



AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL

PROYECTO DE DELIMITACION DE RESERVA DE TERRENOS en LLANO DE MAZUELOS
ZONA 2 (SUR), 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 2 -SUR, 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	14
ANEXO GRÁFICO	15
PLANOS	21
	<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 es objeto de otro Proyecto de Delimitación de Reserva de Terrenos.

En el oeste del Parque Industrial Llano de Mazuelos se plantea una reserva con una superficie de 75,33 has. que se corresponde con el ámbito de este Proyecto de Delimitación de Reserva de Terrenos para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 Características físicas del ámbito

El ámbito delimitado tiene una superficie de 753.300 m² que se sitúa en el oeste del nuevo Parque Industrial Llano de Mazuelos, colindando por el oeste con la Variante Sureste de Alcalá la Real en la A-340 (actual A-403).

El norte del ámbito está delimitado en una pequeña parte por la carretera autonómica A-403, que se integra en la vía pecuaria del Cordel de Córdoba a Guadix.

El este del ámbito es el Parque Industrial Llano de Mazuelos y un camino que también atraviesa el ámbito por el norte en la zona del Barranco de la Rata, delimitándose en el extremo sureste por una línea poligonal que atraviesa las parcelas catastrales 199 y 200 del polígono 012, hasta enlazar con el Camino de la Cabeza del Carnero que atraviesa el ámbito en la zona central, continuando con una línea poligonal que atraviesa la parcela catastral 84 del polígono 051.

El sur del ámbito lo constituye el camino de la Cañada del Carril, o también conocido como de la casería de Utrilla.

Los terrenos del ámbito presentan una topografía muy suave con una pendiente media que en la zona norte se manifiesta en sentido de oeste a este con una media del 2,2 % y que en la zona sur se produce en sentido este a oeste con una media del 4,8%.

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, tres fincas tienen plantación de olivos de regadío que además están parcialmente incluidas en el ámbito. Existe una parcela con una parte de pastos y otra de labradío de secano, y el resto del ámbito es de labradío de secano y de regadío.
- 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 61 (catastral 172 del polígono 12) existe una caseta de piedra en deficiente estado.
 - En la finca de orden 67 (catastral 167 del polígono 12) existe una caseta - almacén en deficiente estado, además de una ruina.
 - En la finca de orden 69 (catastral 179 del polígono 12) existe una caseta de riego con muros de bloques de hormigón y tejado con placas de fibrocemento.
 - En la finca de orden 70 (catastral 178 del polígono 12) existen dos casetas de riego con muros de ladrillo y tejado de placas de fibrocemento.

- En la finca de orden 72 (catastral 173 del polígono 12) existe alberca en estado de ruina, así como una caseta de riego con paredes de ladrillo y tejado con placas de fibrocemento.
- En la finca de orden 76 (parcela 182 del polígono 12) existe una caseta de riego.
- En la finca de orden 81 (catastral 174 del polígono 12) existe una caseta de riego en parcela vallada, en la que se encuentre "rulotte" y piscina en construcción.
- En la finca de orden 84 (catastral 188 del polígono 12) existe una caseta de riego con paredes de ladrillo y tejado con placas de fibrocemento.
- En la finca de orden 88 (catastral 212 del polígono 12) existe una caseta y alberca en deficiente estado.
- En la finca de orden 92 (catastral 193 del polígono 12) la parcela está vallada, existiendo una casa de madera, casa de piedra, dos casetas de riego, piscina e invernadero.
- En la finca de orden 96 (catastral 200 del polígono 12) caseta.
- Y en la finca de orden 99 (catastral 83 del polígono 99) existe una caseta con pozo.

Por el norte 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 de la carretera A-403.

En el ámbito se localizan parcialmente los sitios arqueológicos inventariados con los números 18 (código 230.020.038) y 19, identificados respectivamente con los nombres de Casería de Utrilla y La Lancha, pertenecientes a la Edad del Bronce Medio y a la época romana.

