

DILIGENCIA DE SECRETARIA.- Se extiende por mi, la secretaria general del Ayuntamiento de Alcalá la Real la presente diligencia para hacer constar que este documento correspondiente al Proyecto de Plan Parcial de Ordenación sector-8 del Llano Mazuelos T.M. Alcalá la Real ha sido aprobado inicialmente en la sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el día 21 de julio de 2026

Y para que así conste, se firma en Alcalá la Real en la fecha de la firma electrónica.

Plan Parcial S-8 AMPLIACIÓN LLANO DE MAZUELOS
AMPLIACIÓN PARQUE INDUSTRIAL LLANO DE MAZUELOS
MEMORIA (Actualizada Junio 2026)

10578005Y
BRAULIO
GARCIA (R:
B87686440)

Firmado
digitalmente por
10578005Y BRAULIO
GARCIA (R:
B87686440)
Fecha: 2026.07.02
18:41:12 +02'00'

ÍNDICE

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE FORMULAR EL PLAN PARCIAL	1
2. MEMORIA INFORMATIVA Y DE DIAGNÓSTICO	9
2.1. Antecedentes	9
2.2. Características del territorio	24
2.3. Encuadre geografico del sector.....	29
2.4. Medio Físico.....	32
2.5. Afecciones sectoriales.....	40
2.6. Propiedad del Suelo	47
3. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA.....	48
4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	57
5 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	65
5.1. Ordenación propuesta.....	66
5.2. Red viaria	71
5.3. Redes de infraestructuras y servicios	80
5.4. Cumplimiento de las reservas dotacionales	84
6. MEMORIA GESTIÓN Y EJECUCIÓN.....	87
6.1. Marco Normativo.....	88
6.2 Estudio Económico – Financiero	91
6.2.1 Evaluación económica de los gastos de urbanización interior del sector.....	92
6.2.2 Obras de urbanización exteriores al sector	94
6.2.3 Presupuesto total obras de urbanización del Sector, incluyendo conexiones exteriores con las redes de servicios.....	95
6.2.4 Otros costes.....	96
6.2.5 Gastos Totales de Urbanización	96
6.3. Informe de Sostenibilidad Económica	97
6.3.1 Marco Normativo.....	97
6.3.2 Impacto en la Hacienda Pública Municipal	102
ANEXO 1: Presupuesto municipal del año 2024	107
ANEXO 2: Datos Ponencia Valores 2008 – del Catastro.....	113
7. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA	118
7-1 Introducción	119
7-2 Avance de Ordenación	121
7.2.1 Informes de Compañías Suministradoras.....	121

7.2.2	Otros informes.....	123
ANEXOS: MEMORANDUM del estado de Obtención de los Informes sobre el Proyecto de Infraestructuras y FICHA MODELO 1 de la Orden de 9 de enero de 2012.....		125 / 7
8.	RESUMEN EJECUTIVO	137
8.1	Alcance del resumen ejecutivo	138
8.2	Alcance de la redacción del Plan Parcial del Sector S-8 Ampliación de Llano de Mazuelos.	138
8.3	Clasificación de suelo del sector S-8 Ampliación Llanos de Nazuelos	140
8.4	Descripción de la propuesta de Ordenación del sector S-8 Ampliación de Llanos de Mazzuelos.....	148

ÍNDICE DE PLANOS

ESCALA

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

I-1.	SITUACION Y REFERENCIAS TERRITORIAL	1/5.000
I-2.	SITUACIÓN EN RELACIÓN CON EL PGOU	1/20.000
I-3.	TOPOGRAFICO. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	1/1.000
I-4.	ALTIMETRIA	1/3.000
I-5.	MODELO DIGITAL DEL TERRENO	1/3.000
I-6.	ILUMINACIÓN - SOMBREADO sobre el MDT	1/3.000
I-7.	PENDIENTE en GRADOS	1.3.000
I-8.	ORIENTACIONES del TERRENO	1/3.000
I-9.	DIRECCIONES de FLUJO. HIDROLOGÍA	1/3.000
I-10.	MAPA GEOLOGICO de la zona, hoja 0990, Instituto Geológico y Minero de España	1/3.000
I-11.	MAPA GEOTECNICO de la zona, hoja 77 (5-10) Jaén, Instituto Geológico y Minero de España.....	1/100.000
I-12	AFECCIONES SECTORIALES.....	1:10.000
I-13	PROPIEDAD DEL SUELO.....	1:3.000
I-14	CONDICIONANTES de la MODIFICACIÓN del PGOU.....	1:3.000
I-15	MAPA INVENTARIO DE EROSION DE SUELOS	1:15.000

ORDENACIÓN

O-1	CALIFICACIÓN DEL SUELO	1/2.000
O-2	RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES	1/2.000
O-3.1/4	CALIFICACION DEL SUELO Y ALINEACIONES.....	1/1.000
O-4	RED VIARIA.PLANTA GENERAL	1/2.000
O-5	RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES	H: 2.000 y V400
O-6	ESQUEMA DE LA RED DE DISRIBUCION DE AGUA.....	1:2.200
O-7	ESQUEMA DE RED DE SANEAMIENTO	1/2.000
O-8	ESQUEMA DE LA RED DE EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES.....	1/2.000
O-9	ESQUEMA DE LA RED ELECTRICA.....	1/2.000
O-10	ESQUEMA DE LA RED DE ALUMBRADO	1/2.000
O-11	ESQUEMA DE LA RED DE GAS NATURAL.....	1/2.000
O-12	ESQUEMA DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES	1/2.000
O-13.1/3	RED VIARIA. PLANTA GENERAL 1/1.000	1/1.000
O-14 1/3	RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES.....	1/1.000
O-15-1	JARDINERÍA, MOBILIARIO URBANO y MEDIDAS CORRECTORAS.....	1/2 000
O-15 2/4	ZONAS VERDES. PLANTA GENERAL	1/1.000

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE FORMULAR EL PLAN PARCIAL

Este Plan Parcial tiene su antecedente en la Modificación nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana nº 5 aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, en sesión celebrada el 12 de julio de 2005, en la que 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.

Esa modificación se redactó con el objetivo de posibilitar la localización en el Polígono Llano de Mazuelos de las factorías de Condepols y Derprosa, ubicados en el núcleo de Alcalá la Real en una parcela de 36.000 m² de superficie, ya que no se pueden implantar nuevas instalaciones.

Derprosa fue fundada en 1988 formando parte del grupo Condepols, y en 2014 entra a formar parte de la familia Taghleef Industries, convirtiéndose en la marca de películas laminadas en aplicaciones de artes gráficas de las industrias de Taghleef.



La industria se va a reorganizar con una nueva factoría en un nuevo entorno industrial, junto al actual Parque Industrial LLANOS DE MAZUELOS, en este sector S-8 donde ha adquirido el 95,51 % de los terrenos del Sector.

La industria requiere una superficie construida de 36.000 m² y una plataforma de 90.000 m², por lo que en función de las futuras ampliaciones la parcela resultante de la ordenación urbanística del sector debe ser de unos 100.000 m².

- Suministro de Gas Natural, se requieren 200 Nm³, desde la red de alta presión situada a unos 300 metros del sector
- Suministro eléctrico de unos 10 Mw, existiendo una subestación en el borde noreste del sector.
- Abastecimiento de agua y saneamiento con conexión a la red municipal del Parque Industrial colindante.

Con el objetivo de poderse implantar en este sector TAGHELEEF INDUSTRIES presento un Avance de Ordenación para acelerar el proceso de aprobación del Plan Parcial, con la presentación junto al Avance del Plan Parcial del Documento Inicial Estratégico, para proceder a la solicitud del inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental, en cumplimiento de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, artículo 40.2.

Ese Avance del Plan Parcial de Ordenación del Sector 8 “Ampliación Llano de Mazuelos” se sometió a información pública por el plazo de 20 días, por Acuerdo del Alcalde – Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real (Jaén) del 29 de setiembre de 2023, publicado en el B.O.P. de Jaén del 9 de octubre de 2023.

Por Decreto de la Alcaldía nº 592/2024, de fecha electrónica 23 de febrero de 2024, se aprueba el Avance, JUNTO AL Documento Inicial Estratégico, elaborado por TAGHLEEF INDUSTRIES S.L. y redactado por BGS, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL SLP, Se remitió dicho Avance, considerándose como borrador a efectos ambientales conforme a la Ley GICA, junto al documento inicial estratégico a la Consejería competente en materia

de medio ambiente, solicitando el inicio del preceptivo procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El 31 de marzo de 2025, se emitió el INFORME DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PARA EL DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL S-8. AMPLIACIÓN LLANO DE MAZUELOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCALÁ LA REAL (JAÉN), EXPTE: EAE/JA/003/2024.

En dicho informe se dice que con fecha 23/10/2024, se emite Resolución por la que acuerda la admisión a trámite de la solicitud del Ayuntamiento de Alcalá la Real, siendo notificada con fecha 25/10/2024, procedimiento a someter la documentación a consultas de las administraciones afectadas y personas interesadas.

Una vez recibidas todas las consultas realizadas, se acuerda que procede elaborar el documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, al objeto de delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico. Ese documento integró las contestaciones recibidas a las consultas realizadas en el Anexo I.

En ese Informe se indica que *“en el Estudio Ambiental Estratégico se deberán reformular los objetivos ambientales así como las alternativas, su valoración y justificación, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 19.7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, pues las alternativas propuestas deben ser razonables, técnica y ambientalmente viables y deben en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan, con el fin de minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del plan. Para ello se tendrá en cuenta lo siguiente:*

- En el Estudio Ambiental Estratégico y, consecuentemente en el documento urbanístico, se completarán los objetivos ambientales establecidos, que deberán tener en cuenta la estrategia andaluza de la sostenibilidad urbana, en relación a la movilidad y accesibilidad urbana, la biodiversidad y espacios libres, asimismo, se deberá considerar el cambio climático.

La elección de alternativas del Estudio Ambiental Estratégico (EsAE) se regirá por los principios comunes de la evaluación ambiental, recogidos el artículo 2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, entre los que se pueden destacar: la protección y mejora del medio ambiente, el desarrollo sostenible y la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones, todo ello de acuerdo al mejor conocimiento científico posible.

- Para el análisis de alternativas se debe incorporar el estudio y valoración cuantitativa de todas las alternativas propuestas, incluyendo la Alternativa 0, teniendo en cuenta los objetivos ambientales, urbanísticos y socioeconómicos establecidos y el ámbito territorial de aplicación del plan, justificando la valoración otorgada a cada alternativa. Asimismo, los criterios de selección que permitan la valoración cuantitativa de las alternativas propuestas deberán ser coherentes y basarse en los objetivos estratégicos perseguidos (ambientales, urbanísticos y socioeconómicos), y que permitan una adecuada asignación de valores en el análisis posterior de la alternativa idónea. Se realizará una valoración de impactos a la luz de las indicaciones de este Documento de Avance y de los nuevos datos que se incorporen. Todo ello sin perjuicio de las modificaciones que se estimen oportunas en la propia definición de las alternativas.

- Los objetivos del documento urbanístico y los del Estudio Ambiental Estratégico deben coincidir.
- Si durante la tramitación del documento urbanístico se produjeran cambios en las alternativas presentadas en el documento inicial estratégico, tanto el Estudio Ambiental Estratégico, como el documento resumen, así como la Memoria Informativa del Plan Parcial incorporarán de manera adecuada en cada uno de ellos, las nuevas alternativas que en su caso se incluyan y la justificación de su elección siguiendo los criterios anteriormente expuestos.

La zona de actuación presenta valores ambientales reseñables en cuanto a la conservación de pies de encina y bosquetes de vegetación natural antes mencionados. Por ello, el Estudio Ambiental Estratégico se deberá centrar fundamentalmente en evaluar los posibles daños derivados de la urbanización que pudieran recaer sobre estos espacios de gran relevancia ecológica y que deben mantenerse, tanto en relación a la ordenanza reguladora de espacios verdes, usos permitidos y prohibidos en estas zonas, como a las cautelas que deberá adoptar el proyecto de urbanización encaminadas a la preservación de la integridad de estos espacios tanto en la fase de ejecución del plan como una vez se recepcione la urbanización así como su mantenimiento, estableciendo para ello indicadores que completen a los establecidos en el DIE. No se trata exclusivamente del mantenimiento de los ejemplares de quercineas o de los bosquetes existentes, sino de la biodiversidad asociada a los mismos, manteniendo esas islas ecológicas que en un entorno muy antropizado y con la cercanía de un área con presencia en el entorno de un Hábitat de Interés Comunitario como es el HIC 6310 “Dehesas perennifolias de Quercus spp” (encinar), situado apenas a unos 200 metros de la zona de bosquetes, pueden ser relevantes como zonas de preservación de fauna, y por tanto, deben ser tenidos en cuenta de manera global en el Estudio Ambiental Estratégico.

Se explicita que en la alternativa elegida no parece respetarse en su totalidad ni los bosquetes existentes al este del ámbito del plan parcial, ni todas las encinas existentes, tal y como ya se indicaba en el informe de valoración ambiental señalado, esta circunstancia deberá estudiarse, evaluarse y tomar medidas encaminadas a incluir estas localizaciones como preservadas.

Por todo lo expuesto, se hace necesario compatibilizar, dentro de un equilibrio de baja afección a la biodiversidad presente, con medidas específicas, este Plan en dicho ámbito, con el adecuado mantenimiento y seguimiento posterior y evitando incidencia reseñable a la biodiversidad presente o itinerante, minimizando la afectación al entorno natural, hábitats y ejemplares arbóreos.

Todas las medidas que determine el Estudio Ambiental Estratégico deberán incorporarse en la normativa del Plan Parcial de manera que sea efectivo su cumplimiento. Además, se deberán tener en cuenta las medidas preventivas y correctoras que se indican a continuación:

- Deben tomarse y extremarse todas las medidas necesarias para evitar la afección a los pies arbóreos presentes en el área delimitada por el Plan, evitando su destrucción o afectación innecesaria. El Excmo. Ayuntamiento de Alcalá La Real velará especialmente por aquellos ejemplares arbóreos que cuenten con nidificación de avifauna a la hora de cualquier incidencia en relación con los mismos. En el caso de

existencia de fauna protegida deberá ponerse en contacto con esta Delegación Territorial para valorar cualquier actuación

En relación con la normativa de espacios verdes/zonas libres del plan parcial se tendrá en cuenta que:

- En el diseño del polígono industrial se evitará el aislamiento de los ejemplares de encinas de la zona verde obligatoria de los existentes en las proximidades de forma que se garantice el movimiento de fauna entre los bosquetes de vegetación natural.
- En el subsuelo de las zonas verdes ocupadas por ejemplares de encinas o bosquetes naturales se prohíbe la implantación de aparcamientos o equipamientos.
- Se prohibirá la plantación de especies de carácter invasor, incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.
- Se evitará el uso de especies alergénicas, potenciando el uso de especies hipoalergénicas minimizando el efecto nocivo sobre la población humana.
- Se potenciará la utilización de especies vegetales de carácter autóctono. Se apostará por la utilización de especies adaptadas a la sequía o que requieran menos consumo de agua.
- Se supervisará su mantenimiento por parte de los promotores, principalmente en periodos de sequía.
- Las plantaciones de vegetación en zonas ajardinadas, 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 y la capacidad de drenaje del terreno.
- Además se procurará que los jardines se utilicen materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón, ya que no permiten el refugio de micro fauna.
- Las semillas y las plantas utilizadas, procederán de viveros autorizados que en todo caso dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado o se podrán recolectar semillas de plantas silvestres de la zona y vegetación arbustiva autóctona de crecimiento rápido.
- En el diseño de las zonas verdes se procurará la incorporación de muretes y rocallas cuyas formas irregulares sirvan de refugio a reptiles y pequeña avifauna.
- Se procurará el uso de tratamientos fitosanitarios integrales en los que se dé prioridad a la lucha biológica para el tratamiento de plagas.
- Se tomarán las medidas necesarias para evitar la contaminación de acuíferos y los daños a la flora y fauna relacionados.
- Se incorporarán en los espacios libres municipales, del Plan Parcial, bebederos, refugios, posaderos y cajas nido, para distintas tipologías de especies de aves (sobre todo los adecuados para el cernícalo primilla y también para cernícalo vulgar, lechuza y mochuelo) murciélagos, insectos y anfibios). Se debe comprometer el

mantenimiento municipal de estas instalaciones y el seguimiento de ocupación de las cajas nido, durante toda la vida útil de las instalaciones.

- En relación con las líneas eléctricas y centros de transformación afectados por el Plan Parcial, prioritariamente se deberán soterrar todas las líneas eléctricas de nueva creación, con el fin de evitar las posibles colisiones con aves. Deberán adaptarse de manera que se eviten las posibilidades de electrocución por las aves tanto en las líneas de baja, media como alta tensión, en su caso, tanto en las nuevas como preexistentes cumpliendo con la legislación vigente. Deberán aislarse todas las partes de dichos centros que puedan provocar electrocución a la fauna silvestre. Para el cable de tierra presente en los mismos, si los hubiera, se utilizará cable antirrata. Igualmente se tomarán las medidas necesarias para evitar posibles colisiones con las posibles infraestructuras que se desarrollarían, en su caso. En cualquier caso, se cumplirá con lo dispuesto en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, particularmente en sus artículos 6 y 7; y el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas para la protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión.
- En cuanto a la puesta en marcha y ejecución de las actuaciones vinculadas a este Plan Parcial deberá tenerse en cuenta que el Proyecto de Urbanización habrá que habilitar un Programa de Actuaciones de Prevención y Corrección teniendo en cuenta las siguientes medidas:
 - Prospección previa, antes del inicio de obras.
 - La apertura de zanjas durante la fase de construcción, no solo se dotará de rampas para que la fauna que caiga pueda salir y evitar daños a las personas, sino que será sometida a revisión semanal.
 - Con el fin de preservar el éxito reproductor de la fauna más sensible de la zona, se recomienda no realizar trabajos nocturnos (de 20.00 a 8:00 horas) especialmente molestos para la fauna como consecuencia de la utilización de fuentes luminosas.
 - En cuanto a la población ornitológica de la zona, se recomienda facilitar la cohabitación de especies como lechuzas y cernícalos primilla en el diseño de la nueva construcción. En cualquier caso, se puede consultar en esta Delegación Territorial.
 - Con carácter general se deben contemplar, el correcto tratamiento de vertidos, la evacuación de residuos, las medidas que garanticen las necesidades sostenibles de abastecimiento, saneamiento y accesos.
 - Se hace necesario que la puesta en marcha de este proyecto reduzca los posibles efectos negativos de las intervenciones y movimientos de tierras que pudieran generar emisiones de partículas en suspensión y polvo.
- Deberán cumplirse con todas las medidas preventivas y correctoras necesarias para evitar afecciones a la biodiversidad existente así como el cumplimiento de la normativa de aplicación vigente en materia de conservación y protección de flora y fauna.

- En el plan de seguimiento y control, se establecerá que, en el caso de detectarse en el área afectada por el Plan Parcial la presencia de fauna, especialmente avifauna protegida, anteriormente señalada, deberá procederse de manera inmediata, por parte del Ayuntamiento de Alcalá la Real, a ponerse en contacto con esta Delegación Territorial con el fin de que se evalúe dicha incidencia y se tomen las medidas preventivas necesarias.

En relación con la calidad del aire, el término municipal de Alcalá La Real cuenta con un estudio de Zonificación Acústica realizado en cumplimiento de uno de los condicionantes de la evaluación ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística, en el que se indicaba la necesidad de adaptarse a lo establecido en el Decreto 326/2003. Dicha norma quedó derogada por el mencionado Decreto 6/2012. Además, en el mismo aún no se incluye el ámbito de estudio, ya que aún no había sido aprobada la modificación por la que se cambiaba su clasificación se determina:

- El Plano de Zonificación Acústica deberá ser incluido como Plano de Ordenación y en la leyenda deberá incorporar las tablas con los valores de los objetivos de calidad acústica correspondientes a cada ASA que le sean de aplicación y se establecerán las zonas de conflicto y las zonas de transición, si las hubiera, a una escala adecuada. Se recomienda que las ASA se identifiquen de forma unívoca.
- En el correspondiente documento urbanístico y preferentemente a través de la normativa urbanística se deberán reflejar las consideraciones que se extraigan del Estudio Acústico, especialmente las derivadas de la posible afección como consecuencia de la huella sonora de las vías de comunicación y las medidas que deban adoptarse para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada sector en función del ASA en la que se encuentre incluido.

El Plan Parcial de ordenación deberá tener en cuenta el mejor aprovechamiento de los espacios urbanos, adoptando, a través de las ordenanzas municipales vigentes y las de nueva creación, las medidas que permitan reducir el impacto sobre el clima, entre las que cabe citar la utilización de materiales que reduzcan el efecto albedo y contribuyan a la mitigación de la temperatura ambiente; el diseño de espacios y aprovechamiento de recursos verdes (xerojardinería) que disminuyan el uso de recursos hídricos y contribuyan también a mitigar la temperatura del entorno; el uso de luminarias de bajo consumo energético o el fomento, a nivel municipal, de la adopción de fuentes de energía renovable.

En la normativa del Plan Parcial se establecerá que el Proyecto de Urbanización se someterá al instrumento de prevención y control ambiental que proceda conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Además, deberá quedar recogido en el planeamiento que la implantación de infraestructuras en el ámbito de la modificación queda expresamente condicionada al cumplimiento previo de los procedimientos de prevención ambiental que correspondan a dichas actuaciones, de conformidad con la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El documento urbanístico que sea objeto de aprobación, en todo caso, deberá hacer referencia la Informe de Valoración Ambiental de 26 de octubre de 2010 y no al Informe Previo de Valoración Ambiental.

Trámites siguientes en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica:

Con la emisión del presente Documento de Alcance el Ayuntamiento puede continuar con la tramitación administrativa del “Plan Parcial S-8 Llano Mazuelos”, conforme al artículo 38.3 y siguientes de la Ley 7/2007, todo ello en concordancia con la legislación urbanística de aplicación.

Conforme al artículo 38.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, el plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico y para la realización de la información pública y de las consultas previstas será de 15 meses desde la notificación al promotor del documento de alcance.

Para la solicitud de la DAE, se deberá remitir al órgano ambiental el expediente completo y, además, como mínimo la siguiente documentación establecida en el artículo 38.5 de la Ley 7/2007, de 9 julio:

- Documento de planeamiento (propuesta final) que haya sido objeto de aprobación.
- Estudio Ambiental Estratégico que haya sido objeto de aprobación.
- Certificado del resultado de la información pública (conforme a lo establecido en el artículo 38.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio) y de las consultas, así como su consideración, haciendo advertencia en el mismo de que se realiza también a los efectos ambientales por contener el Estudio Ambiental Estratégico.
- Un documento resumen que describa la integración en la propuesta final del documento urbanístico de los aspectos ambientales, del Estudio Ambiental Estratégico y de su adecuación a este documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración.

