE RIEGO
EN FINCA nº 3



CASETA DE RIEGO
EN FINCA nº 6



CASETA DE RIEGO
EN FINCA nº 8



POZO EN FINCA nº 9



VIVIENDA, PISCINA y GALERIA EN FINCA nº 12



POZO EN FINCA nº 14



CASETA DE RIEGO
EN FINCA nº 18

INSTALACIÓN RECOGIDA
AGUAS DE LLUVIA
EN FINCA nº 20



CASETA DE RIEGO
EN FINCA nº 21



CASETA Y POZO
EN FINCA nº 22



PLANOS