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 incluyen los señalados con los números 18 y 19 que se han referenciado 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 2 - sur, 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 este con el 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 (75,33 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 2- sur 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: la carretera Autonómica A-403 y vía pecuaria correspondiente al Cordel de Córdoba a Guadix,
- Al Este: el Parque Industrial de Llano de Mazuelos y el camino, así como una línea poligonal que atraviesa las parcelas catastrales 199 y 200 del polígono 012, así como la 84 del polígono 051, hasta enlazar con el camino de la Casería de Utrilla, o carril del Conde,
- Al Sur: el camino de la Casería de Utrilla o Carril del Conde,
- Y al Oeste: la variante sureste de Alcalá la Real en la A-340 (actual A-403) que se encuentra en ejecución.

2.5 Relación de bienes sujetos a la reserva

Las 59 parcelas catastrales incluidas en la Delimitación pertenecen a los polígonos catastrales 015, 012 y 051 del término municipal de Alcalá la Real. De ellas, 29 están incluidas parcialmente en la delimitación y las 30 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 2 - SUR, para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo

Nº ORDEN	REGISTRO DE LA PROPIEDAD						CATASTRO						AFECCIÓN	PROPIEDAD			OBSERVACIONES
	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCR.	SUPERFICIE m ²	POLIGONO Nº	PARCELA	REFERENCIA	SUPERFICIE m ²	CULTIVO o USO	m ² suelo construcciones e instalaciones		TITULAR	REGIMEN MATRIMONIAL	CUOTA	
50							015	130	23002A015001300000RT	16.481	Labradío Secano 02	0,00	TOTAL	HEREDEROS DE JUAN GENARO CASTILLO SANCHEZ		100,00%	Esta finca ha sido objeto de expropiación en una superficie de 6.580 m2 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la ejecución de la Variante Sureste de la A-403
51							015	131	23002A015001310000RF	8.316	Labradío Secano 02	0,00	TOTAL	HEREDEROS DE PEDRO ACEITUNO PINTO		100,00%	Esta finca ha sido objeto de expropiación en una superficie de 633 m2 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la ejecución de la Variante Sureste de la A-403
52							015	132	23002A015001320000RM	8.765	Labradío Secano 02	0,00	TOTAL	HEREDEROS DE SOLEDAD MEDINA MARTIN		100,00%	Esta finca ha sido objeto de expropiación en una superficie de 100 m2 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la ejecución de la Variante Sureste de la A-403
53							015	133	23002A015001330000RO	2.071	Labradío Secano 02	0,00	TOTAL	MARIA MOYANO LOPEZ		100,00%	
54							015	253	23002A015002530000RQ	8.832	Labradío Secano 02	0,00	TOTAL	HEREDROS DE JUAN GENARO CASTILLO SANCHEZ		100,00%	
TOTAL POLIGONO 015										44.465	0,00						
55							012	9010			Camino		TOTAL	AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL			No se ha identificado finca registral a nombre del Ayuntamiento de Alcalá La Real en esta zona
56	10.105	906	441	59	3ª	9.063,00	012	143	23002A012001430000RR	8.251	Labradío Regadio 03	0,00	PARCIAL	RUFINO LOPEZ GARCIA DOLORES RUIZ MESA	gananciales	100,00%	Esta finca ha sido objeto de expropiación en una superficie de 3.419 m2 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la ejecución de la Variante Sureste de la A-403. Afecta al resto de la finca situada al sur de la nueva variante. En catastro solo consta como titular Rufino
57	15.928	750	358	25	3ª	7.526,00	012	142	23002A012001420000RK	5.975	Labradío Regadio 03	0,00	PARCIAL	LUIS ZAFRA GARRIDO (HEREDEROS) ANA VALVERDE GONZALEZ	gananciales	100,00%	Esta finca ha sido objeto de expropiación en una superficie de 3.119 m2 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la ejecución de la Variante Sureste de la A-403. Afecta al resto de la finca situada al sur de la nueva variante. En catastro consta como titular Herederos de Luis Zafra Garrido