INFORMES POSTERIORES a la presentación del PLAN PARCIAL

El 20 de Enero de 2026 se recibió Informe de la Consejería de Sanidad, Presidencia y Emergencias, como contestación a la solicitud de consultas previas realizadas por la Junta de Compensación, a fin de conocer la necesidad de someter a evaluación de impacto en salud (EIS) del Plan Parcial en el que se comunica:

“... en la memoria se han analizado y optimizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. Ello siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el ayuntamiento en este trámite.

En consecuencia, la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

- *Que no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto aportada en el trámite de consultas previas.*
- *Que a fecha de la firma de este escrito no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo.”*

El 2 de febrero de 2026 se recibió Informe del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible en el que se comunica que:

“...el artículo 16.6 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras, establece que: "Acordada la redacción, revisión, modificación o adaptación de cualquier instrumento de planificación, desarrollo o gestión territorial, urbanística, o de protección medioambiental, que pudiera afectar, directa o indirectamente, a las carreteras del Estado, o a sus elementos funcionales, por estar dentro de su zona de influencia, y con independencia de su distancia a las mismas, el órgano competente para aprobar inicialmente el instrumento correspondiente, deberá ponerlo en conocimiento del Ministerio de Fomento, antes de dicha aprobación inicial, para que éste emita un informe comprensivo de las consideraciones que estime convenientes para la protección del dominio público (. . .)".

Por tanto, se reitera que, según el artículo citado de la Ley de Carreteras, se precisa informe preceptivo del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, vinculante en lo que se refiere a las posibles afecciones a la Red de Carreteras del Estado, y además será nulo de pleno derecho cualquier instrumento mencionado, en cuya tramitación se haya omitido la petición del informe preceptivo del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. En consecuencia, se requiere estudio de tráfico y capacidad conforme al Manual de Capacidad 2010, que justifique que el citado desarrollo urbanístico no influye negativamente en los niveles de servicio de la carretera N-432, y en caso contrario deberá además proponer medidas compensatorias.”

Dicho informe fue remitido por el Ayuntamiento de Alcalá la Real el 21 de Enero de 2026 a la Junta de Compensación en el que se requiere ESTUDIO DE TRAFICO Y CAPACIDAD conforme al Manual de Capacidad 2010”.

El 12 de Mayo de 2026 fue presentada por la Junta de Compensación la documentación requerida y el 13 de Mayo se ha solicitado al Ministerio el Informe preceptivo anterior a la aprobación inicial del Plan Parcial de Ordenación del sector S-8, para el que dispone de un plazo de 3 meses para emitir el Informe.

El Documento de ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) elaborado por Zumaya Ambiente Creativo, fue presentado en el Ayuntamiento de Alcalá la Real a principios del mes de Mayo de 2026. En dicho documento se especifica que existe Riesgo de Erosión en el ámbito del Plan Parcial y por ello se elabora un nuevo Plano de Información Urbanística I-15 Mapa Inventario de Erosión de Suelos que se incorpora en este nuevo documento del Plan Parcial, como se especifica en la página 76 del DAE.

Junio de 2026

2. MEMORIA INFORMATIVA Y DE DIAGNÓSTICO

2.1. ANTECEDENTES

En la actualidad TAGHLEEF INDUSTRIES 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, TAGHLEEF INDUSTRIES ha adquirido 135.263 metros en el sector S-8, que colinda por el norte con el Parque Industrial de Llanos 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 del Parque Industrial Llanos de Mazuelos, 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.

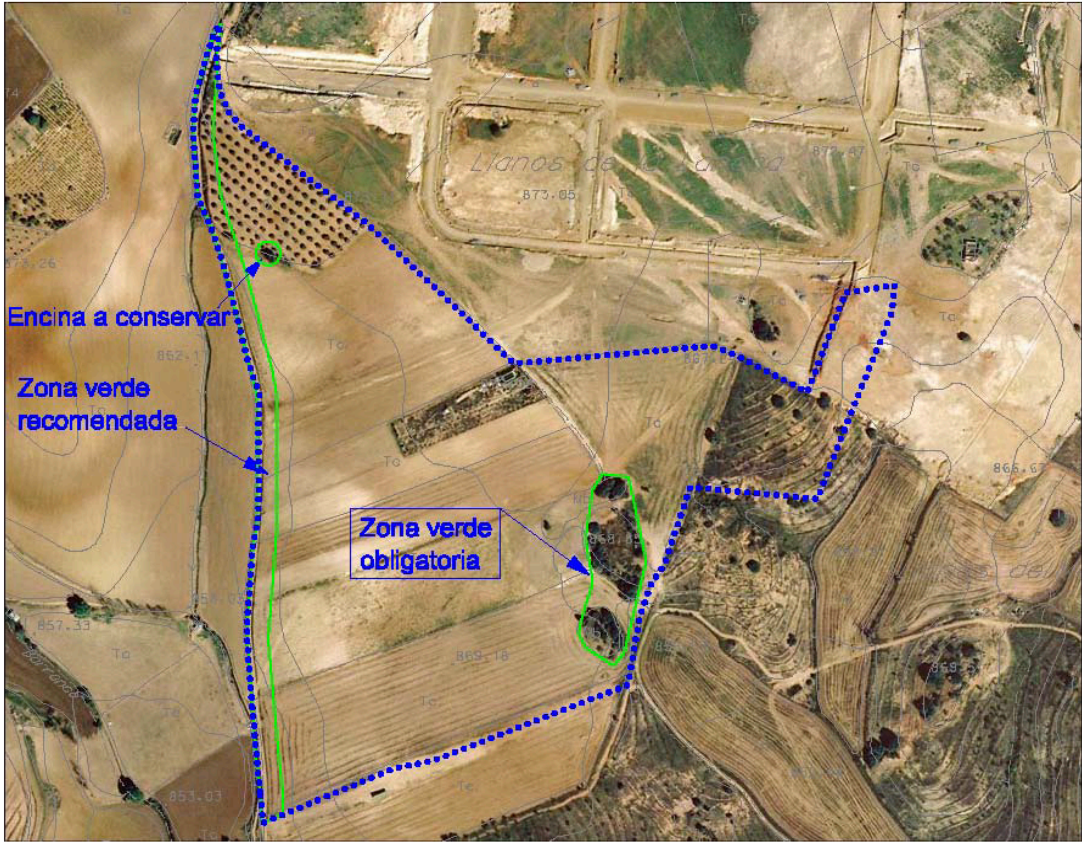
El PGOU vigente que fue aprobado definitivamente el 12 de julio del 2005 clasifica estos terrenos como suelo urbanizable sectorizado Sector S-8 – Ampliación de Llanos de Mazuelos, integrando un área de reparto de uso industrial, con una superficie de 161.178 m² de nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado

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 la página siguiente se incluye el cuadro de cálculo del Aprovechamiento medio que está recogido en la Modificación nº 5 aprobada definitivamente y que está integra en el apartado 7.1 de la Memoria – Gestión del suelo urbanizable, así como la nueva ficha del sector S-8 que se integra en el artículo 189 - Fichas de los sectores.

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

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:	OBJETIVOS: - Ampliar el Parque Industrial de Llano de Mazuelos para posibilitar la implantación de una gran industria.		
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL		
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGÍA Y USOS LUCRATIVOS (m ² construidos)			
VALOR DE CÁLCULO	INDUSTRIAL	TOTAL	
	128.942	128.942	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO INDUSTRIAL			0,4
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR			64.471,2
EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR SISTEMAS GENERALES INTERIORES			6.447,1
OTRAS CONDICIONES:			
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 Declaración Previa de Impacto Ambiental de la presente Modificación, emitida por la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Medio Ambiente, se incluyeron 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 exigirán 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.

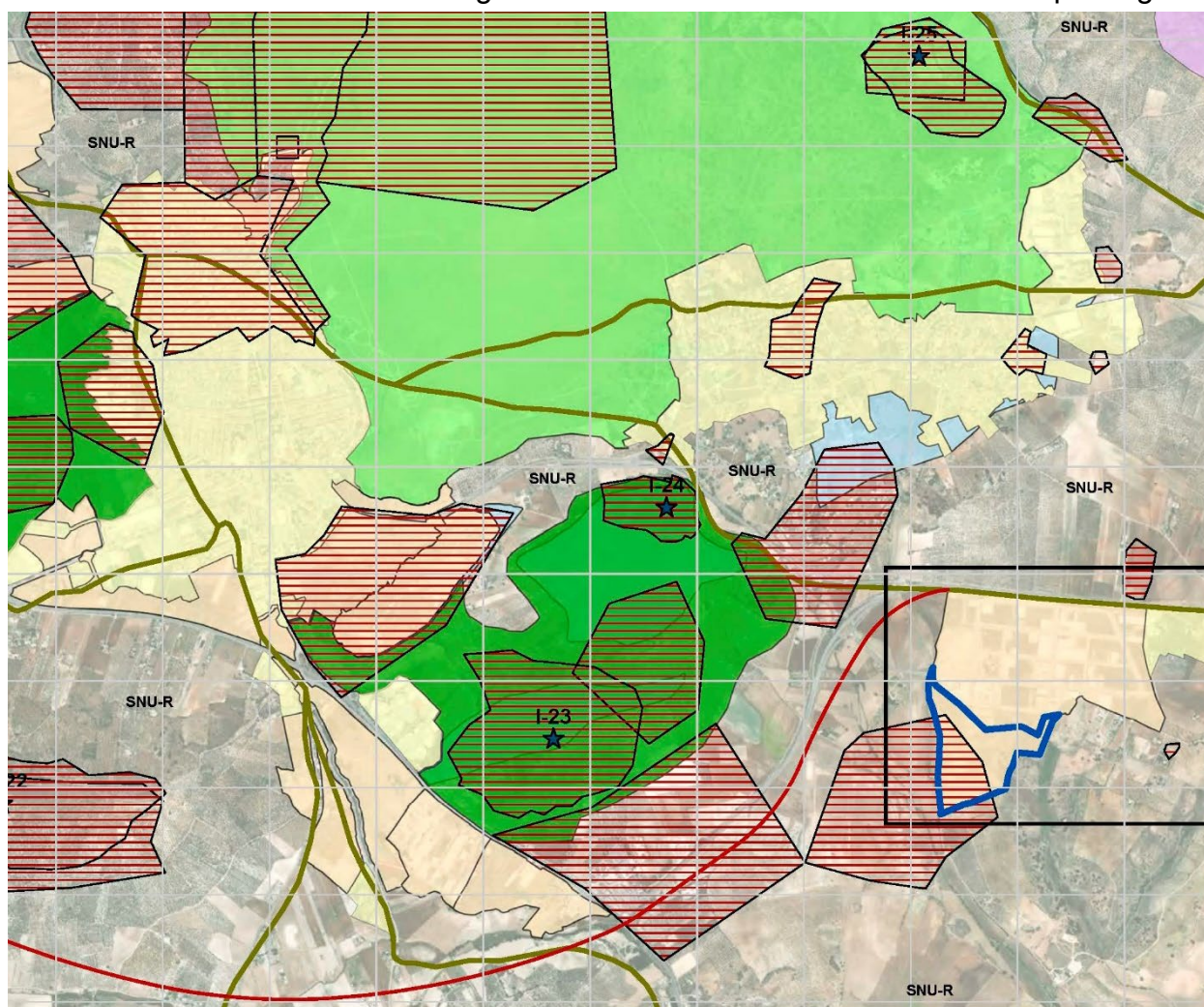
9. Condiciones de implantación de actividades

- 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.

En el siguiente esquema se reproduce una imagen del plano I-2 de Información Urbanística que recoge la Clasificación del Suelo del plano O-3 de la Modificación del PG.O.U. de Alcalá la Real, con las categorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección;

- SNU-LL San Marcos y Los llanos
- SNU-PN Protección de bosque autóctono.
- SNU-PP Protección del paisaje
- SNU-PH Protección hidrológica y acuíferos.
- SNU-RG Protección por riesgos ecológicos
- SNU Protección de Vías Pecuarias y Lugares asociados (Abrevaderos, descansaderos, etc.)
- Espacios catalogados en el PEPMF de la provincia de Jaén.

Así como los Suelos No Urbanizables sin protección, y los suelos urbanos y urbanizables. También se recogen las afecciones de los Sitios arqueológicos



inventariados, la línea de edificación sobre la N-342, y las edificaciones protegidas en el término.

Por otra parte, en diciembre de 2.021 entró en vigor una nueva Ley Urbanística conocida como **LISTA**, o Ley de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que sustituye a la anterior LOUA, en cuyo marco jurídico se aprobó el vigente P.G.O.U. y modificación nº 5 del P.G.O.U. que define el marco legal de este ámbito S-8. Esta nueva Ley pretende simplificar y agilizar el proceso de desarrollo urbanístico. Ahora en vez de PGOU tenemos PGOM, pero seguimos teniendo el Plan Parcial de Ordenación que se regula en el artículo 67 de la LISTA, que tienen por objeto delimitar y establecer el ámbito, la ordenación detallada y la programación de una actuación en suelo rústico.

En el artículo 77.2 se determina que será preceptiva la aprobación del Avance en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental, como es nuestro caso. En el artículo 77.1 se indica que el Avance contendrá orientaciones acerca de su objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas. En el punto 3 de ese artículo 77 se indica que el Avance tendrá la

consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

En el artículo 67 se regulan los Planes Parciales de Ordenación:

1. *Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de una actuación de nueva urbanización en suelo rústico.*
2. *Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones precisas en función de su objeto, según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal.*

En el artículo 77 de la LISTA se regula el **Avance**:

1. *La Administración competente para la tramitación podrá aprobar el documento de Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.*
2. *Será preceptiva la aprobación del Avance en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental.*
3. *El Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.*

En el artículo 80 se posibilita la tramitación del Avance por iniciativa privada.

Aquellas personas que, de conformidad con lo señalado en la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrán impulsar la aprobación de los instrumentos, conforme al procedimiento establecido en esta Sección, con las siguientes particularidades:

- a) *La Administración competente para su aprobación deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración. Salvo que decida no admitir la solicitud mediante resolución motivada, podrá requerir a la persona solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella, para que subsane la documentación o, en su caso, mejore la solicitud. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para dictar y notificar la resolución sobre la admisión a trámite.*
- b) *El acuerdo sobre la aprobación inicial, o sobre el Avance cuando sea preceptivo, deberá notificarse en el plazo de tres meses. Transcurrido el referido plazo sin haber notificado la resolución expresa, los particulares podrán instar el sometimiento a información pública e impulsar el resto de trámites preceptivos del procedimiento, acompañando a las solicitudes que se realicen ante las Administraciones Públicas la certificación del silencio administrativo.*
- c) *Los particulares, en el supuesto previsto en el párrafo b) y concluida la fase de aprobación inicial, podrán solicitar la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística al órgano competente para adoptar el acuerdo correspondiente. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses a contar desde el día siguiente a la presentación de la solicitud, que deberá acompañarse del instrumento de ordenación urbanística completo y de los documentos que acrediten la realización de los trámites preceptivos de cada fase. Transcurrido el referido plazo sin notificación de la resolución expresa del procedimiento, se entenderá estimada la solicitud, salvo que el instrumento para el que se solicita la aprobación definitiva cuente con algún informe preceptivo y vinculante en sentido desfavorable.*

En el BOJA nº 232 del 2 de diciembre se publicó el Decreto 550/2022, de 2 de diciembre de 2022, de la Consejería de Fomento, se publica el **REGLAMENTO** de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía. El objeto de este Reglamento General, cuya necesidad y conveniencia se justifica en el mandato legal referido, es desarrollar la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, evitando con ello los desajustes entre la

norma de rango legal y las disposiciones reglamentarias de aplicación supletoria que quedan desplazadas. No obstante, no agota la capacidad de regulación normativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo que podrá completarse por la Comunidad Autónoma y por los municipios en el marco de sus respectivas competencias.

El reglamento, siguiendo la configuración de la Ley, consta de 430 artículos estructurados en nueve títulos, además de un título preliminar, cuatro disposiciones adicionales, doce disposiciones transitorias, una disposición final y un anexo de definiciones.

En su Título IV se regula la Ordenación urbanística, y en su artículo 79 se regulan los **Criterios generales para la ordenación urbanística:**

1. *Para la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones conforme a los criterios establecidos en esta Sección. La ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.*
2. *De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana. Con tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán la ordenación urbanística conforme a las siguientes directrices:*
 - a) *Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.*
 - b) *Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico deberán justificar, en el marco de lo establecido en el artículo 31 de la Ley, su viabilidad social, económica, ambiental y paisajística respecto a las alternativas posibles en suelo urbano.*
 - c) *Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 43, 44 y 50, las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico atenderán a criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, de acuerdo con las necesidades objetivas de crecimiento, evitando el consumo innecesario de suelo. Se delimitarán los suelos estrictamente necesarios para demandas debidamente justificadas, con parámetros urbanísticos que justifiquen su consumo y rentabilización como recurso natural limitado, especialmente respecto a la edificabilidad y densidad.*
 - d) *En la ordenación propuesta se promoverá la integración de los elementos naturales existentes, así como los ligados al uso rural, preferentemente en la red de espacios libres y equipamientos comunitarios.*
 - e) *Se promoverá la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar.*
3. *De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley, se fomentará la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. A tal fin, el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal y los Planes de Ordenación Urbana observarán las siguientes directrices:*
 - a) *Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, en el marco de los artículos 27 y 29 de la Ley, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.*
 - b) *Se favorecerá la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y se reducirá la distancia*

entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.

4. *De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá:*
 - a) *La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.*
 - b) *El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.*
 - c) *La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.*
5. *Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirán:*
 - a) *La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección.*
 - b) *La identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande.*

En su artículo 80 se regulan los Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano.

1. *Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán la ordenación del espacio público urbano conforme a las siguientes directrices:*
 - a) *A fin de fomentar los desplazamientos peatonales, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 61.2.c) de la Ley, se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.*
 - b) *De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, se procurará la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.*
 - c) *Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c).*
 - d) *Para reducir el efecto «isla de calor urbano» se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.*
 - e) *Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.*
2. *Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán determinaciones para la regulación del espacio verde urbano como elemento que contribuye a la sostenibilidad urbana. Para ello deberán:*
 - a) *Garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.*
 - b) *Regular el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.*
 - c) *Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento.*

- d) Al objeto de complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano, se procurará la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas.

En su artículo 81 se regulan los **Criterios de ordenación de las dotaciones**.

De conformidad con el artículo 61 de la Ley los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, atenderán a las siguientes directrices en la implantación de dotaciones:

- a) *Para favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, se diseñarán de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal.*
- b) *Para favorecer la integración en la trama urbana de los cauces que discurren por zonas urbanas o nuevos desarrollos se podrán calificar de espacios libres las zonas inundables de menor riesgo, permitiendo la implantación en ellas de aquellas dotaciones compatibles con la legislación en materia de aguas, siempre que no reduzcan la capacidad de evacuación de las avenidas y no incrementen los riesgos de inundación.*
- c) *Para resolver los problemas de movilidad, se mejorarán las redes viarias, ciclista y peatonal, procurando avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado que priorice la intermodalidad, el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas. Para ello se fomentará:*
 - 1º. *El diseño de sistemas intermodales de transportes urbanos como el método más efectivo para garantizar la conectividad entre diferentes áreas de la ciudad.*
 - 2º. *El establecimiento de una red eficiente de transporte compartido para los desplazamientos dentro de la ciudad, priorizando el uso del transporte colectivo y la planificación de líneas eficientes, que garanticen el acceso a los principales núcleos residenciales, de empleo y de ocio, y equipamientos comunitarios.*
 - 3º. *La creación de una red ciclista densa, segura y protegida del tráfico rodado, así como la implantación de infraestructuras seguras para aparcamiento de bicicletas, para establecer una alternativa para el movimiento de ciudadanos dentro de la ciudad y, a su vez, favorecer la práctica de ejercicio.*
 - 4º. *El acondicionamiento y mejora de una red peatonal accesible, segura, protegida y conectada con la red de espacios públicos de la ciudad y, a su vez, con los principales equipamientos y servicios públicos, para favorecer la mitigación del uso del transporte motorizado y la práctica de ejercicio como fomento de la salud de la población local.*
 - 5º. *La creación de bolsas de aparcamiento disuasorio en conexión con otros medios de transporte (colectivo o no motorizado), especialmente fuera de ámbitos de interés paisajístico o histórico.*
 - 6º. *El desarrollo de infraestructuras que fomenten y propicien el uso de vehículos eléctricos y de combustibles de bajo impacto ambiental, tanto en los sistemas de transporte público urbano como en los desplazamientos privados, así como la implantación de sistemas de gestión inteligente de la energía en el ámbito del transporte de personas y mercancías.*
- d) *Para favorecer la ciudad de proximidad se deberán incluir los equipamientos comunitarios definidos en el Anexo de definiciones o completar los existentes en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población. Para ello se procurará:*
 - 1º. *Una distribución equitativa de servicios y equipamientos públicos en el tejido urbano, evitando posiciones periféricas y garantizando su accesibilidad desde las redes de transporte público y no motorizado en todos los barrios y áreas de la ciudad.*
 - 2º. *El uso inteligente y polivalente de los equipamientos, adaptado a los diferentes horarios y necesidades de la población, y el establecimiento de una regulación flexible del uso pormenorizado, con el objetivo de evitar la infrautilización de estos.*

- 3º. *El uso compartido de equipamientos entre distintas zonas de la ciudad y entre municipios cercanos que, por sus características espaciales y funcionales, así lo permitan.*
- 4º. *La construcción en estos suelos de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, conforme a lo establecido en el artículo 61.2.f) de la Ley.*
En ningún caso, dicha posibilidad eximirá del cumplimiento de las reservas previstas en el artículo 83 ni justificará la garantía de las exenciones a tal obligación que en el mismo se contienen.
- e) *Para contribuir a la lucha contra el cambio climático se deberán prever redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos de acuerdo con la normativa aplicable y, en especial, las de abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas, contribuyendo a su ciclo integral; las energéticas, fomentando las energías renovables, los sistemas de bajo consumo y de minimización de la contaminación lumínica; las de telecomunicaciones, fomentando el acceso universal de calidad adecuada a las mismas; así como las de recogida, tratamiento y gestión de residuos.*
- f) *Se tendrán en cuenta las singularidades y necesidades concretas en el caso de suelos rústicos y urbanos donde radiquen infraestructuras críticas o complejos industriales, conforme a lo establecido en la legislación estatal en materia de Seguridad Pública.*

En su artículo 82 se regulan las **Reservas y estándares dotacionales**.