58	48.744	775	371	183	1ª	5.622,00	012	141	23002A012001410000RO	16.192	Labradío Regadio 03 (1,3186 Ha) Olivos Regadio 02 (0,3006 Ha)	0,00	PARCIAL	BERNABE SANCHEZ DIAZ ENCARNACION SANCHEZ PAREJA	gananciales	100,00%	Esta finca ha sido objeto de expropiación en una superficie de 4.516 m2 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la ejecución de la Variante Sureste de la A-403. Afecta al resto de la finca situada al sur de la nueva variante. En catastro solo consta como titular Bernabé
59	9.344	177	85	38	7ª 7ª 7ª	7.762,00	012	170	23002A012001700000RT	5.579	Labradío Regadio 03	0,00	PARCIAL	MARIA BERNABELA ALVAREZ SANCHEZ LUIZA ALVAREZ SANCHEZ LUIZA SANCHEZ GONZALEZ		50,00% 50,00%	Esta finca ha sido objeto de expropiación en una superficie de 1.005 m2 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la ejecución de la Variante Sureste de la A-403. Afecta al resto de la finca situada al sur de la nueva variante. En catastro solo consta como titular Bernabela
60	32.593	514	237	156	1ª	8.023,00	012	171	23002A012001710000RF	6.512	Labradío Regadio 03	0,00	PARCIAL	JUAN DOMINGO CANOVACA SANCHEZ		100,00%	Esta finca ha sido objeto de expropiación en una superficie de 3.238 m2 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la ejecución de la Variante Sureste de la A-403. Afecta al resto de la finca situada al sur de la nueva variante. En descripción registral se indica que colinda por el oeste con camino de Santa Ana, por lo que existen dudas sobre correspondencia entre esta catastral y la registral que se indica.
61	35.223	565	261	130	1ª	26.425,00	012	172	23002A012001720000RM	20.240	Labradío Regadio 02 (1,3417 Ha) Labradío Regadio 03 (0,6823 Ha)	0,00	TOTAL	MARIA MOYANO LOPEZ		100,00%	Existe caseta de piedra
62	22.519	909	443	7	2ª	5.349,00	012	163	23002A012001630000RG	5.338	Labradío Regadio 03	0,00	PARCIAL	MARIA ANGELES JIMENEZ GRANDE BUENAVENTURA LUIZ ZAFRA VALVERDE	gananciales	100,00%	Esta finca ha sido objeto de expropiación en una superficie de 3.997 m2 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la ejecución de la Variante Sureste de la A-403. Se afecta al resto de la finca situada al este de la nueva variante. Existen diferencias entre los nº DNI de Luis en Catastro y Registro
63	12.915	254	117	114	3ª	4.161,00	012	169	23002A012001690000RM	4.567	Labradío Regadio 03	0,00	TOTAL	RAFAEL CASTRO MACHUCA FLORENCIA CASTRO ZAFRA	gananciales	100,00%	En catastro solo consta como titular Rafael. Parece que en el Registro están invertidos los linderos.
64	22.477	434	201	146	2ª	5.553,00	012	164	23002A012001640000RQ	5.999	Olivos Regadio 02	0,00	PARCIAL	BERNABE SANCHEZ DIAZ ENCARNACION SANCHEZ PAREJA	gananciales	100,00%	Esta finca ha sido objeto de expropiación en una superficie de 3.056 m2 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la ejecución de la Variante Sureste de la A-403. Se afecta al resto de la finca situada al este de la nueva variante. En catastro no consta el Valor Catastral
65	48.744	775	371	183	1ª	5.622,00	012	165	23002A012001650000RP	4.988	Olivos Regadio 02	0,00	PARCIAL	BERNABE SANCHEZ DIAZ ENCARNACION SANCHEZ PAREJA	gananciales	100,00%	Esta finca ha sido objeto de expropiación en una superficie de 2.246 m2 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la ejecución de la Variante Sureste de la A-403. Se afecta al resto de la finca situada al este de la nueva variante.
66	17.515	981	482	24	2ª	11.305,20	012	166	23002A012001660000RL	12.917	Labradío Secano 02	0,00	PARCIAL	BERNABE SANCHEZ DIAZ ENCARNACION SANCHEZ PAREJA	gananciales	50,00% 50,00%	Esta finca ha sido objeto de expropiación en una superficie de 4.633 m2 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la ejecución de la Variante Sureste de la A-403. Se afecta al resto de la finca situada al este de la nueva variante. Afección fiscal por plazo de 5 años desde 2-5-2009

RELACION DE FINCAS incluidas en la DELIMITACION DE RESERVA DE TERRENOS en LLANO DE MAZUELOS, ZONA 2 - SUR, para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo

Nº ORDEN	REGISTRO DE LA PROPIEDAD						CATASTRO					AFECCIÓN	PROPIEDAD			OBSERVACIONES	
	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCR.	SUPERFICIE m ²	POLIGONO Nº	PARCELA	REFERENCIA	SUPERFICIE m ²	CULTIVO o USO		m ² suelo construcciones e instalaciones	TITULAR	REGIMEN MATRIMONIAL		CUOTA
67	14.214	281	129	77	2ª	3.566,00	012	167	23002A012001670000RT	12.866	Labradío Regadío 03	0,00	TOTAL	RAFAEL SANCHEZ DIAZ	gananciales	Usufructo	En catastro sólo consta como titular Rafael. Consta como carga la prohibición de enajenar y gravar por el nudo propietario. Existe unacaseta - almacén y una ruina
	14.215	281	129	79	2ª	5.350,00											
68	5.229	458	212	33	7ª	7.726,00	012	168	23002A012001680000RF	7.985	Labradío Regadío 03	0,00	TOTAL	ROSARIO SANCHEZ DIAZ	gananciales	100,00%	
69	34.766	554	256	194	1ª	9.437,00	012	179	23002A012001790000RJ	8.786	Labradío Regadío 03	0,00	TOTAL	LUIS ZAFRA GARRIDO	gananciales	100,00%	En catastro consta a nombre de Herederos de Luis Zafra Garrido. Existe caseta de riego
70	961	936	458	156	3ª	7.280,00	012	178	23002A012001780000RI	7.735	Labradío Regadío 03	0,00	TOTAL	ANA VALVERDE GONZALEZ	gananciales	100,00%	Afección fiscal por el plazo de 5 años, desde 24-12-2004. Existen dos casetas de riego
														MARIA ROSARIO ZAFRA VALVERDE			
71	6.052	113	57	71	4ª	7.132,00	012	175	23002A012001750000RR	6.992	Labradío Regadío 03	0,00	TOTAL	ANTONIA MOYA GONZALEZ		100,00%	En descripción registral se indica que existe un pozo en la finca
72	8.294	157	76	69	2ª	41.902,00	012	173	23002A012001730000RO	117.621	Labradío Secano 02	0,00	TOTAL	JUAN GENARO CASTILLO SANCHEZ		100,00%	En catastro consta a nombre de Herederos de Juan Genaro Castillo Sánchez. En registral 1.125 se indica que la carga de prohibir gravar y enajenar. En las registrales 2.616 y 2.613 se recoge segregación quedando el resto que se indica si bien se dice que colinda por el sur con la N-340, correspondiendo las partes segregadas a fincas incluida en el Polígono Llano de Mazuelos. Existe alberca y caseta de riego
	1.125	21	12	246	5ª	18.677,00											
	2.616	49	28	139	3ª	5.245,84											
	2.613	49	28	132	4ª	26.973,27											
73	9.632	183	87	183	4ª	7.526,00	012	181	23002A012001810000RI	7.171	Labradío Regadío 02	0,00	PARCIAL	ENCARNACION ROSALES BARRIO		100,00%	Esta finca ha sido objeto de expropiación en una superficie de 3.238 m2 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la ejecución de la Variante Sureste de la A-403. Se afecta al resto de la finca situada al este de la nueva variante.
74	15.981	810	388	194	3ª	2.972,00	012	180	23002A012001800000RX	3.102	Labradío Regadío 02	0,00	PARCIAL	JUAN MIGUEL ACEITUNO ZAFRA	gananciales	100,00%	Esta finca ha sido objeto de expropiación en una superficie de 134 m2 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la ejecución de la Variante Sureste de la A-403. Se afecta al resto de la finca situada al este de la nueva variante.
														MARIA ROSARIO ZAFRA VALVERDE			
75	15.980	845	408	147	3ª	2.972,00	012	183	23002A012001830000RE	3.354	Labradío Regadío 02	0,00	TOTAL	JUAN MIGUEL ACEITUNO ZAFRA	gananciales	100,00%	