1. *De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, la ordenación urbanística deberá dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y a las características del municipio. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana, propiciando una aplicación flexible de usos, conforme a lo regulado en el artículo 61.4 de la Ley. En todo caso, a las dotaciones les será de aplicación su normativa sectorial específica.*
2. *Los instrumentos de ordenación urbanística diferenciarán los sistemas generales y locales de dotaciones, distinguiendo igualmente las dotaciones públicas y privadas. Las dotaciones privadas computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares recogidos en este artículo hasta un máximo del veinte por ciento de la reserva exigida.*
3. *En relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de:*
 - a) *5 m² por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes.*
 - b) *7 m² por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes.*
 - c) *10 m² por habitante en los municipios de más de 100.000 habitantes.**La superficie mínima de dotación de sistema general de espacios libres y zonas verdes podrá reducirse justificadamente en un 50%, salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga otra regulación, en municipios de menos de 5.000 habitantes y en aquellos cuyo término municipal tenga suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial y/o preservado por la ordenación territorial o urbanística en un porcentaje superior al 75% de su superficie y disponga de características adecuadas para cumplir su función ambiental y de esparcimiento de la población.*
4. *En los ámbitos de suelo urbano no sometidos a actuaciones de transformación urbanística, el Plan Básico de Ordenación Municipal y los Planes de Ordenación Urbana deberán calificar las dotaciones destinadas a sistemas generales y locales, estableciendo determinaciones para complementarlas con aquellas nuevas que consideren racionalmente necesarias para cada zona de suelo urbano.*

5. *En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.*

6. *En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, los Planes Parciales de Ordenación, en el marco de los instrumentos de ordenación urbanística general, deberán reservar y gestionar como mínimo dotaciones locales conforme a los siguientes estándares:*
 - a) *Para el sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos:*
...
2º. *En actuaciones de uso global distinto al residencial se deberá destinar como mínimo el catorce por ciento de la superficie del ámbito.*
En todos los casos, la reserva de sistema local de espacios libres y zonas verdes no será inferior a 10 m² por habitante y la reserva de sistema local de equipamientos comunitarios básicos no será inferior a 2,5 m² por habitante, debiendo destinarse al menos el cuatro por ciento de la superficie de la actuación a equipamientos comunitarios básicos.

 - b) *Una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto, de las que al menos el cincuenta por ciento habrán de tener carácter público. Este porcentaje podrá disminuirse justificadamente por los instrumentos de ordenación urbanística cuando el uso a implantar requiera una demanda menor por tratarse de actividades logísticas, de almacenamiento o similar.*

 - c) *La plantación o conservación de un árbol por cada vivienda o 100 m² edificables, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales. En el caso de uso productivo el arbolado se situará preferentemente, formando pantallas acústicas y visuales con respecto a las vías de comunicación y áreas colindantes de usos diferentes, en las áreas de aparcamiento o en los itinerarios peatonales.*

7. *Con carácter general, en las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico los terrenos integrantes de las reservas para sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes deberán tener una superficie mínima de 1.000 m², debiendo permitir la inscripción en su interior de una circunferencia de 30 metros de diámetro.*
Las anteriores condiciones dimensionales podrán ser minoradas justificadamente en la proporción que estrictamente resulten necesarias, cuando como consecuencia de sus condiciones orográficas, grado de consolidación por edificaciones preexistentes o circunstancias análogas no sea posible cumplirlas. Asimismo, podrán tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:
 - a) *En el caso de que se localicen parcelas contiguas destinadas a sistemas generales o locales de espacios libres y zonas verdes, las condiciones dimensionales mínimas de 1.000 m² de superficie y 30 metros de diámetro establecidas con carácter general para las mismas podrán ser justificadas considerando la unión de dichas parcelas.*

 - b) *En ámbitos menores de 10.000 m², la dimensión mínima será la resultante de la aplicación del estándar correspondiente. En estos casos, el diámetro mínimo de 30 metros establecido podrá reducirse de forma justificada en la proporción que estrictamente resulte necesaria.*

En cualquier caso, la superficie mínima de los terrenos integrantes de las reservas para sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes no podrán tener una superficie inferior a 250 m², debiendo permitir la inscripción en su interior de una circunferencia de 12 metros de diámetro.

8. *De conformidad con el artículo 61.4 de la Ley, en las actuaciones de transformación urbanística, para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, tanto públicas –sistemas generales o locales– como privadas.*

Esta superficie deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística. Esta superficie se podrá modular en los siguientes casos:

- a) *Se podrá reducir gradualmente, hasta un estándar del cinco por ciento de la superficie de la actuación la superficie destinada a zonas verdes, cuando el espacio verde urbano sea superior al veinticinco por ciento de la superficie del ámbito, así como en los núcleos de población integrados en espacios naturales protegidos o con terrenos forestales que cumplan con las condiciones ambientales exigidas en la Ley y el Reglamento.*
- b) *Se podrá aumentar, hasta un estándar del quince por ciento de la superficie de la actuación la superficie destinada a zonas verdes, cuando la superficie de espacio verde urbano no alcance dicho porcentaje del ámbito.*

En su artículo 100 se regulan las Consultas públicas.

1. *La Administración urbanística promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.*
2. *Conforme al artículo 77 de la Ley, la consulta pública será preceptiva para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos.*
3. *Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considerará cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración conforme al artículo 101.*

Y en su artículo 101 se regula el **Avance**.

1. *La Administración urbanística elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
2. *El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador de plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.*
3. *El Avance tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, y se publicará en el portal web de la Administración cuando sea preceptivo el trámite de consulta pública previsto en el artículo 100.*

En su artículo 111 se regula la Tramitación a iniciativa privada:

Los particulares que, de conformidad con el artículo 98.3, hubieran solicitado la tramitación de un instrumento de ordenación urbanística de iniciativa privada podrán impulsar sus trámites, conforme al procedimiento establecido en este Capítulo, con las siguientes particularidades:

- a) La Administración urbanística deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración. Salvo que decida no admitir la solicitud mediante resolución motivada, podrá requerir a la persona solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella, para que subsane la documentación o, en su caso, mejore la solicitud. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para dictar y notificar la resolución sobre la admisión a trámite.*
- b) El acuerdo sobre la aprobación inicial, o sobre el Avance cuando sea preceptivo, deberá notificarse en el plazo de tres meses. Transcurrido el referido plazo sin haber notificado el acuerdo, los particulares podrán instar el sometimiento a información pública e impulsar el resto de los trámites preceptivos del procedimiento, acompañando a las solicitudes que se realicen ante las Administraciones Públicas la certificación del silencio administrativo. En el caso de que el referido certificado no se emita por los órganos administrativos competentes en el plazo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo común, el silencio administrativo quedará acreditado con la solicitud de su certificación en el registro electrónico de la Administración competente para resolver.*
- c) Los particulares, en el supuesto previsto en el párrafo b), concluida la fase de aprobación inicial podrán solicitar la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística al órgano competente para adoptar el acuerdo correspondiente. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses a contar desde el día siguiente a la presentación de la solicitud, que deberá acompañarse del instrumento de ordenación urbanística completo y de los documentos que acrediten la realización de los trámites preceptivos de cada fase. Transcurrido el referido plazo sin notificación de la resolución expresa del procedimiento se entenderá estimada la solicitud, salvo que el instrumento para el que se solicita la aprobación definitiva cuente con algún informe preceptivo y vinculante en sentido desfavorable.*
- d) Cuando el instrumento de ordenación urbanística pueda entenderse aprobado definitivamente por silencio, los trámites previstos en el artículo 110 para su publicidad y publicación podrán ser instados por los particulares, incluyendo en las solicitudes correspondientes la acreditación de esta circunstancia conforme a lo previsto en el apartado b.*

2.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO

El municipio de **Alcalá la Real**, con una extensión de 26.100 Hectáreas y una población de 21.610 habitantes en el año 2.024, se localiza en el extremo meridional de la provincia de Jaén, siendo la capital de su comarca y de la que también forman parte Alcaudete, Castillo de Locubín, Valdepeñas de Jaén y Frailes, desde una óptica geográfica se encuadra dentro del territorio denominado Sierra Sur.

Su extenso término se encuentra dentro del dominio geomorfológico del Subbético en el que destacan un conjunto de elevaciones serranas que compartimentan un espacio complejo cualificado por elementos propios de la campiña olivarera junto a rasgos agrestes de la media montaña y el monte mediterráneo. Esta falta de un caracterizador territorial común para el ámbito municipal se debe fundamentalmente a que sus límites y por tanto su territorio contenido, tienen un origen histórico administrativo impregnado de su carácter fronterizo y no siempre ligado a un elemento geográfico. Por otra parte, los accidentes topográficos y los límites naturales, no coincidentes con los administrativos, han contribuido al aislamiento de los núcleos menores y a procurar la relación de éstos con el principal. Esta atracción siempre gravita sobre el asentamiento clave ligado a un relieve conspicuo. Así la ciudad de Alcalá la Real se extiende al pie del cerro de la Mota (ofreciéndose ésta como destacada referencia visual) hasta el cerro de San Marcos, buscando su abrigo. Del mismo modo en la Sierra Sur se puede contemplar este modelo en otros núcleos urbanos: Martos al resguardo de La Peña, o Alcaudete extendido bajo el cerro de El Castillo.

Este aislamiento territorial, desde tiempos históricos, ha contribuido al aprovechamiento de los recursos agrarios como medio principal de subsistencia de la población hasta mediados del siglo pasado. Los asentamientos, tanto los agrupados en aldeas como el disperso de vivienda agraria, se dirigieron hacia los espacios del término municipal que ofrecen esa posibilidad de subsistencia y, en este sentido la existencia de agua en terrenos acuíferos, algunos muy extensos e importantes y otros más reducidos pero con buena accesibilidad, ha sido uno de los factores caracterizadores de la ubicación de los núcleos, junto con la existencia de una vega de cultivo, un abrigo geomorfológico, o un paso natural obligado.

Este patrón de asentamiento se ha venido aplicando desde épocas prehistóricas por los sucesivos pobladores de este territorio, pero los cambios socioeconómicos y especialmente la mejora de los accesos viarios, de los sistemas de comunicación y de las redes energéticas hacen que la situación de aislamiento fronterizo que caracteriza todavía a este territorio cambie paulatinamente hacia la de un puerto de conexión entre dos unidades geográficas de importancia estructural en la región andaluza: la campiña del Guadalquivir y la vega de Granada.

Alcalá la Real constituye la cabecera de su **comarca** integrada además por los municipios de Frailes, Castillo de Locubín, Alcaudete y Valdepeñas de Jaén y acoge, prácticamente, la mitad de la población total comarcal. El conjunto de los cinco municipios, que cuenta con unos 41.025 habitantes, se caracteriza, desde el punto de vista del volumen de población, por un práctico estancamiento en los últimos veinte años, siendo el municipio de Alcalá la Real el único que presenta una evolución ligeramente creciente.

El municipio de Alcalá la Real, en relación con el conjunto de la comarca, se caracteriza, en síntesis, por los siguientes rasgos:

- Es el municipio de mayor tamaño poblacional de modo que su población duplica a la del siguiente municipio en tamaño (Alcaudete, con 10.347 habitantes).
- La dinámica poblacional del municipio en los 20 años contemplados es levemente positiva y supone un ligero aumento de su peso demográfico en el conjunto comarcal, pasando de representar el 44,9 % en 1981, al 47,8 % en 1996, al 49,52 % en el año 2003 y al 52,54% en enero de 2023.
- La estructura por edades de la población, tanto en el caso del municipio como en el de la comarca, está inmersa en un proceso general de envejecimiento.
- El sector primario que es el principal motor de la economía provincial, con fuertes vinculaciones al sector agroalimentario, lo es también en la comarca. En el ámbito de la comarca, el núcleo urbano de Alcalá la Real se caracteriza por la existencia de un sector industrial y de servicios de cierta importancia, lo que le configura como la referencia urbana del resto de municipios en los que predomina claramente la base productiva agraria.

Por su posición en el borde sur de la provincia, limítrofe con las de Córdoba y Granada, el municipio mantiene relaciones con ámbitos extra provinciales. En particular, y debido a la distancia que la separa de la capital provincial, son especialmente fuertes las relaciones con Granada en aspectos sanitarios (medicina especializada y hospitalaria en centros de la capital granadina), comerciales (desplazamientos por motivo de compras), laborales (residentes en Granada que trabajan en el municipio y viceversa) y de enseñanza (estudiantes alcalaínos en la Universidad de Granada).

Usos del suelo y poblamiento

La peculiar composición geográfica del municipio de Alcalá la Real, comentada más arriba, compleja en elementos geomorfológicos y diversos en elementos del medio natural, se refleja en el tipo de cultivos y aprovechamientos de sus recursos naturales.

Las sierras, como las de: La Camuña, La Martina o San Pedro, contienen buenos ejemplos de monte mediterráneo, basado en encinares con interesante acompañamiento florístico y adecuado hábitat para la fauna silvestre.

En cuanto a los recursos agrarios existe, como es notorio, un predominio del cultivo del olivar, a veces exagerado por la coyuntura económica y de subvenciones, pero también es una tierra muy adecuada para el cereal y los herbáceos. Es llamativa, aunque plenamente justificada por el peculiar clima, la coexistencia con el olivar de otros árboles frutales como los almendros y sobre todo los cerezos. Las estrechas vegas y fondos de valle posibilitan los cultivos de huerta y los regadíos.

La mayor parte de la superficie del término municipal (el 95,55%) está destinada a estos usos agrícolas en especial al cultivo del olivar (unas 15.908 hectáreas que suponen el 60,95% del término) que es el que marca el carácter del municipio. Los cultivos herbáceos también tienen fuerte presencia (el 13,00% de la superficie municipal), destacando la cebada y el notable aumento de la superficie destinada al garbanzo.

El escaso uso pecuario, extensivo y fundamentalmente caprino, se restringe a pastizales en las zonas de sierra, en sotos y riberas de los cursos fluviales y en rastrojeras. El uso forestal se limita a plantíos de chopo en la ribera del Frailes y las plantaciones de coníferas son prácticamente inexistentes.

Los usos mineros son también muy escasos: existen dos canteras en explotación. La más activa se localiza próxima a la aldea de Mures. Otras explotaciones de piedra de carácter ornamental se localizan en el paraje de Los Llanos, sobre las calcarenitas próximas al núcleo urbano de Alcalá la Real. Los usos industriales están ligados a la ciudad de Alcalá la Real y en mucha menor medida al núcleo de Santa Ana. Algunas aldeas cuentan con una almazara de aceite local o alguna industria aislada y de escasa relevancia.

El tipo de economía agraria predominante, ligado al relativamente bajo tamaño de la propiedad del suelo, ha dado lugar a que el 27,34% de la población municipal (el 72,65% restante se concentra en el núcleo principal) continúe asentado en una veintena de pequeños núcleos de carácter rural y en un fuerte diseminado de edificaciones y viviendas agrarias que se mantiene conectado mediante una extensa red secundaria de carreteras y caminos.

En los últimos 30 años, mientras que el núcleo de Alcalá la Real ha aumentado su población en un 50% y el de La Rabita en un 10 %, el resto de las aldeas se han despoblado con mayor o menor intensidad. El despoblamiento generalizado de las aldeas y el disperso, sufrido en función del grado de actividad económica que han sido capaces de mantener, ha supuesto que, salvo en el caso de Santa Ana que ha sabido aprovechar su cercanía al núcleo principal perdiendo "sólo" el 26% de su población, todas ellas han perdido al menos la mitad de sus efectivos con casos espectaculares como el de Las Caserías, Hortichuela o Villalobos que han reducido sustancialmente la población que albergaban en 1970.

La accesibilidad del territorio

El núcleo de Alcalá la Real ocupa una localización intermedia entre las capitales de las tres provincias que confluyen en su término municipal: Jaén, Granada y Córdoba, a distancias de 75, 50 y 115 kilómetros respectivamente.

Los dos ejes de larga distancia vertebradores del territorio municipal son la carretera N-432 (Badajoz-Granada) de la Red de Interés General del Estado (RIGE) y la carretera A-340 (Estepa- Guadix) perteneciente a la Red Principal de Carreteras de Andalucía, que proporcionan un buen nivel de comunicación con los cuatro puntos cardinales. Además, la segunda conecta con la autovía N-323 de Bailén a Granada, a unos 30 kilómetros hacia el Este. La red secundaria de carreteras de titularidad autonómica y provincial, conecta el núcleo urbano de Alcalá con las aldeas del término municipal.

En el siguiente cuadro se reflejan las principales características de cada vía.

MATRÍCULA	DENOMINACIÓN	RED	ANCHOS calzada y plataforma (m.)	ORGANISMO ENCARGADO
N-432	Badajoz-Granada	R.I.G.E.	7-10	M. Fomento
A-340	Aguilar-Iznalloz	Básica	7-10	Andalucía
A-335	Alcalá-Vélez Málaga	Intercomarcal	5,27-6,27	J. Andalucía
J-2340	Alcalá-Frailes	Secundaria	5,55-6,55	Andalucía
JV-2236	La Rábita-Pte. Suárez	Secundaria	4-5	Diputación
JV-2237	Fuente Álamo-A 340	Secundaria	4,5-5,5	Diputación
JV-2238	Alcalá-Las Grajeras	Secundaria	5-6	Diputación
JV-2241	Hortichuela - A-315	Secundaria	4,5-5,5	Diputación
JV2242	La Pedriza - A 335	Secundaria	4-5	Diputación
JV2243	Alcalá-Villalobos	Secundaria	4-5	Diputación
JV2244	Ermida Nueva- N 432	Secundaria	6-6	Diputación
JV-2245	Mures - N 432	Secundaria	5-5	Diputación
JV-2264	Charilla - N 432a	Secundaria	6-6	Diputación

Las actividades económicas

La evolución socioeconómica del municipio de Alcalá La Real presenta signos de modernización con un trasvase de población ocupada del sector primario hacia el secundario y sobre todo al de servicios, afianzando su función de cabecera comarcal. Sin embargo, la agricultura sigue teniendo un peso fundamental en la actividad económica del municipio y determinante en la estructura de su territorio. Según información recabada del Instituto de Estadística de Andalucía, relativa al año 2001, el 22,80% de la población ocupada pertenece al sector agrícola frente al 18,00% en la provincia de Jaén.

La actividad industrial y de servicios se caracteriza por el crecimiento mantenido en número de empresas nuevas que se implantan en el término municipal. La creación en 1992 de la Escuela de Empresas, ubicada en el polígono industrial de "Fuente de Granada", comenzó como una iniciativa municipal que posteriormente se insertó en una red dependiente de la comunidad autónoma. En la actualidad, además de mantenerse dicha Escuela, el Ayuntamiento ha creado el Área de Desarrollo Económico que cuenta con un departamento de fomento y apoyo a las Pymes. Desde ahí, en la Unidad de Promoción Empresarial, se está realizando una valiosa labor de formación y logístico, para fomentar cooperativas que en nuevos sectores dinamicen la actual estructura industrial del municipio.

En cuanto al suelo industrial, el polígono de iniciativa pública "Fuente de Granada" ha agotado la oferta. Ante la escasez de suelo industrial urbanizado se producen muchos casos de instalaciones en suelo no urbanizable, en zonas cercanas al núcleo principal, donde ya existen implantaciones anteriores de estas características. En el área calificada para este uso (aunque sin las infraestructuras urbanas ni los accesos adecuados) en las inmediaciones de la aldea de Santa Ana se han instalado actividades industriales de muy diversas características. En el resto de las aldeas no existe demanda de suelo industrial salvo actuaciones puntuales y de escasa importancia. En la actualidad existe un polígono industrial privado (Polígono Retamar) en fase de desarrollo urbanístico y dotación de infraestructuras.

Para detectar la demanda, a través del Área de Desarrollo Económico, se ha realizado una encuesta telefónica al 85% de las empresas comerciales e industriales instaladas actualmente en el municipio. Los resultados de dicha encuesta han cifrado las necesidades a corto plazo en unas 18 hectáreas de suelo industrial neto, con predominio de la demanda de pequeñas parcelas en torno a la horquilla de 600 y 3.000 m², sin tener en cuenta otras demandas que pudieran surgir desde el exterior.

La estructura urbana actual

La estructura urbana actual es el resultado del proceso histórico de crecimiento de la ciudad que ha estado muy condicionada por la topografía del lugar. Su localización inicial por razones defensivas en la falda del cerro de La Mota determinó la formación de la ciudad amurallada y su expansión a partir del siglo XVI hacia el llano situado al sur del Casco Antiguo, ya que el estrecho "puerto" entre los cerros de La Mota y Los Llanos ha supuesto un condicionante al crecimiento por el norte de la ciudad.

El ámbito considerado como Conjunto Histórico se configuró descendiendo desde la plataforma de La Mota hasta el eje de la calle denominada Llanillo a través de itinerarios continuos de gran longitud y fuertes pendientes (calles Real, Veracruz y Miguel de

Cervantes) conectados perpendicularmente de forma irregular mediante calles que siguen curvas de nivel (Trinidad, Llana, Angustias). La expansión al otro lado del Llanillo se produjo de forma inversa: ascendiendo hacia Las Cruces a través de las calles Santo Domingo y Utrilla.

La confluencia de las cuatro principales calles tradicionales (Real, Llanillo, Utrilla y Santo Domingo) se convirtió en un primer foco de actividad ciudadana materializado en el doble espacio público del Compás de Consolación y de la Fuente de la Mora.

En el otro extremo del Llanillo, el Paseo de los Álamos, que durante mucho tiempo fue el límite sur de la ciudad con el campo, se constituyó como el área de recreo por antonomasia de la población. Ello produjo la consolidación del Llanillo como el eje tradicional de actividad urbana en el que confluían tanto los flujos de paso norte-sur como las relaciones interiores este-oeste que confluyen en el eje de las calles Real y Santo Domingo.

El primer crecimiento hacia el sur, sobre la falda de La Mota, siguió pautas similares al del Conjunto Histórico organizándose primero sobre el nuevo eje longitudinal de la calle Abad Palomino y posteriormente sobre el de Isabel la Católica, con una trama más regular, hasta la prolongación del Paseo de los Álamos. Del mismo modo, el crecimiento sudeste del Casco Antiguo al otro lado del Llanillo se continúa prolongando los dos ejes principales del área: las calles Corredera y Utrilla.

La gran extensión de la ciudad hacia el sur se ha producido en el último tercio de siglo y se ha estructurado sobre las tres carreteras que convergen en la zona: A-340 a Guadix (Avenida de Europa y calle de La Magdalena), antigua travesía de la N-432 a Granada (Avenida de Andalucía) y A-335 a Vélez Málaga (Avenida de Iberoamérica). El mantenimiento de esta tendencia natural de crecimiento está en entredicho ante, por una parte, las dificultades topográficas existentes entre los dos primeros ejes (el cerro de Los Cipreses) y, por otra parte, un trazado de la variante de población de la N-432 excesivamente próximo al suelo urbano ya ocupado entre las Avenidas de Andalucía e Iberoamérica.

2.3 ENCUADRE GEOGRÁFICO DEL SECTOR

El nuevo Sector 8 se localiza en el sur del actual Parque Industrial de “Llanos de Mazuelos”, en el sudeste del término municipal de Alcalá la Real (Jaén), a una distancia de tres y medio (3,50) kilómetros del núcleo urbano de Alcalá la Real, en las proximidades de la aldea de Santa Ana y en el paraje natural conocido por “Los Llanos de Mazuelos”.

Los terrenos se sitúan en la margen derecha de la carretera A-340, Estepa-Guadix, (antigua carretera comarcal C-336), perteneciente a la Red de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Andalucía, entre los puntos kilométricos P.K. 106+000 y P.K. 107+000, (ver Plano de Información nº 1 del que se reproduce un esquema a continuación).

El **sector S-8** tiene una superficie de 162.704,18 m² según medición del SIG QGIS. En el plano I-13 Propiedad del Suelo se refleja las parcelas del catastro de rústica que está incluidas en el ámbito y que son 15 parcelas catastrales. En el ámbito no se ha incluido la parcela del camino de Santa Ana que, si aparecía incluida en la modificación nº 5 como Caminos, con 1.861 m² de la parcela 9003.



El Sector tiene forma de trapecio irregular; semejante a un triángulo, lindando por el norte con el Parque Industrial de Llanos de Mazuelos, en una longitud recta de 624 metros, al sur de la calle Victoria, entre las calles perpendiculares de Selene y Cibeles. El mayor de sus lados de 686 metros de longitud y es el límite oeste con el Camino Santa Ana, y por el Este es una línea quebrada con una longitud total de 724 metros, cuya forma se ajusta básicamente a linderos de las parcelas catastrales, si bien en el borde noreste se produce la segregación de las parcelas iniciales 155 y 157.

Este Parque Industrial de Llanos del Mazuelos se apoya sobre la **carretera A-340** que forma parte de la red básica de articulación de la red de carreteras autonómica, que tiene

su origen en la intersección con la N-432 en el suroeste del sector y el final en la intersección con la autovía A-44 en el término municipal de Dehesas Viejas (Granada). Esta carretera tiene dos carriles de circulación, uno por cada sentido, de 3,50 metros de ancho y arcenes de 1,50 metros. En el punto kilométrico 1+700 presenta un enlace formado por una estructura de un vano sobre una glorieta desde la que se puede realizar los movimientos hacia y desde los núcleos urbanos de Alcalá la Real, Santa Ana y P.I. Llanos de Mazuelos.

Además, en el P.K. 2+700, hay una intersección en T con carriles de cambio de velocidad, que permiten el acceso al P.I. Llanos de Mazuelos y la salida desde el mismo en sentido hacia Dehesas Viejas.

Carretera A-304R1

Se trata de la carretera de acceso a Alcalá la Real desde la A-403. Con una longitud de 3,7 km, su origen está en la glorieta norte del enlace de la A-403, y finaliza en Alcalá la Real. Tiene dos carriles de circulación, uno por cada sentido de 3,50 metros de ancho y arcenes de 1,50 metros.

Carretera J-234

Es la antigua carretera de Iznalloz que tiene su inicio en la glorieta norte del enlace de la A-403, y finaliza en Santa Ana, en la intersección con la carretera JA-4302. Tiene una calzada de unos 5,50 metros de anchura destinada a dos carriles de circulación, uno por cada sentido.

Anteproyecto de Mejora de Accesos a Santa Ana desde la A-403 y Conexión de Polígono Industriales en Alcalá la Real.

Se trata de un nuevo vial de conexión entre la carretera A-403 y la JA-4302, que estará formado por dos carriles de circulación, uno por cada sentido de circulación con 3,50 metros de ancho, un carril bici adyacente junto al carril izquierdo de la carretera en sentido hacia la JA-4302 de 2,50 metros de anchura y arcenes de 1,50 metros.

La carretera tiene su origen en la A-403, en el acceso existente al P.I. Llanos de Mazuelos, y su final después de 1,6 km de longitud en la JA-4302. Tanto en el origen como en el final, se han diseñado dos glorietas de 55,00 metro de diámetro exterior.

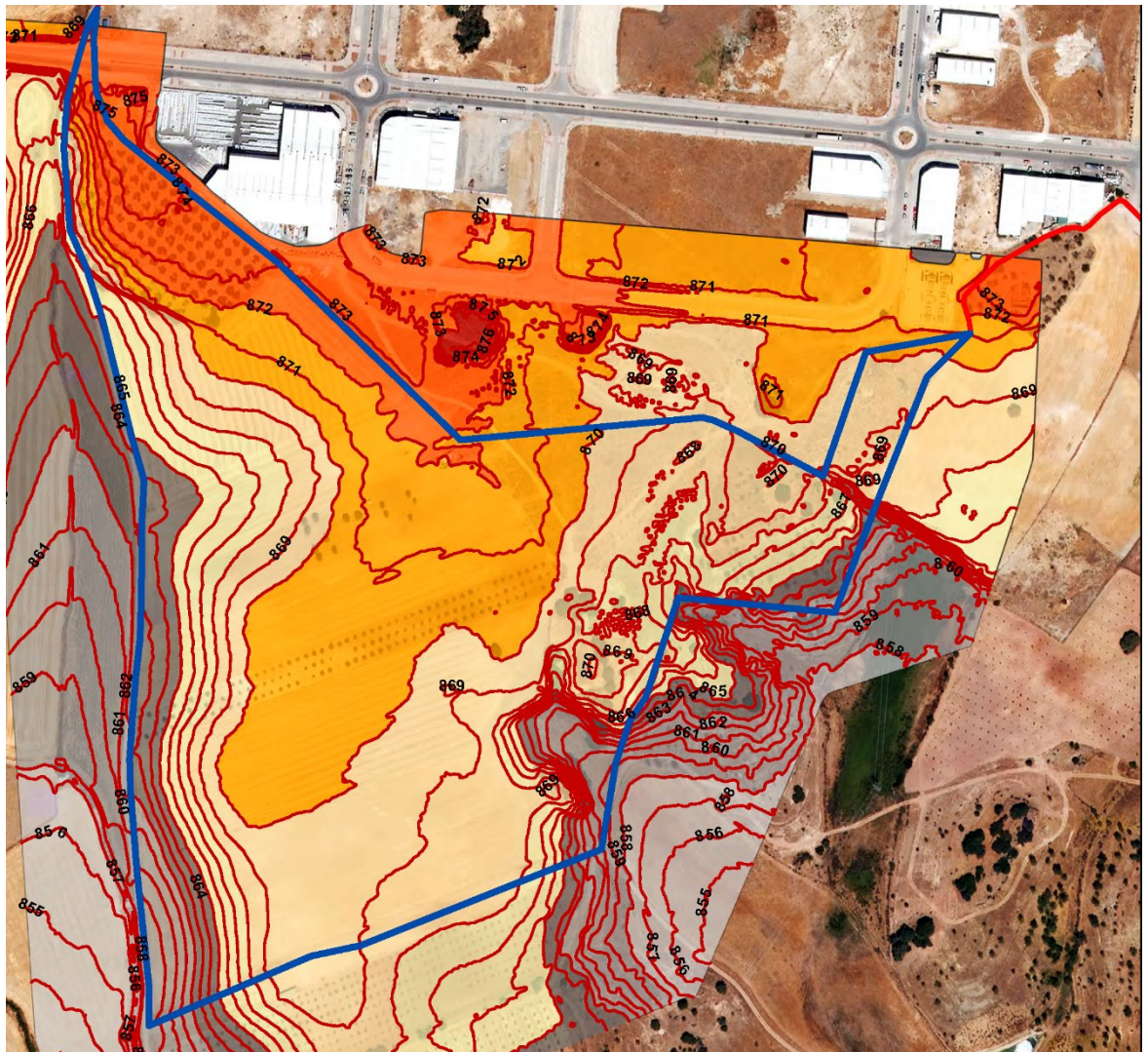
El proyecto de construcción está redactado y las obras de construcción se licitarán en un futuro próximo.



En el siguiente esquema se reproduce un esquema del plano de Información Urbanística I-03 Topográfico. Delimitación del sector a escala original de 1:1.000.

El punto de mayor cota 876 metros se produce al norte del sector, en el Parque Industrial de Llanos de Mazuelos. Y el de menor cota, menos de 858 metros se produce en el sur, fuera del ámbito del sector S-8.

La altimetría del sector S-8 desciende hacia el sur y este a cotas menores de 858 metros de cota, fuera del sector. Eso se puede apreciar en el plano de la Información urbanística I-4 Altimetría del que se inserta un esquema a continuación, en el que se reflejan 8 escalones de altura: más de 875 metros de cota; 873 - 874; 871 - 872; 869 - 870; 866 - 868; 863 - 865; 859 - 862; y menor o igual a 858 metros de cota.



2.4 MEDIO FÍSICO

El término municipal de Alcalá la Real se encuadra geográficamente dentro de las Cordilleras Subbéticas, al sur de España y de Europa y cercana al desierto almeriense y a la orla costera mediterránea, áreas de intensa deforestación y avance del desierto. Alcalá se caracteriza por su irregular clima mediterráneo, su carácter montañoso, la intensidad de la presión demográfica sobre el suelo (que ha cambiado casi por completo la vegetación natural) y por su carácter marginal socioeconómicamente; así, debido tanto a los factores naturales, como a los humanos, Alcalá la Real se halla en la frontera de las tierras fértiles frente a las desérticas.

Geología

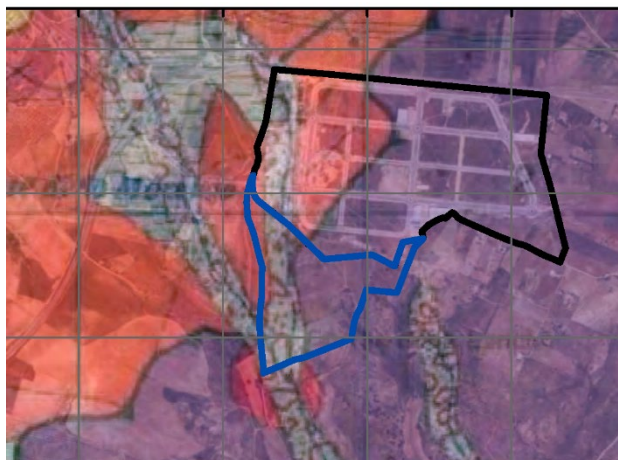
El Mapa Geológico de España 3ª serie es un nuevo producto cartográfico que supone una actualización y mejora de la cartografía geológica de la serie MAGNA y se amplía con nuevas cartografías dirigidas a ser base infraestructural para la ordenación del territorio (cartografía temática geomorfológica y de procesos activos). En el Mapa Geológico se representa la naturaleza de los materiales (rocas y sedimentos) que aparecen en la superficie terrestre, su distribución espacial y las relaciones geométricas entre las diferentes unidades cartográficas. Una unidad cartográfica geológica es la agrupación de una o varias litologías con un rango de edad común, que tiene representación en el mapa a una escala o resolución definidas. Cada unidad cartográfica, así como las diferentes estructuras geológicas, están representadas en el mapa con una simbología propia. La representación de estas unidades sobre la base topográfica del mapa, proporciona cierta información tridimensional que se completa con otros datos geológicos como cortes geológicos, perfiles estratigráficos, sondeos, etc. La leyenda del mapa es un pictograma que representa la relación espacial de las distintas unidades cartográficas (cronología, superposición, relación geométrica, cambios laterales de facies, etc.). También incluye esquemas estructurales y de localización geológica de la hoja dentro de su ámbito regional.

Categorías:

- Geología.
- Geología estructural.
- Geología regional.
- Geomorfología.
- Tectónica.
- Petrología Ígnea y Metamórfica.
- Petrología Sedimentaria.
- Campañas Geológicas.
- Estratigrafía.
- Geología Aplicada a la Ingeniería.
- Sedimentología.
- Vulcanología.
- Geofísica.
- Yacimientos Minerales.
- Geología del Carbón.
- Geología del Petróleo.
- Mineralogía.
- Geología Ambiental.
- Mecánica de las rocas.
- Energía y Procesos Geotérmicos.

- Análisis de Digráficas.
- Flujos de Calor (Terrestre).

A nivel regional la zona de estudio, según la Hoja (990) de Alcalá al Real a escala 1:50.000 del Mapa Geológico de España editado por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME), se encuentra localizada en la confluencia de las provincias de Córdoba, Granada y Jaén, dentro de una serie de alineaciones montañosas de directrices NE-SO, situadas al sur del valle del Guadalquivir y conocidas con el nombre de Cordilleras Béticas y más concretamente dentro de la denominada Zona Subbética. (ver Plano de Información nº 10 MAPA GEOLÓGICO de la zona, hoja 0990).



- a) *Estratigrafía*: En el término municipal de Alcalá la Real afloran materiales comprendidos entre el Triásico y el Holoceno con ausencia de muy pocos pisos

La geología de la zona de estudio está caracterizada por materiales arcillosos de color marrón claro a verdoso, que se encuentran en la totalidad de la zona de estudio cubiertos por tierra vegetal. Los materiales aflorantes en el ámbito del área de ordenación corresponden al Subbético Medio y al Neógeno.

El Triásico (Subbético Medio) constituye la mayor parte del Sector, aflorando en un ochenta (80 %) por ciento de la superficie y perteneciendo a esta unidad los materiales más antiguos de la Hoja. Está formado por un conjunto en el que predominan las arcillas versicolores de tonos rojos, verdes y ocre, entre las que se intercalan yesos, encontrándose en las proximidades del área de actuación, de forma dispersa, enclaves de rocas sub volcánicas (ofitas) y materiales carbonatados.

En la parte noroeste del área afloran margas blancas y verdes, con intercalaciones esporádicas de cantos de margocalizas silicificadas, sobre materiales triásicos pertenecientes al Aquitaniense superior – Burdigaliense inferior.

Próximo a la zona de margas blancas y verdes y formando una pequeña loma o cerrete aflora una mancha de conglomerados y areniscas pertenecientes al Burdigaliense inferior – Langhiense inferior.

- b) *Características geotécnicas*: Geotécnicamente el territorio del Sector, según la información obtenida de la Hoja de Jaén del Mapa Geotécnico General publicado por el I.G.M.E. a escala 1:200.00, se integra dentro de la delimitación del Área III1, constituida básicamente por mezcla de margas arcillosas, de coloraciones rojizas y verdosas, areniscas y frecuentes niveles de yesos, todo ello recubierto por una capa arcillosa procedente de la alteración de los anteriores grupos.

Las características geotécnicas de los terrenos se consideran aceptables al admitir cargas de tipo medio con asentamientos del mismo orden.

- c) *Características sismo resistentes*: El Mapa de Peligrosidad Sísmica de la Norma de Construcción Sismo resistente: Parte General y Edificación (NCSR-02), asigna al

municipio de Alcalá la Real un valor de la aceleración sísmica básica (a_b) igual a 0,12 g, y un valor del coeficiente de contribución (K) de 1,00.

Geotecnia

En el Mapa Geotécnico General a escala 1:200.000, Mapa de interpretación geotécnica, que se reproduce en el plano I-11 de la Información Urbanística, MAPA GEOTÉCNICO de la zona, hoja 77 (5-10) se refleja la distribución espacial de unidades cartográficas diferenciadas por sus características y condiciones constructivas determinadas a partir de la composición litológica de los materiales, sus propiedades hidrogeológicas y naturaleza geomorfológica. Se incluye además una zonación o división en unidades homogéneas basada en la litología, estabilidad, capacidad de carga y otras propiedades mecánicas y geotécnicas. Mediante el color se representan las condiciones constructivas, clasificadas en muy favorables, favorables, aceptables, desfavorables y muy desfavorables. La problemática de cada unidad se presenta con una trama que toma el color según sean las condiciones constructivas. La base topográfica de los mapas procede del Mapa Militar de España a escala 1:200.000.



Modelo Digital del Terreno

Los Modelos Digitales del Terreno (en adelante MDT) son uno de los elementos básicos de cualquier representación digital de la superficie terrestre y suponen la principal fuente de información para multitud de estudios en diversos campos de ciencias de la tierra, ambientales e ingenierías de diverso tipo.

En el ámbito de los SIG un MDT puede definirse como un "conjunto de capas (generalmente ráster) que representan distintas características de la superficie terrestre derivadas de una capa de elevaciones a la que se denomina Modelo Digital de Elevaciones" (en adelante MDE).

Así entendemos un MDE como una estructura numérica de datos que representa la distribución espacial de la altitud de la superficie del terreno y es el conjunto de:

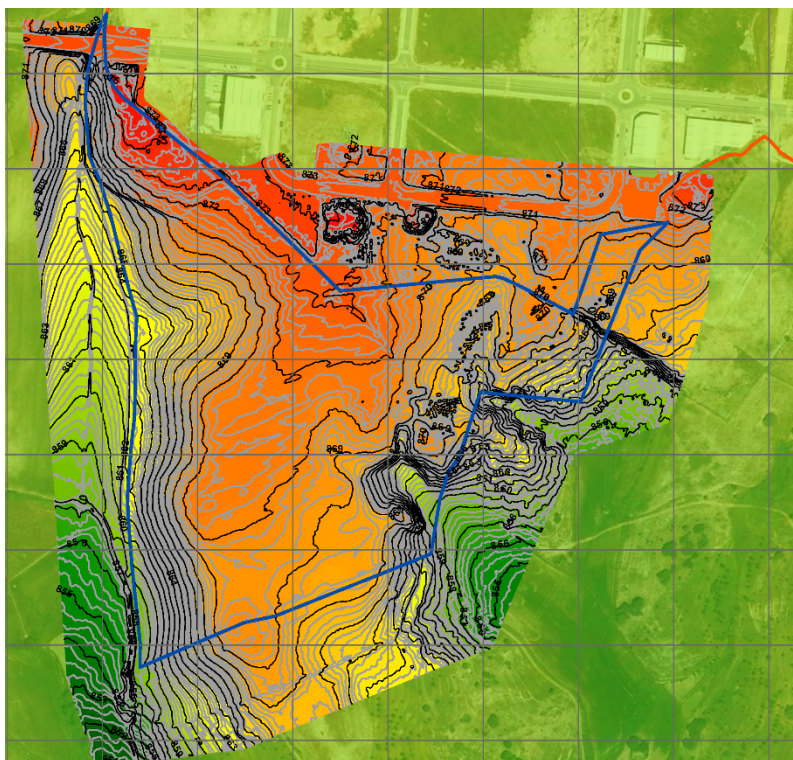
- Modelos Digitales del Terreno (MDT), a nivel del suelo.
- Modelos Digitales de Superficies que incluyen la copa de los árboles, viaductos, puentes, etc.

Lo realmente interesante es que a través de un MDT/ MDE se obtiene información de las características del terreno por lo que se han convertido en la principal fuente de información en infinidad de estudios de carácter ambiental (impacto paisajístico, modelos de erosión, etc.).

Las posibilidades que ofrece su análisis son enormes, desde información que únicamente refleja las características morfológicas simples (pendiente, orientación, etc.) hasta información mucho más compleja si se utiliza conjuntamente la descripción morfológica del terreno y simulaciones numéricas de procesos físicos.

En el plano I-05 de la Información Urbanística se recoge el Modelo Digital del Terreno generado por GESINGEO para el ámbito del sector S-8. El resto del ámbito está generado sobre la hoja 0990 de la cartografía de la Junta de Andalucía del 2017.

Para crear un MDT de una zona, tenemos que crear antes un TIN. Los TIN son un tipo de formato de información en sí mismos; sin embargo, a la hora de realizar análisis con ArcMap para extraer diferente información a partir de él, es necesario que esta información se encuentre en ese formato ráster. Un modelo digital de elevaciones (MDE) es un modelo de representación gráfica 3D de la superficie de un terreno, generado a partir de los datos de elevación (altura de los puntos de la superficie sobre el nivel medio del mar).



Iluminación y sombreado

Los mapas de iluminación - sombreado resultan de gran utilidad para mejorar la visualización de una superficie para su análisis o visualización gráfica, ya que muestran la iluminación hipotética que tiene la superficie que se está analizando (MDT).

Para ello se configura la posición de una fuente de luz hipotética y se calculan los valores de iluminación de cada celda respecto de las celdas vecinas. A la hora de crear un mapa de este tipo el factor principal que se debe tener en cuenta es la ubicación del sol en el cielo la cual se determina en base a dos parámetros:

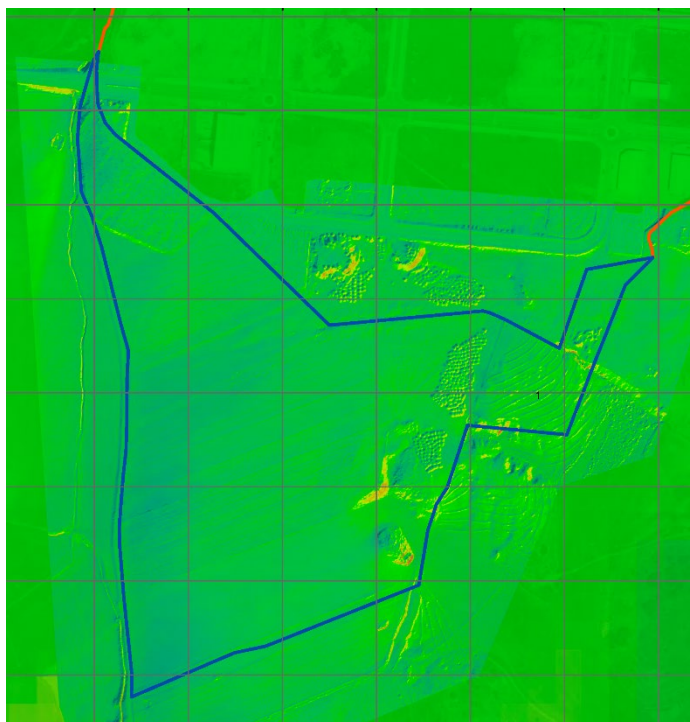
- Acimut (azimut): es la dirección angular del sol, medida de 0 a 360 grados desde el Norte en sentido de las agujas del reloj. El acimut predeterminado del sol (dirección) para el sombreado es 315 grados.
- Altitud: Se trata de la pendiente o el ángulo de la fuente de iluminación por encima del horizonte. Las unidades se expresan en grados, de 0 (en el horizonte) a 90 (arriba) y la altitud predeterminada del sol para el sombreado es 45 grados.