76	15.928	750	358	25	3ª	7.526,00	012	182	23002A012001820000RJ	8.371	Labradío Regadío 01	0,00	TOTAL	LUIS ZAFRA GARRIDO	gananciales	100,00%	Esta finca ha sido objeto de expropiación en una superficie de 2.564 m2 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la ejecución de la Variante Sureste de la A-403. Se afecta al resto de la finca situada al este de la nueva variante. En catastro consta a nombre de Herederos de Luis Zafra Garrido. Existe caseta de riego.
														ANA VALVERDE GONZALEZ			
77	15.981	810	388	194	3ª	2.972,00	012	184	23002A012001840000RS	3.538	Labradío Regadío 02	0,00	TOTAL	MARIA ROSARIO ZAFRA VALVERDE	gananciales	100,00%	
														JUAN MIGUEL ACEITUNO ZAFRA			
78	9.631	909	443	3	5ª	5.125,00	012	185	23002A012001850000RZ	4.917	Labradío Regadío 02	0,00	PARCIAL	MARIA ROSARIO ZAFRA VALVERDE	gananciales	100,00%	Esta finca ha sido objeto de expropiación en una superficie de 591 m2 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la ejecución de la Variante Sureste de la A-403. Se afecta al resto de la finca situada al este de la nueva variante.
														JUAN MIGUEL ACEITUNO ZAFRA			
79	37.256/bis	594	276	71	1ª 1ª	7.132,00	012	177	23002A012001770000RX	2.385	Labradío Regadío 03	0,00	TOTAL	JUAN ANTONIO RICO MEDINA	gananciales	Usufructo	Estas dos parcelas catastrales integran esta registral. En catastro sólo consta como titular Juan Antonio
JUAN RICO ARCO																	
80							012	176	23002A012001760000RD	4.953	Labradío Regadío 03	0,00	TOTAL	ANTONIA MEDINA ESTEO			
81	56.611	1.030	505	137	1ª 1ª	10.127,00	012	174	23002A012001740000RK	10.127	Labradío Regadío 02	0,00	TOTAL	MIGUEL LOPEZ FUENTES	gananciales	50,00%	Afección fiscal por plazo de 5 años desde 15-4-2008. En catastro sólo consta Miguel como titular. Existe caseta de riego.
														MARIA DOLORES PEREZ ARENAS			
														SERGIO LOPEZ PEREZ	privativo	50,00%	
82	7.856	148	72	208	2ª 2ª 2ª	8.915,00	012	186	23002A012001860000RU	11.810	Labradío Secano 02	0,00	PARCIAL	LUISA ALVAREZ SANCHEZ	50,00%	Esta finca ha sido objeto de expropiación en una superficie de 1.455 m2 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la ejecución de la Variante Sureste de la A-403. Afecta al resto de la finca situada al este de la variante. En catastro sólo consta como titular Luisa Alvarez	
														MARIA BERNABELA ALVAREZ SANCHEZ			
														LUISA SANCHEZ GONZALEZ	Usufructo	50,00%	
83	6.826	126	63	205	2ª	7.132,00	012	187	23002A012001870000RH	6.428	Labradío Regadío 02	0,00	PARCIAL	FRANCISCO SANCHEZ FUENTES		100,00%	Esta finca ha sido objeto de expropiación en una superficie de 716 m2 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la ejecución de la Variante Sureste de la A-403. Afecta al resto de la finca situada al este de la variante. En catastro consta a nombre de los Herederos de Francisco
84	16.964	332	153	229	3ª	5.130,00	012	188	23002A012001880000RW	5.338	Labradío Regadío 02	0,00	PARCIAL	JUAN DIAZ LOPEZ	gananciales	100,00%	Esta finca ha sido objeto de expropiación en una superficie de 853 m2 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la ejecución de la Variante Sureste de la A-403. Afecta al resto de la finca situada al este de la variante. En catastro sólo consta Juan como titular. Existe caseta de riego.
														FRANCISCA CAMPOS ARJONA			

RELACION DE FINCAS incluidas en la DELIMITACION DE RESERVA DE TERRENOS en LLANO DE MAZUELOS, ZONA 2 - SUR, para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo

Nº ORDEN	REGISTRO DE LA PROPIEDAD						CATASTRO					AFECCION	PROPIEDAD			OBSERVACIONES	
	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCR.	SUPERFICIE m ²	POLIGONO Nº	PARCELA	REFERENCIA	SUPERFICIE m ²	CULTIVO o USO		m ² suelo construcciones e instalaciones	TITULAR	REGIMEN MATRIMONIAL		CUOTA
85	56.424	1.014	499	118	2ª	4.978,00	012	189	23002A012001890000RA	5.159	Labradío Regadío 03	0,00	PARCIAL	ANTONIO MARTIN ALVAREZ		100,00%	Afecta al resto de la finca situada al este de la variante de la carretera.
86	56.425	1.014	499	120	1ª 1ª	4.978,00	012	190	23002A012001900000RH	5.523	Labradío Secano 02	0,00	PARCIAL	MOISES MARTIN ALVAREZ LUIS MOISES MARTIN PEÑA DOLORES ALVAREZ SANCHEZ	gananciales	Usufructo	Afecta al resto de la finca situada al este de lanueva variante de la carretera. En catastro sólo consta como titular Moises
87	7.029	132	65	134	2ª 2ª	3.279,00	012	195	23002A012001950000RG	3.375	Labradío Secano 02	0,00	TOTAL	MARIA BERNABELA ALVAREZ SANCHEZ LUISA ALVAREZ SANCHEZ		50,00% 50,00%	Consta inscrita servidumbre a su favor, de acceso por la linderas del este de otra finca
88	48.487	767	367	181	2ª	9.688,00	012	212	23002A012002120000RJ	11.999	Labradío Secano 02 (1,0775 Ha) Labradío Secano 03 (0,1224 Ha)	0,00	TOTAL	ANTONIO MOYA RICO PATRICIO MOYA CUENCA MARIA CUSTODIA RICO MEDINA JUAN RICO ARCO		100,00% Usufructo	El matrimonio de Patricio y María Custodia tienen el 33,33% del usufructo, correspondiendo el restante 66,67 a Juan. En catastro sólo consta como titular Antonio. Existe caseta y alberca.
89							012	196	23002A012001960000RQ	10.274	Labradío Secano 02	0,00	TOTAL	JUAN PATRICIO MOYA RICO		100,00%	Esta parcela catastral pudiera corresponderse asimismo con la registral 48.487 que se corresponde con la anterior ordinal 88. En catastro consta como titular el que se indica con un DNI diferente del que consta en el Registro en relación con PATRICIO MOYA
90	253	1.033	506	204	4ª	5.769,00	012	191	23002A012001910000RW	8.833	Labradío Secano 02	0,00	PARCIAL	ANTONIO PELAEZ ROSALES MERCEDES LOPEZ PEREZ	gananciales	100,00%	Afecta al resto de la finca situada al este de la variante de la carretera. En catastro sólo consta como titular Antonio
91	33.914	541	249	85	1ª	5.349,00	012	192	23002A012001920000RA	5.094	Labradío Regadío 03	0,00	PARCIAL	ANTONIO CANO LOPEZ		100,00%	Afecta al resto de la finca situada al este de la variante de la carretera
92	7.863	866	419	180	3ª	5.349,00	012	193	23002A012001930000RB	5.380	Labradío Regadío 03	0,00	TOTAL	JOSE PEREZ SERRANO MARIA ENCARNACION ROMERO CASTRO	gananciales	100,00%	Parcela vallada con casa de madera, casa de piedra, dos casetas de riego, piscina e invernadero.
93	37.617	598	278	104	1ª	29.348,00	012	194	23002A012001940000RY	20.837	Labradío Regadío 03	0,00	TOTAL	JUAN GENARO CASTILLO SANCHEZ		100,00%	En descripción registral no se indica que colinda por el sur con camino. En catastro consta a nombre de Herederos de Juan Genaro
94	2.737	909	443	37	5ª	10.698,00	012	197	23002A012001970000RP	10.799	Labradío Regadío 02	0,00	TOTAL	BENITO CANO GARRIDO MARIA DOLORES ZAFRA GARRIDO	gananciales	100,00%	En catastro sólo consta como titular Benito
95	11.882	792	379	91	7ª	8.910,00	012	198	23002A012001980000RL	9.385	Labradío Secano 02	0,00	TOTAL	RECREATIVOS PEREZ ANGUITA S.L.		100,00%	Afección fiscal por plazo de 5 años desde 10-9-2008