Al modelar la sombra se pueden identificar las celdas que estarán a la sombra de otra celda en un momento particular del día. Las celdas que están a la sombra de otra celda se codifican con el valor 0 y el resto presentarán números enteros del 1 al 255.

Obtenemos el mapa I-06 de la información urbanística ILUMINACION – SOMBREADO sobre el MDT, que, en el caso del exterior al sector toma valores desde 0 a 254 siendo 0 las zonas que se encuentran a la sombra.

Tal y como hemos explicado la utilidad de este tipo de mapas es que permiten mejorar considerablemente la visualización de las superficies. Una de las formas más rápidas de visualizar el MDT de una forma más clara es superponiéndole la capa de sombreado que acabamos de obtener, dándole cierta transparencia.

Así podemos asignar una mayor o menor transparencia al sombreado en función de lo que nos interese. La rampa de color elegida al MDT para ver el mapa de sombreado, es una que empieza un verde y termina en blanco con verde intermedio y amarillo, para terminar en casi blanco por la derecha).



Pendientes

Este tipo de mapas representa la pendiente (en gradiente o tasa de cambio máximo en el valor z) desde cada celda en una superficie ráster. Así cuanto menor sea el valor de la pendiente, más plano será el terreno y lógicamente, cuanto más alto sea el valor de la pendiente mayor inclinación tendrá. Es el plano I-07 de la información Urbanística PENDIENTES en GRADOS.

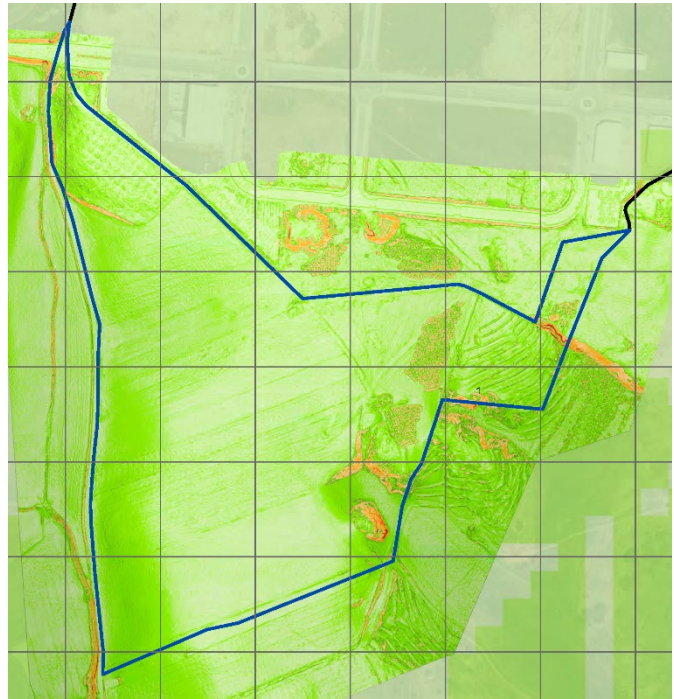
Los mapas de pendientes son de gran utilidad en multitud de estudios y proyectos en diversos campos de aplicación como los estudios hidrológicos o los modelos de erosión. En este tipo de mapas se muestra la pendiente (en gradiente o tasa de cambio máximo en el valor z) desde cada celda de una superficie ráster por lo que resultan de gran utilidad en multitud de estudios y proyectos en diversos campos de aplicación (estudios hidrológicos, modelos de erosión, etc.).

La pendiente en un punto del terreno se define como el ángulo existente entre el vector normal a la superficie en ese punto y la vertical. Su estimación es sencilla a partir del MDT y se basa en el cálculo de la pendiente de un plano de ajuste en cada punto o celda.

Para cada celda se calcula la tasa máxima de cambio del valor de esa celda a sus vecinas de manera que el cambio máximo en la elevación sobre la distancia entre la celda y sus ocho vecinas identifica el descenso cuesta abajo más empinado desde la

celda. Así cuanto menor sea el valor del pendiente más plano será el terreno y, lógicamente, cuanto más alto sea el valor de la pendiente mayor inclinación tendrá.

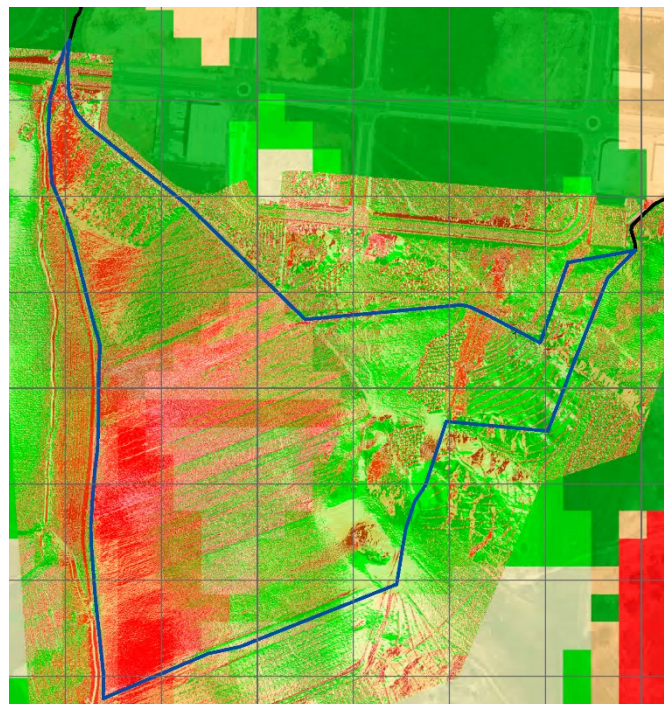
Nuestra zona presenta unos valores de pendiente que oscilan entre 0 y aproximadamente los 79 grados que se corresponden con las zonas más escarpadas y que se dan sobre todo en el extremo occidental zona de estudio. Para visualizar los datos de una manera más clara modificamos la simbología para establecer rangos de pendiente, por ejemplo de 10 en 10 grados y creamos 5 clases. Como vemos la región de estudio presenta principalmente pendientes por debajo de los 20 grados.



Orientaciones del terreno

El mapa de orientaciones nos aporta información acerca de la dirección de pendiente descendente que presenta cada una de las celdas, es decir, la dirección de brújula a la que apunta la superficie en cada ubicación. Es el plano I-08 de la Información Urbanística ORIENTACIONES del TERRENO.

La orientación en un punto puede definirse como el ángulo existente entre el vector que señala el Norte y la proyección sobre el plano horizontal del vector normal a la superficie en ese punto. Se mide en el sentido de las agujas del reloj en grados de 0 (hacia el norte) a 360 (hacia el norte, nuevamente), formando un círculo completo.



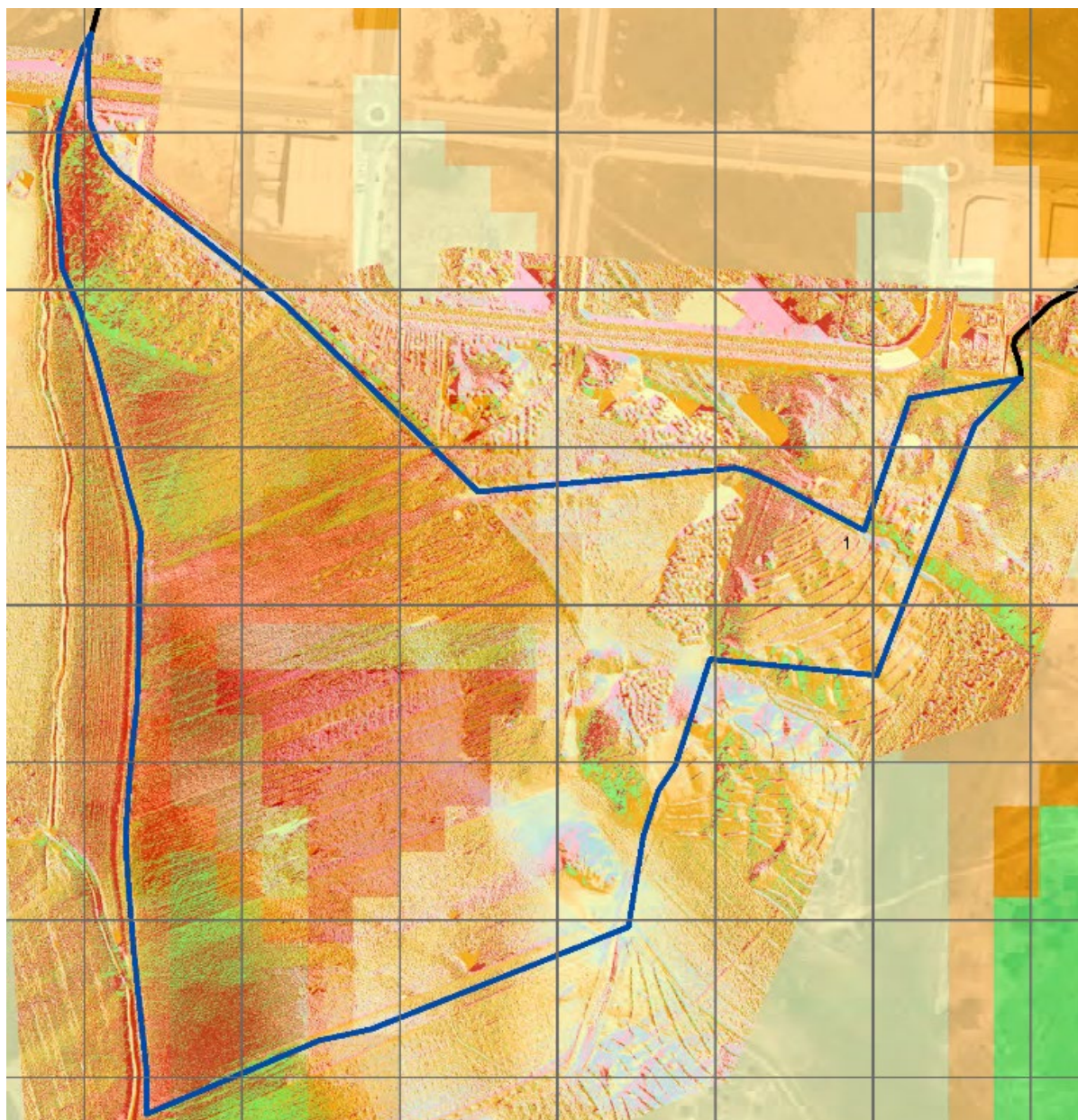
Lógicamente las áreas planas no tienen dirección de pendiente descendente por lo que tomarán el valor de -1. Este tipo de mapas son muy interesantes ya que gracias a ellos podemos realizar multitud de análisis del terreno. Pueden utilizarse por ejemplo para identificar las áreas planas donde pueda aterrizar un avión en caso de emergencia o identificar las pendientes hacia el sur en una zona montañosa con el objetivo de conocer cuáles son las ubicaciones donde es posible que la nieve se derrita primero, como parte

de un estudio para identificar las ubicaciones residenciales que son propensas a ser afectadas primero por la escorrentía.

La leyenda nos muestra 8 orientaciones (N, NE, E, SE, S, SO, O y SO) además de las zonas planas (que toman el valor de -1). Los valores de las celdas son los que se muestran en las etiquetas de la leyenda, así por ejemplo, una celda que toma valores entre 292,5 y 337,5 tiene una orientación NO y aparece coloreada en morado.

Direcciones de flujo. Hidrología

El mapa de direcciones de flujo representa la dirección que tiene cada celda en base a la dirección del descenso más empinado, o la caída máxima. De esta forma, a partir de un MDT que contiene el dato de altitud de cada celda, se obtiene la dirección que seguirá el flujo y se le asigna un valor concreto en función de la dirección que presenta, siendo 8 las posibles direcciones: 1=Este 2=Sureste 4=Sur 8=Suroeste 16=Oeste 32=Noroeste 64=Norte 128=Noreste. Es el plano I-09 de la Información Urbanística DIRECCIONES DE FLUJO. HIDROLOGÍA del que se reproduce un esquema a continuación.



En muchas ocasiones la información de la que partimos cuando generamos el MDT puede contener errores topológicos; en otras ocasiones, al realizar la conversión de TIN a ráster el programa redondea las elevaciones al valor entero más cercano. Todo esto puede dar como resultado incoherencias en el MDT que se reflejan como sumideros, es decir, un conjunto de celdas conectadas espacialmente a la que no se le puede asignar una dirección de flujo debido a que las celdas vecinas presentan valores más elevados.

Para garantizar la representación correcta de cuencas y arroyos se debe realizar el relleno de los sumideros; de no hacerlo es probable que obtengamos una red de drenaje discontinua (desconexión de cauces). Al hacerlo obtendremos un nuevo ráster, aparentemente idéntico al MDT que habíamos generado. Aunque no lo apreciaremos, este nuevo ráster será el MDT corregido, donde se habrán rellenado los sumideros en caso de que existieran.

En algunas ocasiones es posible que obtengamos un valor de dirección de flujo de 255 que reflejan aquellas celdas que no tienen dirección definida. Las celdas sin dirección definida son aquellas que presentan el mismo cambio en el valor Z en todas direcciones; en estos casos el programa le asigna como dirección la suma de todos los valores ($1 + 2 + 4 + 8 + 16 + 32 + 64 + 128 = 255$).

En el área delimitada por el Sector no se localiza ningún cauce natural de aguas superficiales, no obstante el terreno donde se localiza el Parque Industrial de Llanos de Mazuelos, era atravesado por un pequeño caz que evacuaba el caudal de las aguas pluviales procedentes del drenaje y escorrentía de la plataforma y de las laderas de margen izquierda de la carretera A-340 entre los PP.KK. 106+000 y 106+600, que eran recogidas por la cuneta de la misma margen de la vía y cruzando la carretera mediante una obra de drenaje transversal, constituida por una tubería de acero corrugado y galvanizado de 800 milímetros de diámetro, son conducidas hasta el barranco denominado del Cortijo Cabeza del Carnero, fuera del área de ordenación.

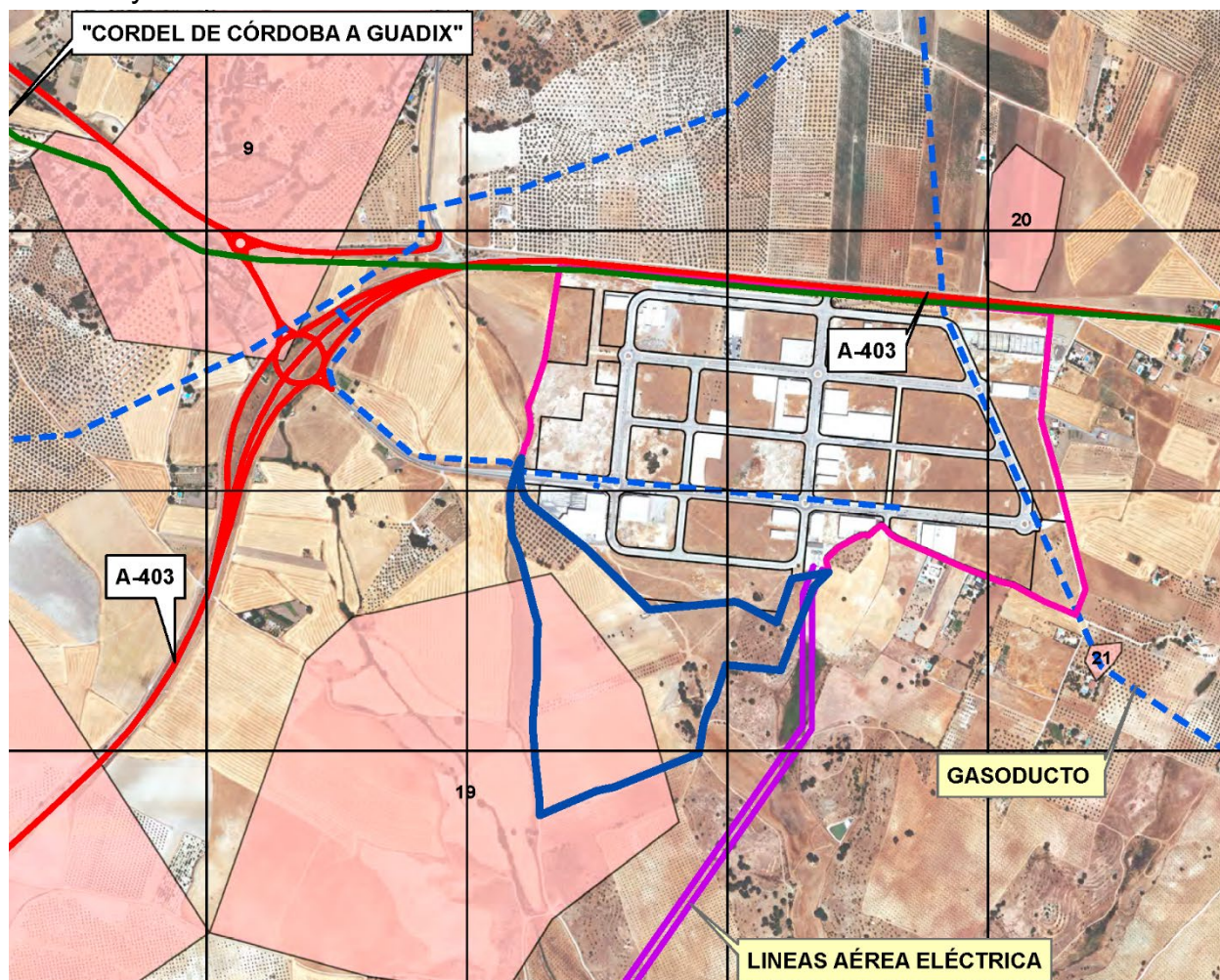
El Atlas Hidrogeológico de la Provincia de Jaén, editado por el I.G.M.E. y la Diputación Provincial de Jaén, no identifica ningún acuífero de especial relevancia en el área de estudio, no obstante dadas las características hidrogeológicas de los materiales delimitados por el Sector; se considera la existencia de niveles acuíferos de escasa entidad y profundidad entre tres (3) a diez (10) metros) en contacto con las arcillas versicolores y yesos del Triásico, lo que justifica la situación de algunos pozos de captación de aguas subterráneas con caudales exiguos y variables en función de la precipitaciones anuales y con elevadas concentraciones salinas.

2.5 AFECCIONES SECTORIALES

En el mapa I-12 de la Información Urbanística, se recogen las AFECCIONES SECTORIALES existentes en el ámbito, adjuntando a continuación un esquema de ese plano.

Protección del patrimonio arqueológico

La riqueza arqueológica de Alcalá la Real y de la comarca que rodea el municipio queda atestiguada por los numerosos restos y vestigios arqueológicos detectados correspondientes a distintas épocas. El área se ha configurado desde tiempos prehistóricos como una importante zona de paso, nexo de unión y encrucijada de caminos y culturas.



Dado que el sector S-8 afecta a un perímetro de protección arqueológica (nº 19, Cortijo de LA LANCHAS, Código 01230020224, de Época romana), catalogado y registrado en la base de datos de la Delegación: En una zona rocosa y en ladera aparecen abundantes restos de materiales de construcción y de estructuras adscribibles a un pequeño asentamiento de época romana y altomedieval. Existen referencias que cuentan que de este mismo lugar se recuperó un ara funeraria. En una publicación local se define este asentamiento como Villa hispanogoda; no obstante, los materiales que la definen como "visigoda" podrían ser tardoromanos.

Por tanto, serán de aplicación las determinaciones del capítulo 2 del Título V de la Normas Urbanísticas del PGOU de Alcalá La Real, artículo 173 y siguientes. Ésta es una

medida correctora y preventiva de aplicación directa en los proyectos y obras que desarrollen la actuación urbanística prevista.

En el Informe de la Intervención Arqueológica de Urgencia Previa a la Construcción del Parque Industrial de Llanos de Mazuelos, en el Yacimiento Paleolítico Medio de los Llanos de Santa Ana, Alcalá la Real (Jaén), de fecha diciembre de 2002 y redactado por el Arqueólogo D. Carlos Borrás Querol y otros dos más, se decía:

“En lo referente a la construcción de las infraestructuras correspondientes al depósito de agua potable (coordenadas UTM-422759E / 4146580N) y al centro de tratamiento y depuración de aguas residuales (coordenadas UTM 421638E / 4144800N) relacionadas con la urbanización del nuevo polígono industrial, una vez prospectados no se ha encontrado indicio alguno de material ni yacimiento arqueológico, toda vez que estudiada la cartografía de riesgo del Ayuntamiento de Alcalá la Real, no se corresponden con ninguno de los sitios arqueológicos catalogados.”

En todo caso será de aplicación la normativa sectorial de protección del patrimonio arqueológico de Andalucía.

Vías Pecuarias

El trazado en planta de la carretera A-340 discurre, al menos en el tramo colindante con el Parque Industrial de Llano de Mazuelos, sobre la vía pecuaria denominada Cordel de Córdoba a Guadix, existiendo por tanto afecciones a la siguiente legislación específica:

- Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998 de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

El Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Alcalá la Real, aprobado por Orden Ministerial de 1 de Agosto de 1960, asigna al Cordel de Córdoba a Guadix una anchura legal de cuarenta y cinco (45) varas, equivalente a 37,61 metros.

En cuanto al trazado; el Proyecto de Clasificación describe “.....Sigue hacia la Fuente del Rey, donde cruza la carretera de Santa Ana entre la Ermita y la casa de Cándido y continúa, camino abajo, hasta la Pasadilla Baja, por la Casilla de Mata que deja a la derecha. Toma los Llanos Mazuelos, donde se une un pequeño trayecto a la carretera nueva de Aguilar a Iznalloz, tomándola en su interior y la deja para continuar con dirección al Cortijo de la Cuesta y el de Rajoel,....”.

Red de carreteras

La carretera A-340, de Estepa a Guadix, por Alcalá la Real, colinda con el Parque Industrial “Llanos de Mazuelos” pertenece a la Red de Carreteras de Andalucía.

Según el Catálogo de la Red Principal de Carreteras de Andalucía, que es el instrumento que sirve para la identificación e inventario de las carreteras que constituyen la Red de Carreteras de Andalucía, la carretera A-340 se integra en la categoría de Red Básica de Articulación.