96	13.049	256	118	179	3ª	9.509,00	012	200	23002A012002000000RT	9.002	Labradío Secano 02	0,00	PARCIAL	LUIS SANCHEZ CANO		100,00%	existe caseta
97	13.053	256	118	187	2ª	6.538,00	012	199	23002A012001990000RT	8.688	Labradío Secano 02	0,00	PARCIAL	FRANCISCA SANCHEZ CANO		100,00%	
98							012	9009			Camino		PARCIAL	AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL			No se ha identificado finca registral a nombre del Ayuntamiento de Alcalá La Real en esta zona
TOTAL POLIGONO 012										444.385		0,00					
99	1.158	23	13	101	5ª	368.783,00	051	83	23002A051000830000RD	276.446	Labradío Secano 03	0,00	PARCIAL	JUAN GENARO CASTILLO SANCHEZ		100,00%	Afecta a parte de la finca situada al este de la variante de la carretera. En catastro consta a nombre de Herederos de Juan Genaro Castillo Sanchez. Consta inscrita la prohibición de gravar y enajenar. Existe caseta con pozo.
100	617	775	371	82	4ª	14.264,00	051	82	23002A051000820000RR	15.327	Labradío Secano 03	0,00	PARCIAL	RAFAEL PEREZ AGUILERA		100,00%	Afecta a parte de la finca situada al este de la variante de la carretera.
101	17.856	348	161	170	2ª	28.528,00	051	81	23002A051000810000RK	26.824	Labradío Secano 03	0,00	PARCIAL	ANTONIA ESCOBAR CANO JESUS CAMY SANCHEZ CAÑETE	gananciales	100,00%	Afecta al resto de la finca situada al este de la variante de la carretera. En catastro sólo consta como titular Antonia
102							051	75	23002A051000750000RF	14.828	Labradío Secano 03	0,00	PARCIAL	FRANCISCO PEREZ AGUILERA HINOJOSA		100,00%	No se ha identificado finca registral en esta zona a nombre del titular catastral
103	5.520	101	52	207	4ª	30.943,00	051	76	23002A051000760000RM	30.025	Labradío Secano 03	0,00	PARCIAL	ANTONIO LOPEZ ALCALA FRANCISCA MORAL CANO	gananciales	100,00%	Afecta al resto de la finca situada al este de la variante de la carretera. En catastro sólo consta como titular Antonio
104	10.102	192	91	210	3ª	10.698,00	051	77	23002A051000770000RO	11.528	Labradío Secano 03	0,00	PARCIAL	RAFAEL LOPEZ GARCIA		100,00%	Afecta al resto de la finca no ocupada por la variante de la carretera
105	37.668	598	278	165	1ª	20.207,00	051	78	23002A051000780000RK	20.075	Labradío Secano 03	0,00	TOTAL	ANTONIA GARCIA LOPEZ		100,00%	
106	3.333	55	33	249	3ª	3.566,00	051	79	23002A051000790000RR	4.189	Labradío Secano 02	0,00	TOTAL	ANTONIA ESCOBAR CANO			
107	3.315 30.951	853 853	413 413	212 214	8ª 4ª	3.724,00 3.724,00	051	80	23002A051000800000RO	7.698	Labradío Secano 02	0,00	TOTAL	PABLO PERALVAREZ VICO NATIVIDAD GALLEGLO LOPEZ	gananciales	50,00% 50,00%	Esta catastral está integrada por estas dos registrales. Afección fiscal por 5 años desde 5-3-2005. El DNI de Natividad difiere entre catastro y registro
108	38.803	611	285	165	1ª	353.322,00	051	84	23002A051000840000RX	58.416	Labradío Secano 02 (3,2526 Ha) Pastos 01 (2,5890 Ha)	0,00	PARCIAL	ELENA UTRILLA SANCHEZ		100,00%	Consta inscrita la prohibición de enajenar y gravar
TOTAL POLIGONO 051										465.356		0,00					
TOTAL ZONA 2										954.206		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 PIEDRA
EN FINCA nº 61



CASETA - ALMACÉN y RUINA
EN FINCA nº 67



CASSETAS DE RIEGO
EN FINCA nº 70



CASETA DE RIEGO y ALBERCA
EN FINCA nº 72



**CASETA DE RIEGO
EN FINCA nº 76**



**CASETA DE RIEGO, RULOTTE
y PISCINA en construcción
EN FINCA nº 81**



**CASETA DE RIEGO
EN FINCA nº 84**





CASETA Y ALBERCA
EN FINCA nº 88

PARCELA VALLADA, CON CASA DE MADERA, CASA DE PIEDRA, 2 CASETAS DE
RIEGO, PISCINA E INVERNADERO EN FINCA nº 92



CASETA EN FINCA nº 96



CASETA CON POZO
EN FINCA nº 99



PLANOS