Las principales afecciones a la legislación de carreteras son las derivadas de la aplicación de los artículos 53 a 57 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, cuyas determinaciones se resumen a continuación, estableciendo cuatro zonas de protección de las carreteras:

- Zona de dominio público adyacente: comprende dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma (artículo 12.1).
- Zona de servidumbre legal: comprende dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores la explanación, y a una distancia de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (artículo 54.1).
- Zona de afección: comprende dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a la aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (artículo 55.1).
- Zona de no edificación: comprende dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (artículo 56.1).

La realización de obras e instalaciones dentro de estas zonas requiere autorización de la Administración titular de la carretera (artículo 62), en este caso de la Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Gasoducto Córdoba –Jaén - Granada

En el plano I-12 se recoge el trazado del Gasoducto Córdoba –Jaén – Granada, así como el Ramal a Alcalá la Real y Parque Industrial que discurren por el norte y este del sector S-8. Por tanto será de aplicación la siguiente legislación sectorial en materia de hidrocarburos:

- Ley 34/1198, de 7 de Octubre, del Sector de Hidrocarburos.
- Decreto 2913/1973, de 26 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles.
- Orden del Ministerio de Industria, de 19 de Noviembre de 1974, modificado posteriormente.

En cumplimiento de lo anteriormente expuesto, con fecha 24 de Julio de 2002, se solicitó informe a la empresa titular de las instalaciones concesionaria sobre las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias para proyectar un vial del futuro Parque Industrial sobre el trazado del gasoducto. Mediante escrito de fecha 1 de Agosto de 2003, la empresa Enagás, S.A. comunica la viabilidad del proyecto estableciendo las siguientes prescripciones técnicas:

- Ejecución de una mediana no pavimentada mayor de 3 metros de ancho con la tubería centrada y viales laterales hasta alcanzar 10 metros a cada lado libres de todo tipo de construcción.
- Ejecución de una protección con losa de hormigón armado de 2,00 metros de ancho y 25 centímetros de canto.

Líneas de transporte y distribución de energía eléctrica

Por el ámbito del sector S-8 discurren dos líneas aéreas de alta tensión en 66kV D/C que discurren por el borde sureste para abastecimiento a la Subestación colindante por el este del sector. En la ordenación urbanística del Sector será aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Las principales afecciones son las derivadas de la aplicación del artículo 112 del Real Decreto 1955/2000, disponiendo en su apartado 1; que la planificación de las instalaciones de distribución de energía eléctrica deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

Así mismo, será de aplicación lo señalado en el artículo 45.3 del mismo Real Decreto 1955/2000, prescribiendo que de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 6/1998 y LISTA, será el Promotor de la actuación urbanística quien deberá ejecutar a su costa, de acuerdo tanto con las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como con las establecidas por la Empresa Distribuidora y aprobadas por la Administración competente, la infraestructura eléctrica necesaria, incluyendo la red exterior de alimentación y los refuerzos necesarios.

En cumplimiento de lo anteriormente expuesto y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46 del Real Decreto 1955/2000, se han iniciado en marco de este año 2023, gestiones con la empresa distribuidora Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U.

Red de telecomunicaciones

Por el ámbito del sector no discurre ninguna red pública de telecomunicaciones, no obstante, en la ordenación urbanística del Sector será aplicación lo dispuesto en la siguiente normativa sectorial:

- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto 1736/1998, de 31 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título III de la Ley General de Telecomunicaciones.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.2 de la Ley General de Telecomunicaciones se deberá recabar informe del órgano competente del Ministerio de Ciencia y Tecnología e Innovación el oportuno a los efectos de determinar las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

La conexión se realizará a la red existente en el P.I. Llanos de Mazuelos en el vial D (calle Victoria) y en el vial E. En las aceras de dichos viales existen canalizaciones formadas por 2 tubos de PE de Ø 63 mm. Se estima que el presupuesto de ejecución material para la conexión a la red de telecomunicaciones es de 6.000 €

Redes de aguas

En la ordenación urbanística de los terrenos será de aplicación lo dispuesto en la siguiente legislación sectorial en materia de aguas:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Orden de 13 de Agosto 1999, del Ministerio de Medio Ambiente, por el que se publica las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir, aprobado por el Real Decreto 1664/1998, de 24 de Julio.
- Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de Diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de Marzo de desarrollo del Real Decreto Ley 11/1995.
- Real Decreto 140/2003, de 7 de Febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Decreto 120/1191, de 11 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua de Andalucía.

En relación con el **abastecimiento** de agua al sector S-8, se han tenido contactos con la Empresa Municipal de Aguas (ADALSA). La conexión a la red de abastecimiento de agua potable se realizará a la red existente del P.I. Llanos de Mazuelos, en el vial D (calle Victoria) y en el vial E, en ambos casos la conducción existente es de fundición dúctil de Ø 150 mm.

Bajo la superficie de la ampliación el sector sur industrial en desarrollo discurre el colector de **saneamiento** de fecales, en dirección Suroeste hasta el camino del cortijo del -ciego, y que conduce las aguas fecales a la EBAR desde donde se bombea las aguas hasta el Polígono Industrial El Retamar, desde donde llegan las aguas finalmente a la EDAR de Alcalá la Real.

Será necesario realizar un colector para sustituir el existente, y cuyo trazado irá bajo el borde de una de las nuevas parcelas industriales resultantes y hasta el camino del cortijo del ciego. A partir de ese punto se conectará con el colector existente hacia la EBAR de Llanos de Mazuelos.

El nuevo colector se diseñará con tubería de PVC enterrada y con pozos de registro situados a una distancia máxima de 50 metros. La longitud de este colector será de 355 metros, y supondrá un presupuesto de ejecución material estimado de 200.000 €.

Actualmente, el P.I. Llanos de Mazuelos tiene dos puntos de vertido de **aguas pluviales**. El vertido principal lo hace de forma directa, sin control, mediante un tubo de hormigón armado de Ø 2000 mm sobre la parcela 155 del polígono 15 del catastro de rústica de Alcalá la Real. El segundo punto de vertido lo hace al cauce existente junto al camino del cortijo del ciego, junto al vial D, mediante un tubo de hormigón armado de Ø 1.000 mm.

Las aguas pluviales procedentes de los viales y de las parcelas de la ampliación del sector industrial se conducirán mediante un colector hasta el cauce existente junto al camino del cortijo del ciego. Aunque las parcelas y zonas verdes situadas en el borde Este de la ampliación podrían conectarse con el punto de vertido principal del P.I. Llanos de Mazuelos, al colector de hormigón de Ø 2000 mm, se ha considerado en este punto que la mejor opción es trazar un colector que discurrirá en planta junto al de fecales hasta el barranco junto al camino del borde Oeste. A este colector se conectará las pluviales

procedentes de las parcelas principales del Sector (BZ y Taghleef), previamente a su entrega al cauce existente.

El colector de pluviales se diseñará con tubería de PVC enterrada y con pozos de registro situados a una distancia máxima de 50 metros. La longitud de este colector será de 300 metros, y supondrá un presupuesto de ejecución material estimado de 250.000 €, a lo que habrá que añadir el coste de las obras resultantes de las pluviales procedentes de las parcelas principales (BZ y Taghleef), así como las obras de protección necesarias en el cauce para amortiguar las avenidas de pluviales.

Para el vertido de aguas pluviales se deberá contar con la autorización correspondiente de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

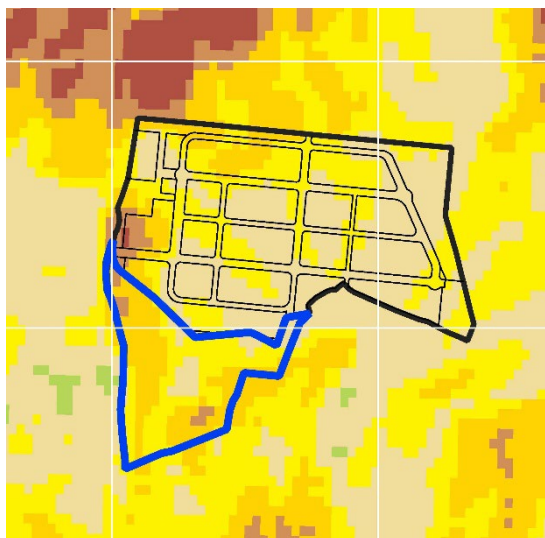
Medio Ambiente

En el texto refundido del Estudio de Impacto Ambiental de setiembre de 2009, se recogieron medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento que se recogen a continuación:

- Plantación de arbolado de frondosas con suficiente porte y cobertura para ejercer de pantalla visual desde la nueva carretera variante A-340. Esta plantación arbórea debe ocupar toda la zona verde y deberá estar formada por al menos tres tipos de especies arbóreas autóctonas de la zona.
- La capa superior de tierra vegetal debe separarse para su posterior empleo en labores de jardinería.
- El sistema de saneamiento y recogida de agua de pluviales será separativo y compatible con el existente en la zona occidental del Parque Industrial "Llanos de Mazuelos", (cuenca de Arroyo de Molinillo),
- El sistema de recogida de aguas pluviales del sector Llano de Mazuelos al Arroyo de Molinillo deberá contemplar algún sistema de recogida de aguas (aljibes, depósitos intermedios) para el riego de la franja arbolada, sobre todo en los primeros años de la plantación y en temporadas de estío.
- La ordenación urbanística recogerá como zona verde local los rodales de encina señalados en la cartografía ambiental y de acuerdo con la propuesta allí expuesta.
- Los pies de encina en el borde occidental se mantendrán y protegerán incluyéndolos en la franja verde de protección.

En el Estudio Ambiental Estratégico entregado en Mayo de 2026, se ha incluido un apartado dedicado al análisis de los riesgos naturales existentes previos a la actuación, así como considerar las modificaciones de los mismos tras la actuación. Concretamente se han considerado lo siguientes: Riesgos derivados de la acción sísmica; Riesgos Geotécnicos; Riesgos derivados de Eventos Meteorológicos extremos sobre infraestructuras y servicios públicos esenciales; Riesgo de Inundación; y Riesgos de Erosión.

El análisis del Riesgo de Erosión en el ámbito del Plan Parcial se ha realizado tomando como referencia el Inventario Nacional de Erosión de Suelos, que constituye la principal fuente oficial para la evaluación de los procesos erosivos a escala estatal.



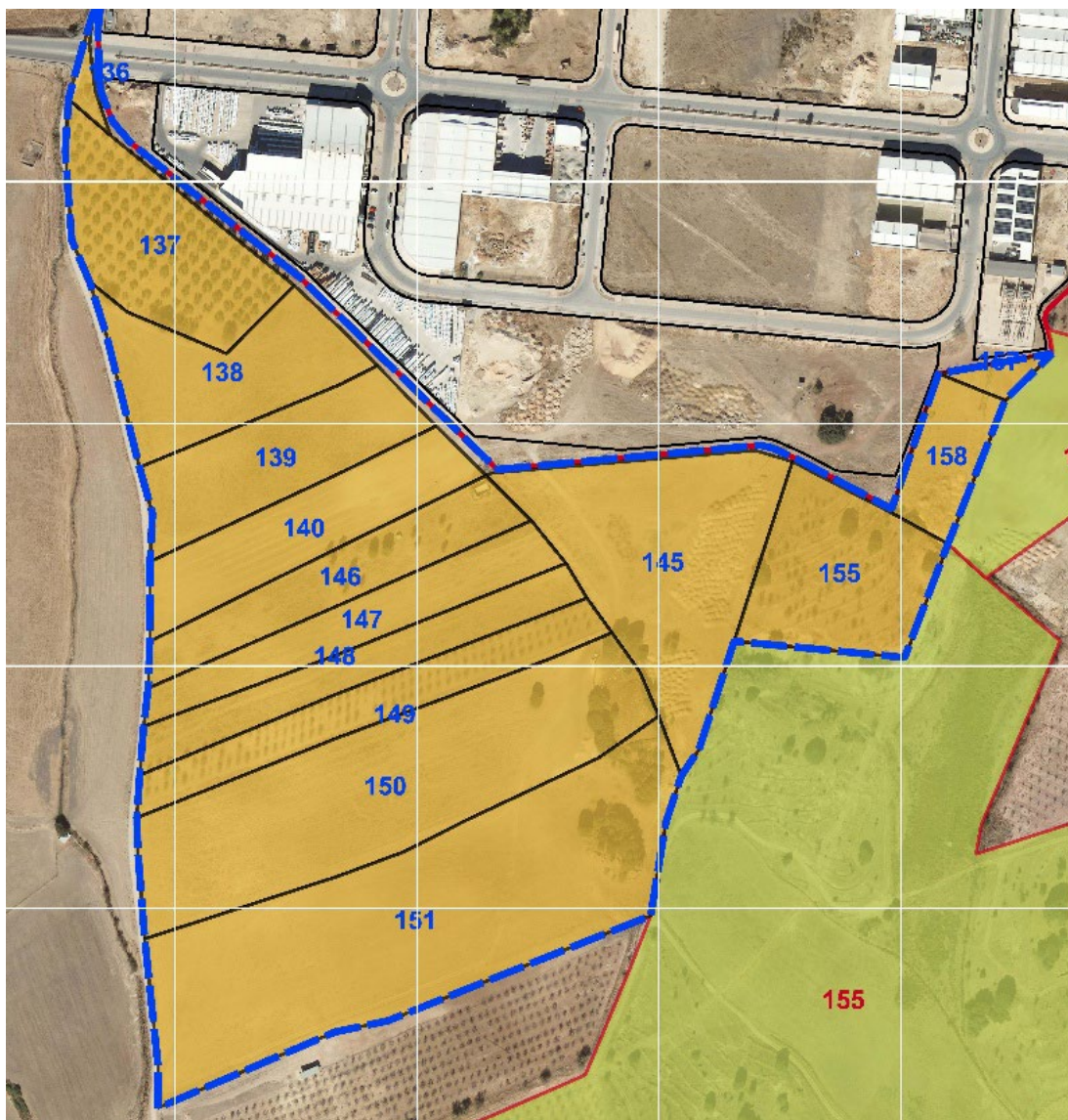
La cartografía de erosión potencial se incluye como plano de información I-15 en los Planos de Información Urbanística, del que se adjunta un recorte. Se caracteriza por los siguientes parámetros:

- 1- Erosión laminar. Cuantifica la pérdida media anual de suelo por erosión hídrica superficial de tipo laminar o en regueros, expresada en t/ha/año. Se dan pérdidas entre 0 y 50 t/ha/año y de forma muy reducida, valores entre 50 y 100 t/ha/año.
- 2- Movimientos en masa. Mide la potencialidad del territorio para que sucedan movimientos en masa. El ámbito tiene valores de potencial de movimientos en masa medios y altos.
- 3- Erosión en cauces. Realiza una clasificación cualitativa de las unidades hidrológicas en que se encuentra dividido el territorio en función del grado de susceptibilidad a presentar fenómenos torrenciales de erosión a lo largo de su red de drenaje. El ámbito de estudio se engloba en una única zona, con valor medio de erosión en cauces, y perteneciente a la unidad hidrológica Arroyo Palancares.
- 4- Erosión eólica. Se clasifica el territorio en función del mayor o menor riesgo que presenta de sufrir fenómenos de erosión eólica. En el ámbito del Plan Parcial, los valores de riesgo de erosión eólica son bajos y medios en menor medida.

La amplitud del rango de erosión potencial (hasta 100-200 t/ha/año) indica que, bajo determinadas condiciones, especialmente en situaciones de suelo desnudo y episodios de lluvia intensa, podrían desencadenarse procesos erosivos de intensidad elevada, superiores a los actualmente observados.

2.6 PROPIEDAD DE SUELO

En el mapa I-13 de la Información Urbanística, se recogen la PROPIEDAD DEL SUELO existente en el ámbito, adjuntando a continuación un esquema de ese plano.



En el ámbito existen 15 parcelas catastrales, como resultado final del proceso de segregación y compra de la casi totalidad de los terrenos por Taghleef Industries S.L, que tiene el 86,74 % de los terrenos del sector; Benzaplástico S.L. (con el 10,83% de los terrenos del sector); y sólo se mantiene Juan José Garrido García con 850 m² que será adquirida por la Junta de Compensación en el proceso de tramitación del Proyecto de Compensación.

PROPIETARIO	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAJE (%)
TAGHLEEF INDUSTRIES, S.L.	141.016,00	86,74
BENZAPLASTIC S.L.	17.600,00	10.83
JUAN JOSÉ GARRIDO GARCIA	850,00	0.52

3. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

A la vista de las conclusiones de la información urbanística, de las determinaciones del planteamiento general y de las propuestas inherentes a la iniciativa privada para el desarrollo de la actuación, se plantean los siguientes objetivos y criterios para la ordenación del territorio objeto del Plan Parcial de Ordenación:

Los **objetivos que la modificación del P.G.O.U** establece para el desarrollo del ámbito se recogen en la ficha de condiciones de desarrollo del área que se ha reproducido en el apartado 1 de la Información Urbanística:

- Ampliar el Parque Industrial de Llanos de Mazuelos para posibilitar la implantación de una gran industria.
- Deberá resolver las conexiones con los sistemas generales de infraestructura.

El Plan Parcial se desarrolla a través de los siguientes objetivos urbanísticos, ambientales y socioeconómicos, si bien esta clasificación resulta en ocasiones arbitraria, ya que estos aspectos están totalmente relacionados:

Objetivos urbanísticos:

- Respetar las determinaciones urbanísticas establecidas en la aprobación de la modificación n º5 del P.G.O.U.
- Concentrar la cesión del suelo para dotaciones públicas en el borde este, con el objetivo de mejorar la protección de las encinas del borde este e incrementar una parcela de dotaciones del Parque Industrial, donde se localiza la subestación eléctrica.
- Mantener una franja verde en el borde oeste, uniéndola con la zona verde de protección de la encina del borde oeste. Con este criterio y el anterior se consigue una pantalla de arbolado en las zonas con menor altitud del sector, como protección del paisaje en la transición con el suelo no urbanizable.
- Mantener una franja verde en el borde oeste, uniéndola con la zona verde de protección de la encina del borde oeste. Con este criterio y el anterior se consigue una pantalla de arbolado en las zonas con menor altitud del sector, como protección del paisaje en la transición con el suelo no urbanizable.
- Posibilitar la ampliación de la industria de la factoría de Benzaplastic en el borde noroeste, junto a la parcela actual en el Parque Industrial. Ello requerirá una reordenación de las zonas verdes del actual Parque, dado que el borde Sur del Parque Industrial Llanos de Mazuelos hay una franja de zona verde.
- Favorecer un modelo urbano denso, compacto, equilibrado y que fomente la diversidad funcional y de usos.

Objetivos ambientales:

- Respetar las determinaciones ambientales establecidas en la aprobación de la modificación nº 5 del P.G.O.U.
- Asegurar la protección de la calidad atmosférica en todas las fases de desarrollo del plan parcial.
- Reducir la contaminación del agua, evitando vertidos no controlados, minimizando las emisiones de productos químicos y materiales peligrosos y asegurando el tratamiento de aguas residuales.
- Promover un uso sostenible de los recursos (agua, suelo, atmósfera, energía, etc.).
- Aplicar los principios de la economía circular: fomento del uso eficiente de los recursos, optimización de la vida útil de estructuras y edificaciones y minimización de la generación de residuos.
- Realizar una correcta gestión de los residuos en todas las fases de desarrollo del plan parcial.
- Asegurar la protección del suelo frente a actividades potencialmente contaminantes, procesos erosivos y cambios en la geomorfología y topografía.
- Proteger el paisaje, especialmente en la transición entre el ámbito de aplicación y el suelo no urbanizable, a través de elementos como pantallas vegetales y adecuación estética de edificaciones.
- Respetar elementos significativos del territorio, como el camino de "Santa Ana", en el borde oeste del sector.
- Fomentar la diversidad biológica mediante el establecimiento de las zonas verdes como "islas de biodiversidad", similares a las emplazadas en terrenos próximos al ámbito y con las que puedan establecer conexiones, y mediante el empleo de técnicas constructivas que faciliten la cohabitación de especies de avifauna (cernícalos primilla, lechuzas, golondrinas, vencejos, etc.).
- Considerar el espacio libre como elemento esencial del funcionamiento de los sistemas territoriales, considerándolo como un recurso para la ordenación urbana, al mismo nivel del sistema de equipamientos o de las infraestructuras
- Contribuir a la reducción de las emisiones netas de gases de efecto invernadero mediante la promoción de medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.
- Introducir mejoras de movilidad orientadas a contribuir a la mejora del sistema productivo.

- Considerar las actuaciones propuestas en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) del núcleo urbano de Alcalá la Real, aprobado definitivamente en marzo de 2023.

Con este criterio se plantea una nuevo punto de acceso al carril bici en el borde este, junto al acceso principal a la parcela de Taghleef, que junto a la nueva línea de autobús urbano al Parque Industrial propuesta en el PMUS, se reduzcan los desplazamientos en coche al ámbito, en la línea de los criterios de ordenación del artículo 81.c) del Reglamento de la LISTA, que plantea avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado que priorice la intermodalidad, el transporte compartido y la movilidad a través de vías ciclistas.

Objetivos socioeconómicos:

- Facilitar la reconversión de algunas de las industrias más importantes del municipio, mejorando así el uso de los recursos y promoviendo la adopción de tecnologías y procesos industriales limpios y ambientalmente racionales.
- Potenciar el empleo y desarrollo socioeconómico del ámbito de actuación, permitiendo la implantación de procesos industriales más modernos y eficientes.
- Optimizar los costes de la actuación sin dejar de atender las necesidades de las futuras implantaciones y crecimientos industriales y respetando las determinaciones urbanísticas y ambientales establecidas en la aprobación de la modificación nº 5 del PGOU.

Para la consecución de los objetivos de ordenación anteriormente expuestos se estima conveniente la aplicación de los **siguientes criterios**:

- 1- Criterios generales para un desarrollo urbanístico “sostenible”.
Implica una especial identificación con la búsqueda de criterios de ordenación basados en principios de “sostenibilidad”. A tal efecto, y ante los diferentes significados que se le ha venido atribuyendo a este concepto, desde que a principios de los años 80 se introdujo en el debate entre ecología, economía y desarrollo, al que el urbanismo y la ordenación territorial, por sus implicaciones en dichos campos, no pueden permanecer ajenos, por lo que entendemos obligadas algunas breves referencias al concepto.

Si bien el concepto “desarrollo sostenible” fue introducido por el documento World Conservation Strategy (publicado por la Liga Internacional de Conservación de la Naturaleza en 1980), es a partir del Informe Brundtland (Informe Our Common Future de la Comisión Mundial sobre Entorno y Desarrollo, 1987), cuando se consolidan ampliamente sus principios y bases de actuación, que se sintetizan en la propia definición formulada por Gro Harlem Brundtland, presidenta de la citada Comisión, y con la que nos sentimos más identificados: “un desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer la posibilidad de las generaciones futuras de satisfacer las suyas propias”. Asimismo es obligada la referencia a las propuestas más recientes de la Agenda 21 de la Conferencia de Río (1992) en cuanto a directrices específicas para un Urbanismo sostenible.

La exposición de motivos de la LISTA recoge como objetivo prioritario de la ley la inclusión del principio de sostenibilidad en la actividad urbanística, desde la triple perspectiva social, económica y ambiental, señalando que toda la actividad en materia de suelo se regirá por este principio y que todos los instrumentos de ordenación lo incorporarán entre sus determinaciones. Por otra parte, la ley otorga la competencia en materia de urbanismo a los municipios andaluces por lo que serán ellos los encargados de diseñar la planificación urbanística que integre los criterios de sostenibilidad en su triple dimensión.

Con la finalidad de contribuir a identificar las claves que puedan permitir alinear las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística con los ODS la Junta de Andalucía elaboró una **“Guía básica para integrar los Objetivos de Desarrollo Sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística en Andalucía”** que fue publicada en marzo de 2024 y que se ha analizado para este documento del Plan Parcial.

Construir una ciudad más sostenible, ambientalmente más equilibrada, es sinónimo de construir una ciudad más habitable. La salud ambiental se convierte en el mejor indicador de la habitabilidad. Una ciudad con menos polución, con una movilidad más eficiente, con más calidad en sus espacios públicos, con menor consumo energético y más integrado en su entorno territorial es, a la vez, una ciudad más acogedora.

Por ello, hablar de sostenibilidad urbana es hablar de convivencia y de confort; además de contribuir a la salvaguardia del medio ambiente a escala global. Este mismo cambio de tendencia se debe aplicar a los pueblos, en algunos casos pequeñas ciudades, que suponen en Andalucía cerca del 85% de los municipios y que, influidos por los modelos de crecimiento y desarrollo de las ciudades, están comenzando a seguir un camino que repercute igualmente en factores de sostenibilidad global.

El modelo de ciudad compacta y compleja, eficiente y cohesionada socialmente, con las modificaciones necesarias para acomodarlas a los nuevos retos, sigue siendo el que mejor se ajusta al ideal de ciudad sostenible y, a la vez, al modelo de ciudad del conocimiento. Dos modelos de ciudad que deben coincidir en uno único. La acción en cuanto a la sostenibilidad urbana es horizontal, lo que significa que debe tener un carácter integral e integrador de todas las iniciativas que se lleven a cabo sobre las ciudades procedentes de diversos campos. Por ello, crear ciudad exige capacidad de síntesis, de asegurar la confluencia de los intereses de todos los que intervienen sobre ella.

A continuación, se enumeran los 7 criterios que han sido integrados en la ordenación del sector S-8 provenientes de las Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad:

- Adecuar y reformar la ciudad existente para conseguir un modelo urbano denso, compacto, equilibrado y que fomente la diversidad funcional y de usos. Este sector S-8 es una ampliación por el sur del Parque Industrial Llano de Mazuelos por lo que implica una actuación de extensión sobre suelos no urbanizables en los que solo es necesario proteger las encinas existentes que se integran en las zonas verdes del Plan Parcial.

- Ponderar y ajustar los nuevos ensanches urbanos a necesidades contrastadas y a las condiciones del entorno.

La implementación de esta Estrategia se vincula directa e indirectamente a los ODS 2, 6, 7, 9, 11 y 15. El menor consumo de suelo rústico contribuye favorablemente al mantenimiento de ecosistemas y actividades agropecuarias, de las que depende el suministro de alimentos y agua a la población, que se relaciona con el ODS 2, Hambre cero, con el ODS 6, en su meta sobre protección de ecosistemas del agua y con el 15 sobre ecosistemas terrestres. A su vez, la relación es indirecta con los ODS 7 y 9, al promover una utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética a través del fomento de las energías renovables y del establecimiento de redes eficientes de infraestructuras.

- Crear una infraestructura verde para para construir ciudades y pueblos más saludables y adaptados al cambio climático.

La creación de esta infraestructura verde como Estrategia a implementar en el planeamiento urbanístico responde tanto a las necesidades de esparcimiento y de interrelación social de la población, como a la necesidad de reducir la contaminación y aminorar los riesgos del cambio climático, mejorando la resiliencia de nuestros territorios, ciudades y pueblos. A la vez, este elemento actúa en favor de la protección de hábitats naturales, recursos culturales y paisajísticos del municipio, y sirve de transición física y visual entre distintos usos y actividades tanto en el medio urbano como rural. De esta manera, esta Estrategia está directamente vinculada con el ODS 10. Reducción de desigualdades, 11. Ciudades y comunidades sostenibles, 13. Acción por el clima, 14. Vida submarina y 15 Vida de ecosistemas terrestres. La creación de una infraestructura verde municipal, integrando espacios urbanos y del suelo rústico supone grandes beneficios ambientales y sociales a la población.

- Diseñar una red de equipamientos comunitarios equilibrada y correctamente dimensionada.

La dotación de equipamientos y servicios públicos es fundamental para la consecución de los ODS 3, 4, 5, 10 y 11 de la Agenda 2030 que van dirigidos a la salud y el bienestar social, a una educación de calidad, a la igualdad de género, a la reducción de desigualdades y a lograr ciudades y comunidades sostenibles.

- Promover una movilidad que facilite los movimientos peatonales, en medios no contaminantes y en transporte público.

Esta Estrategia se vincula directamente con el ODS 11, relativo a ciudades y comunidades sostenibles, si bien contribuye a la vez al ODS 13, Acción por el clima y el ODS 9, Apoyo y desarrollo de infraestructuras sostenibles y resilientes.

En esta línea se recogen y se incorporan las propuestas del Plan de Movilidad Urbana Sostenible (en adelante PMUS) del núcleo urbano de Alcalá la Real, aprobado definitivamente en marzo de 2023.

Una de las medidas que van a permitir reducir la dependencia del vehículo privado es mejorar y potenciar el **transporte colectivo público urbano** e interurbano. Este transporte público colectivo debe conectar de forma eficaz las

diferentes zonas de la ciudad y del municipio, mediante un servicio de calidad y con un coste asumible para los usuarios.

Actualmente el núcleo urbano de Alcalá la Real no cuenta con transporte urbano. La implantación de este servicio haría posible la movilidad sostenible entre los usuarios del transporte urbano e interurbano. Por esto, se promoverá que la Estación de Autobuses sea una de las principales paradas de un futuro transporte público local posibilitando así el intercambio de viajeros entre las líneas interurbanas e urbanas. Para asegurar la adecuada intermodalidad, deberán coordinarse los horarios de ambos transportes, urbano e interurbano, de forma que los usuarios puedan realizar transbordos reduciendo el tiempo de espera.

Como opción para la disminución del tráfico privado individual de los trabajadores de los principales polígonos industriales del núcleo y entorno de Alcalá la Real, se propone el establecimiento de líneas de autobús en los horarios de entrada y salida del trabajo, y que en general en estos centros de trabajos suele ser similar (6:00, 14:00 y 22:00). Este transporte deberá ser accesible a la mayor parte de los trabajadores, con paradas en varios puntos del núcleo urbano, de forma que se incentive su uso, sin coste para ellos.

La creación de rutas de transporte colectivo beneficia a los propios trabajadores (ahorro de costes de su vehículo particular, disminución del riesgo de accidente) y también la propia empresa (posibles rebajas fiscales o de Seguridad Social, recepción de ayudas o subvenciones para su implantación, mejora en la imagen de la empresa, menor necesidad de espacio para estacionamiento, posibilidad de contratación de trabajadores sin vehículo propio, disminución en el absentismo laboral y aumento de la productividad)

Como resultado de todo ello se recoge en el plano O-4 RED VIARIA. PLANTA GENERAL las nuevas paradas de BUS previstas en el Parque Llanos de Mazuelos.

El servicio de transporte colectivo a polígonos industriales podrá ser coordinado entre varias de las empresas que en ellos se sitúan. Es necesario un trabajo de sensibilización para conseguir la toma de conciencia y el cambio de actitudes del personal. La falta de itinerarios peatonales y ciclistas accesibles y seguros no hace posible el cambio del tipo de desplazamiento hacia los centros de trabajo a estos modos de transporte.

El Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, faculta a los ayuntamientos a aplicar, en sus ordenanzas fiscales, una bonificación de hasta el 50% en la cuota correspondiente al impuesto de actividades económicas a los sujetos pasivos que tributen por cuota municipal y que establezcan un plan de transporte para sus trabajadores que tenga por objeto reducir el consumo de energía y las emisiones causadas por el desplazamiento al puesto de trabajo y fomentar el empleo de los medios de transporte más eficientes, como el colectivo o el compartido. La misma norma permite una bonificación hasta del 75% en el impuesto sobre vehículos de tracción mecánica en función de la clase de

combustible que consume el vehículo y de las características técnicas de su motor y su incidencia en el medio ambiente.

La futura construcción de la conexión entre polígonos industriales que se encuentra en fase de anteproyecto (“Anteproyecto de mejora de accesos a Santa Ana desde la A-403 y conexión polígonos industriales en Alcalá la Real”), facilitará la implantación de una línea circular que se desplace entre los cuatro principales polígonos industriales del municipio de Alcalá la Real.

Igualmente se recoge el **nuevo Carril Bici** incorporando un nuevo punto de acceso junto al acceso de la nueva factoría en parcela industrial IND-1. Alcalá la Real es una ciudad con un movimiento peatonal considerable, suponiendo éste la mitad de los desplazamientos realizados. El uso de la bicicleta es residual, siendo utilizada mayoritariamente para desplazamientos por motivos de ocio durante los fines de semana. Las motivaciones por las que no se realizan más desplazamientos a pie o en bicicleta son principalmente subjetivos, aunque también aparece como uno de los motivos principales la falta de seguridad.

El fomento del uso de la bicicleta está relacionado con dos factores intrínsecos del núcleo urbano: las distancias y la orografía. En el caso de Alcalá la Real, las distancias hacen totalmente posible su implantación, ya que son fácilmente asumibles por los desplazamientos en bicicleta. La orografía de parte del casco urbano, con vías con elevada pendiente, es uno de los puntos débiles para la implantación de esta medida.

- Redes de infraestructuras básicas con cobertura completa, correctamente dimensionada y eficiente.
Esta Estrategia se vincula directamente con los ODS 6, 7, 9 y 12, a la vez que contribuye al ODS 13, sobre cambio climático, ODS 14, de prevención de la contaminación marina y al ODS 15, sobre conservación de ecosistemas terrestres. Los ODS apuestan por una red de infraestructuras básicas que dé cobertura a toda la población, especialmente que permitan el acceso al agua potable y a los servicios de saneamiento, y garanticen el suministro de energía y de otros recursos naturales. Asimismo, abogan por la reducción de los desechos y las infraestructuras de tratamiento para minimizar la contaminación y limitar la presión sobre los ecosistemas terrestres.

En ese sentido, la LISTA incorpora la economía circular en el ejercicio de las competencias de ordenación del territorio y urbanismo, en la fase de ordenación y en la de ejecución como exigencia de un desarrollo sostenible (exposición de motivos y art. 61). El planeamiento urbanístico ha de promover y facilitar el ciclo integral del agua, que optimice su consumo y minimice el impacto en el medio, el empleo de fuentes de generación de energía alternativa, la eficiencia energética del modelo urbano, de la edificación y de la urbanización y la recogida y el tratamiento adecuado de los residuos urbanos de construcción.

La dotación de redes de infraestructuras básicas, correctamente dimensionadas y eficientes, es un elemento fundamental para el desarrollo urbano sostenible, y especialmente en ámbitos con agrupaciones de edificaciones irregulares. La agrupación informal de edificaciones sin infraestructuras y servicios básicos

supone importantes riesgos ambientales y para la salud debido a la presión que se ejerce sobre los recursos naturales, rurales y paisajísticos de su entorno (contaminación de acuíferos, impactos paisajísticos, pérdida suelo agrícola, etc.).

En esta línea en el sector S-8 se plantea una red separativa de aguas residuales y pluviales, al igual que en el actual Parque Industrial Llano de Mazuelos. Las aguas pluviales procedentes de los viales y de las parcelas del sector se conducirán mediante un colector hasta el cauce existente junto al camino del Cortijo del Ciego, en el borde oeste del sector.

Asimismo, será necesario realizar un colector para sustituir el colector de saneamiento de fecales que discurre bajo la superficie del sector S-8, cuyo trazado se proyecta en el borde de la parcela PRO-2 con la PRO-1 hasta el camino del Cortijo del Ciego que conectará con el colector existente hacia la EBAR de Alcalá la Real.

- Favorecer una economía sostenible. La Agenda 2030 dirige uno de sus objetivos a la promoción de un crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, ODS 8, que junto al ODS 9, dirigido a la industria, innovación e infraestructuras, insta a promover políticas de desarrollo que apoyen las actividades productivas, la mejora del empleo y la promoción del turismo y comercio sostenible. Asimismo, la sostenibilidad económica es un objetivo importante para la Nueva Agenda Urbana de la ONU, la cual reconoce que el crecimiento económico sostenido e inclusivo es un elemento clave del desarrollo urbano sostenible, como también reconoce la Agenda Urbana Española y la Agenda urbana Andaluza, abogando por un desarrollo territorial y urbano sostenible a través de la ocupación racional del suelo, del refuerzo de la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los recursos naturales y la mejora de la calidad ambiental y urbana de los municipios de Andalucía.
2. En cuanto al medio físico, biótico y paisaje:
La ordenación seguirá el criterio de respetar plenamente la continuidad de todos los caminos existentes, en especial el camino de “*Santa Ana*” del borde oeste manteniendo las secciones y funcionalidad actuales, por entender que estos caminos son elementos fundamentales que estructuran el medio rural, cuya existencia, uso y justificación suele estar muy arraigada en las costumbres y hábitos del lugar.
3. En cuanto a la estructura urbana:
- Red viaria:
Un criterio básico será dotar de una red viaria adecuada a las necesidades de la actuación, conectando en dos puntos con el Parque Industrial, que a su vez está conectado con la carretera A-340 de Estepa a Guadix en el norte y oeste con la variante de ésta carretera a la población de Alcalá la Real.
 - Dotaciones:
Se dotará al Sector de las reservas de suelo para dotaciones de espacios libres y zonas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo con lo fijado artículo 82 del Reglamento de la LISTA.

Los criterios para el diseño del sistema de espacios libres y equipamientos de una zona de ordenación industrial, requieren una previa reflexión sobre la concepción más coherente con dicha tipología de ordenación. No es la solución habitual en la teoría y en la práctica, en actuaciones de este carácter, pretender la formación de espacios públicos asimilables al concepto “plaza” o parque urbano”, espacios propios de ámbitos residenciales, y en los que el espacio público es el centro de relación y esparcimiento.

Se consideran criterios de protección ambiental al integrar las encinas existentes en el noroeste y sureste del ámbito, la protección del Camino de Santa Ana del borde oeste con la generación de una masa arbórea en ese borde. En cuanto a los equipamientos que se localicen el borde este, junto a otra parcela dotacional existente en el Parque Industrial.

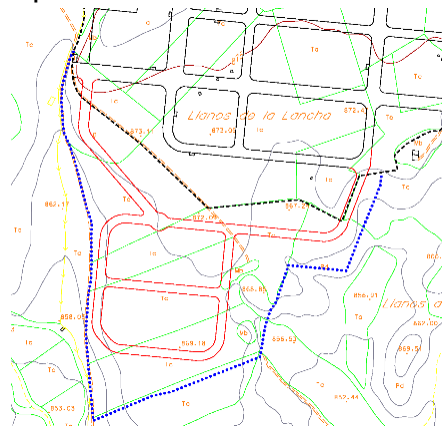
4. Criterios económicos.

En la ordenación de Sector se incorporan para su diseño criterios puramente económicos intentando minimizar los costes de urbanización y maximizando simultáneamente los aprovechamientos lucrativos sin interferir en la aplicación de los restantes criterios.

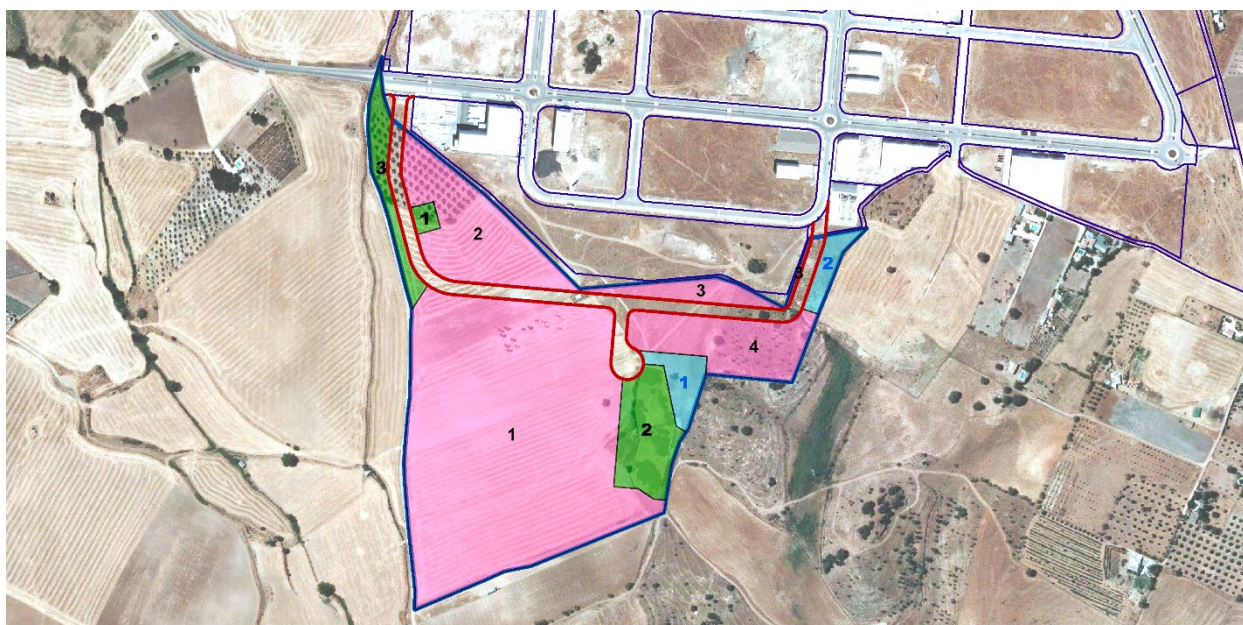
4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

A lo largo de la redacción del Plan Parcial se han considerado numerosos esquemas de ordenación que han ido variando con el objeto de recoger todas las iniciativas de los propietarios de suelo, tanto de Taghleef como de Benzaplástico, dado que estos dos propietarios habían llegado a un acuerdo de localizar una parcela en el borde noroeste de 15.000 m² junto a la actual fábrica de Benzaplástico.

El primer esquema de ordenación (1), recoge la propuesta de viario considerada en el plano “Esquema indicativo de viario” de la modificación nº 5 del PGOU, con dos conexiones viarias con el actual Parque Industrial, en los bordes oeste y este, pero eliminando el resto de los viarios de las dos manzanas propuestas, dado que sólo se consideraron tres parcelas industriales en el resultado final.



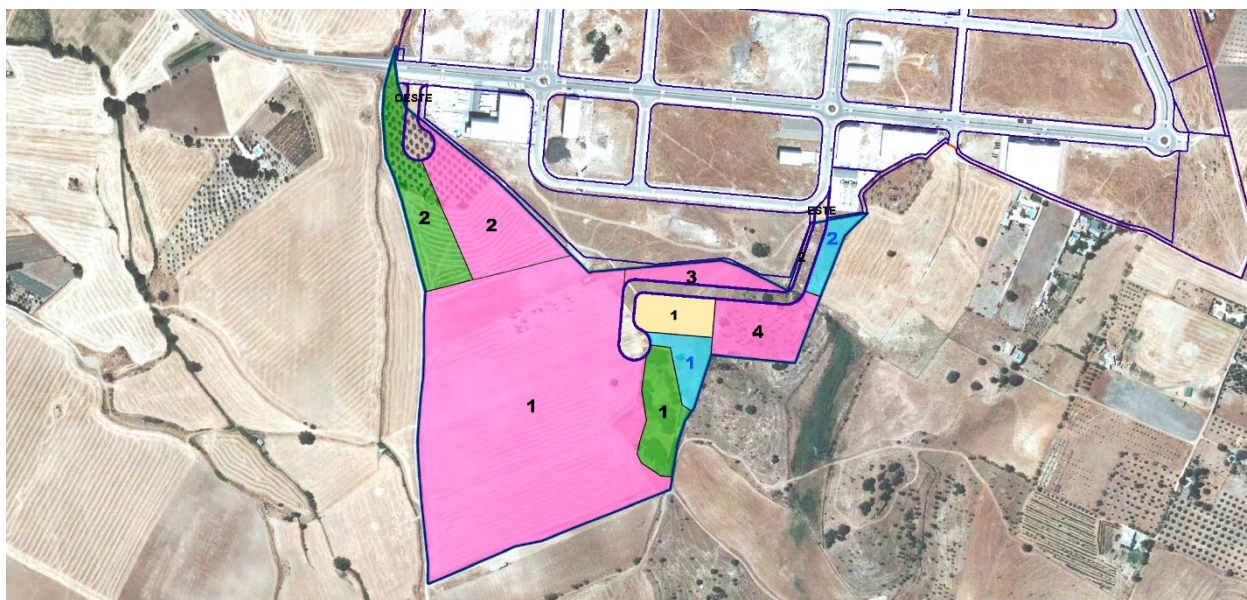
En este esquema las dotaciones de zona verde representaban un total del 12 % del total del sector, incluyendo la superficie de las zonas verdes que se deben añadir para sustituir a las zonas verdes del actual parque que se deben ocupar para poder ejecutar las dos conexiones viarias previstas. El suelo ocupado por las encinas que se deben mantener representa casi 6.500 m².



El suelo para Equipamientos comunitarios básicos representaba el 4% del total del ámbito. La superficie del viario previsto representaba el 12% del sector.

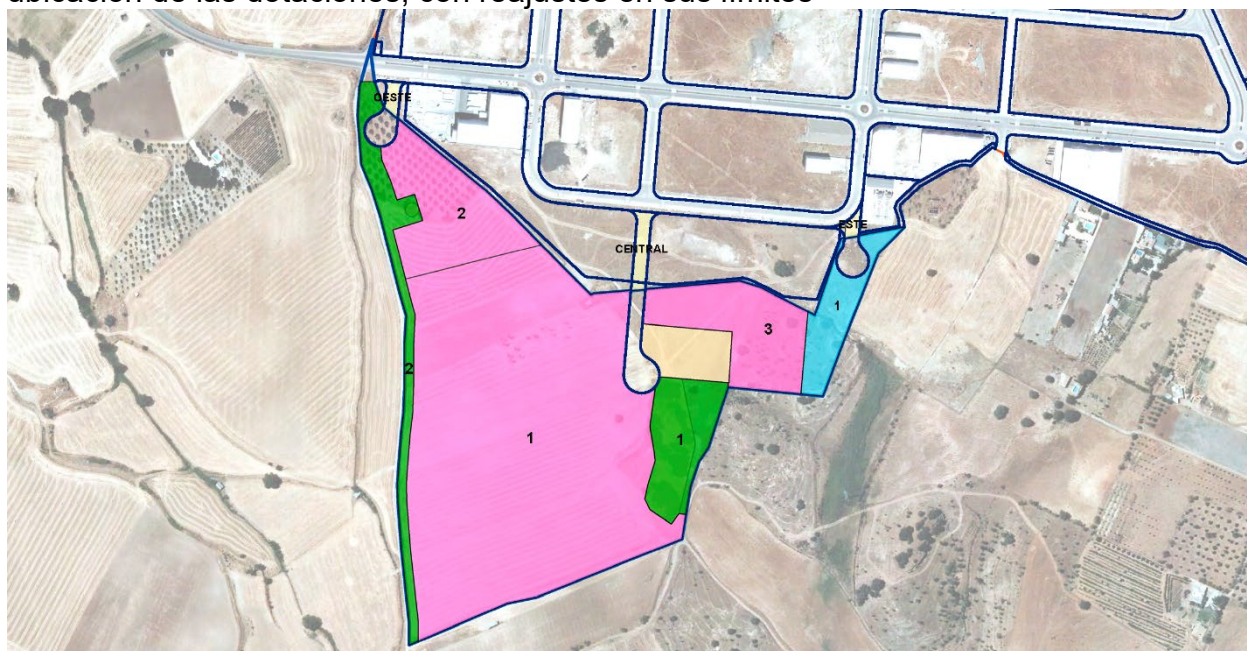
El suelo industrial estaba dividido en 4 parcelas, donde la 1 era para la localización de la factoría de Taghleef, la 2 para Benzaplástico y los 3 y 4 restantes, para resto de propietarios y localización del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento.

En el siguiente esquema (2) se reproduce otra propuesta viaria en la que elimina la conexión de los dos accesos al sector, dado que Benzaplástico (parcela 2) solo necesita un acceso viario y el resto desde la conexión este. En esta propuesta ya se empieza a plantear la necesidad de ubicar una plaza de aparcamiento junto a la factoría de Taghleef.



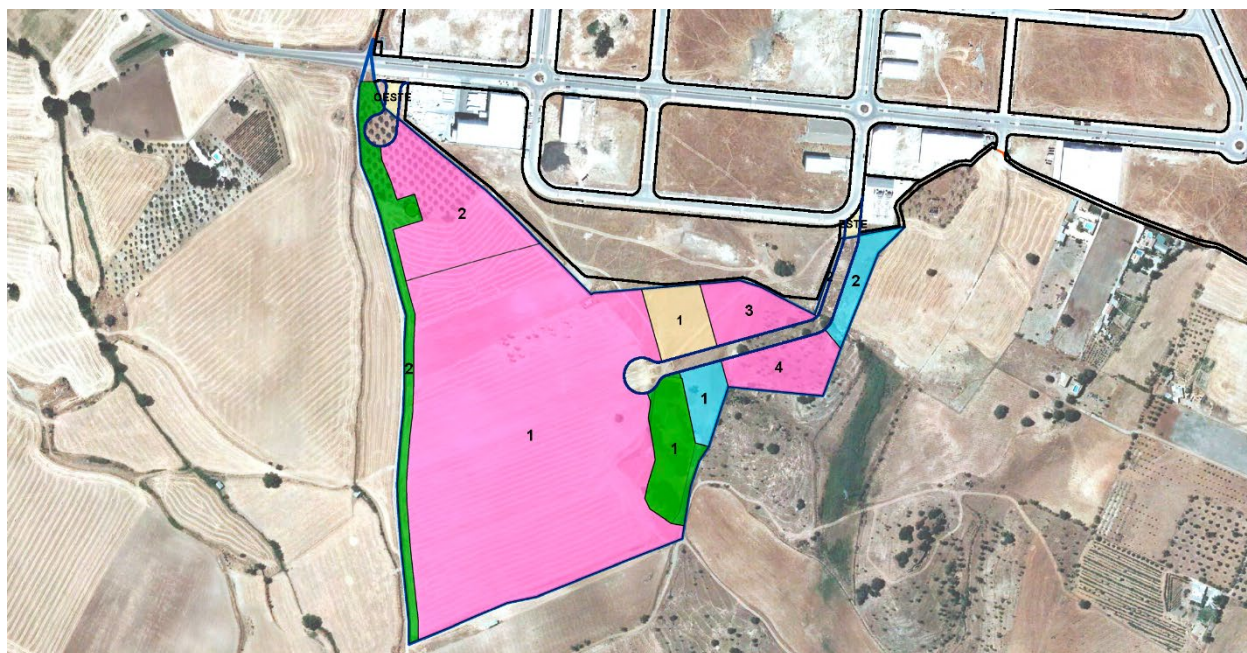
El siguiente esquema (3) se reproduce otra ordenación en la que se añade una tercera conexión con el sector en el centro, que implica un incremento en la superficie viaria y por tanto en los costes de la actuación.

Básicamente esa es la diferencia con el anterior esquema, dado que se mantienen la ubicación de las dotaciones, con reajustes en sus límites

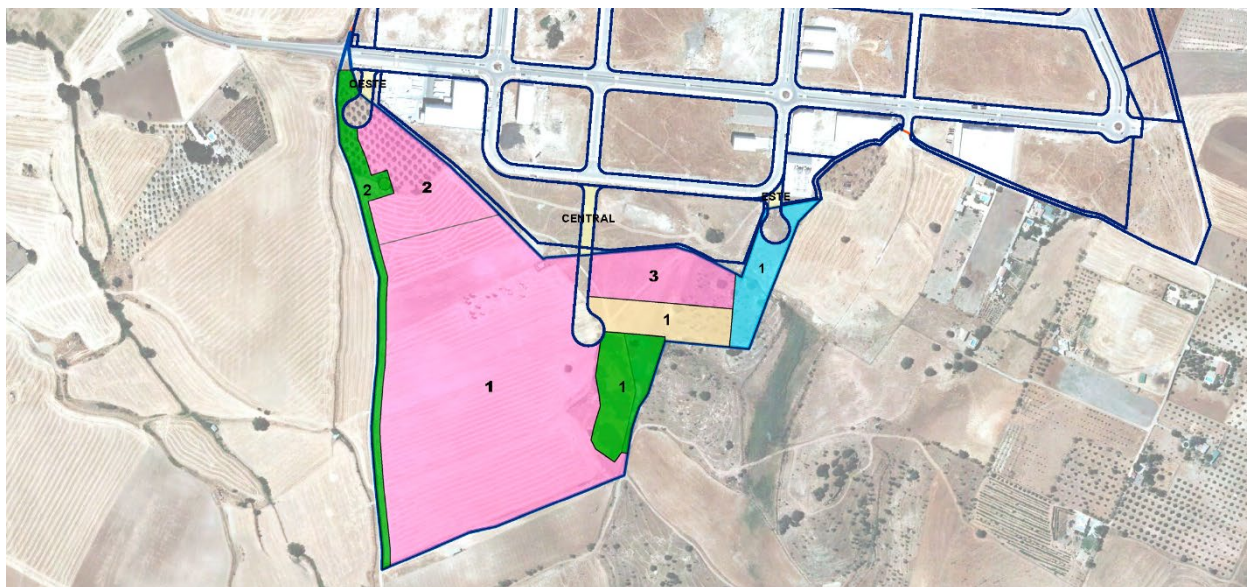


A partir de ahora, en los 3 esquemas siguientes se empieza a considerar la necesidad de reajustar las zonas verdes, para integrar la zona verde recomendada del borde oeste, junto al Camino de Santa Ana.

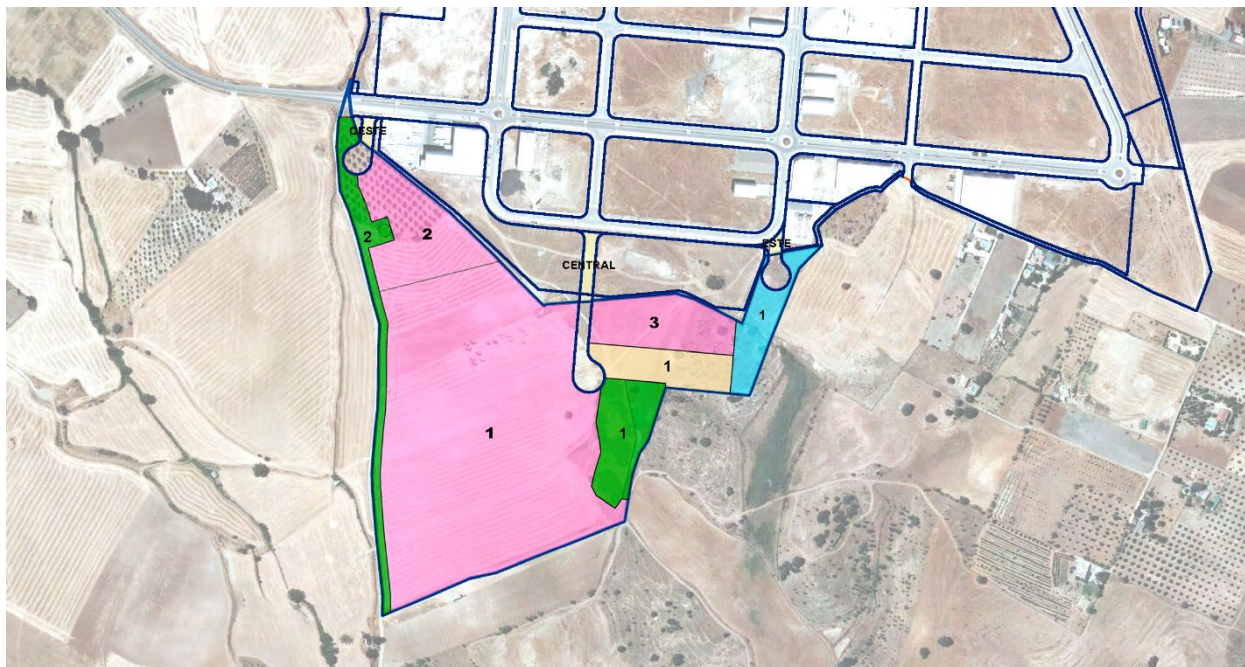
En el esquema **4** se siguen considerando dos conexiones viarias, con una playa de aparcamiento en el norte del nuevo vial este y 4 parcelas industriales: para Taghleef, Benzaplastic y otras dos (3 y 4) para resto de propietarios de la actuación y localización del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento.



En el siguiente esquema se reproduce otra ordenación (**5**) en la que se vuelve a estudiar la alternativa de plantear la conexión central con el actual Parque Industrial. Es decir la propuesta tiene 3 conexiones viarias, una para Benzaplástico, una segunda para Taghleef y una tercera para la parcela de equipamiento comunitario.



Y por último se incluye un sexto esquema (6) como ejemplo final de los muchos esquemas de ordenación considerados. La diferencia fundamental con el anterior esquema es la forma de las parcelas industrial 3 y la playa de aparcamiento. Creo que este sexto esquema es mejor que el anterior, por cuanto facilita la posible reordenación de parcelas industriales propiedad del Ayuntamiento en el Parque y hay como una corona libre de dotaciones en el borde este.



Conviene destacar que en todos los esquemas se consideró la posibilidad de una posible expansión por el sur de las instalaciones de Taghleef.

Como resultado de todo este proceso se concluye con la presentación en este documento de **dos alternativas de ordenación**, que se reproducen a continuación en el documento y cuadros de superficies de la ordenación.

Se reflejaban en dos planos del Avance, tamaño A-3 a escala 1.3.000, donde se grafían las parcelas de Industrial (IND), de Equipamientos Comunitarios Básicos, Zonas Verdes (ZV), Área de aparcamiento y Vial de Servicio.

El sector tiene una **superficie de 162.704,18 m²** según medición del SIG. En el plano I-13 Propiedad del Suelo se refleja las parcelas del catastro de rústica que está incluidas en el ámbito y que son 15 parcelas catastrales. En el ámbito no se ha incluido la parcela del camino de Santa Ana que si aparecía incluida en la modificación nº 5 como Caminos, con 1.861 m² de la parcela catastral 9003.

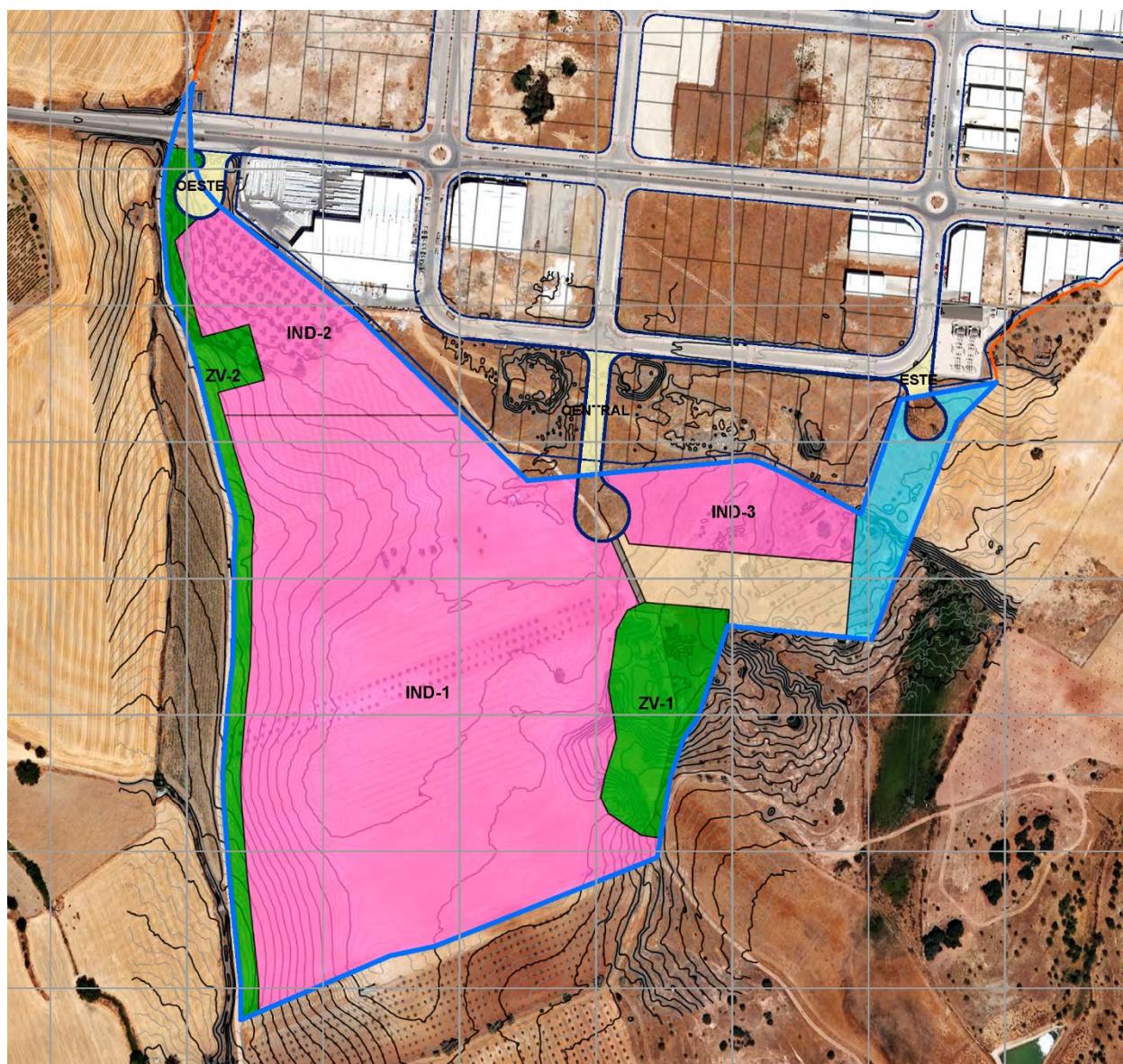
La parcela PRO-2 sería la prevista para adjudicar a Benzaplastic, para posibilitar la ampliación de la factoría en Llanos de Mazuelos, bien como una instalación independiente o bien unida a la actual factoría, lo cual implicaría reajustar la ZV-5 del Parque Industrial que será posible reubicar en el borde oeste de la parcela IND-2.

La parcela PRO-1 sería la que se adjudicaría a Taghleef que permitiría una expansión por el sur del ámbito.

En el límite entre ambas parcelas hay que ejecutar un emisario de aguas negras que sustituiría al existente que se reflejaba en el plano A-3, lo cual implica crear una servidumbre de 5 metros de anchura centrada en el eje del colector. Ese nuevo colector costaría unos 200.000 euros que tiene que asumirse como carga urbanística del sector.

La parcela IND-3 sería la parcela donde se localizaría el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento (12.894,24 m²) lo cual implicaría un índice de edificabilidad de 1,338 m²/m².

Se grafía un vial de servicio como acceso a la zona verde ZV-1 para vehículos de mantenimiento y como acceso peatonal al parque de las encinas. Junto a este acceso se propone la vía con 10 metros de ancho de acceso al Área de aparcamiento.

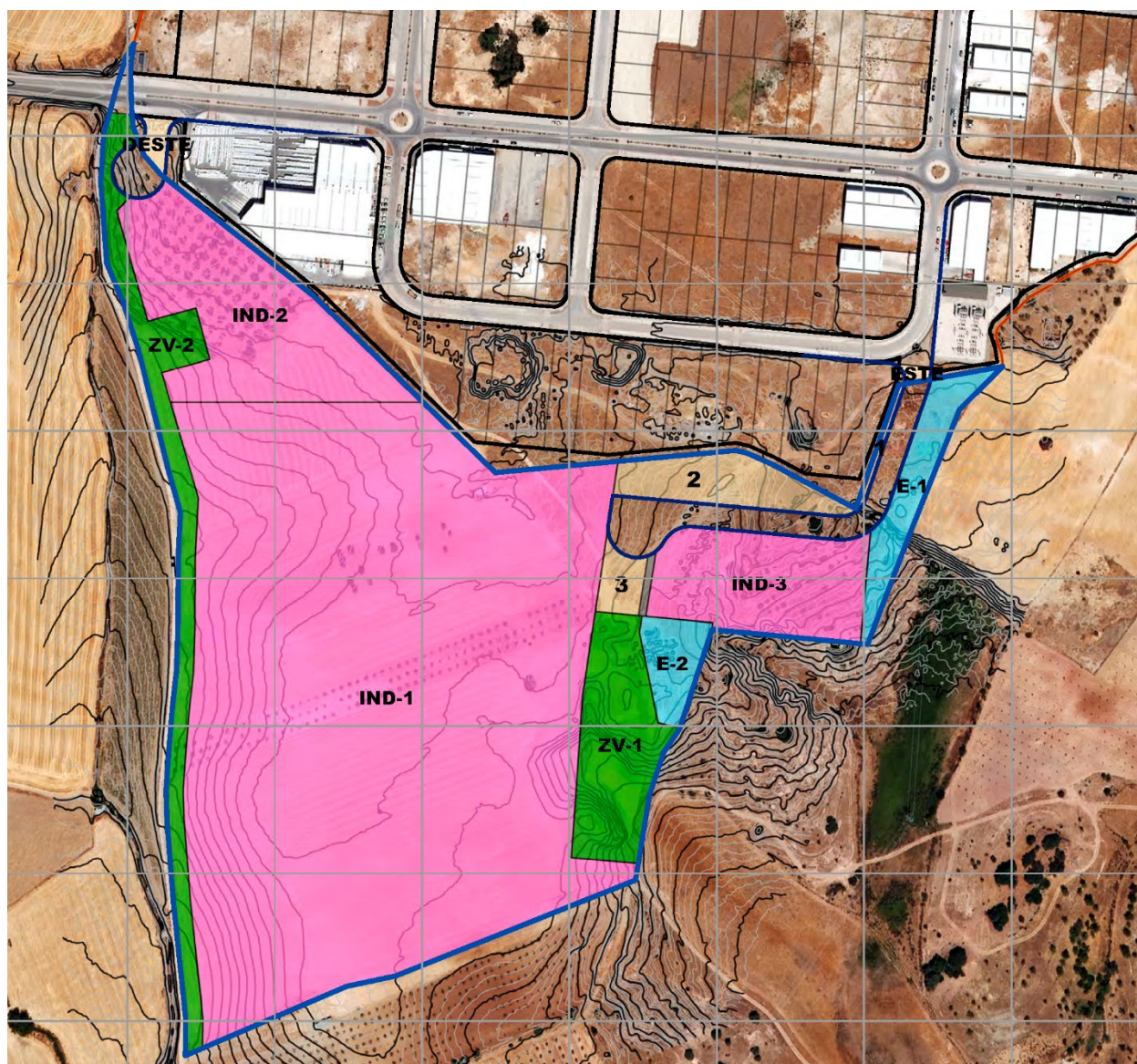


En el borde noreste se ubica la parcela destinada a Equipamientos Comunitarios básicos con acceso de viario que asimismo afecta a la ZV-5 del actual Parque Industrial. Esta parcela representa el 4% de la superficie del sector.

Las zonas verdes están divididas en dos parcelas. La ZV-1 engloba las encinas del borde este más una zona que llega hasta el borde este del sector. La ZV-2 del borde oeste engloba la otra ermita protegida en la Modificación del P.G.O.U.

ZONA	SUPERFICIE (m ²)	Porcentaje (%)
INDUSTRIAL	124.978,82	76,88
ZONAS VERDES del Sector y ocupación ZV3 del Parque Industrial Llano de Mazuelos.	19.706,39	12,12
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Básicos	6.509,65	4,00
VIARIO total, incluyendo vial de servicio y área de aparcamiento	11.389,76	6,99
TOTAL SECTOR	162.564,62	100
ANEXOS EXTERIORES (viales de conexión)	3.437,26	
Suelos de encinas	6.479,39	

En el siguiente esquema se reproduce la alternativa 2 de ordenación que se asemeja al esquema 2 anterior, con menos viario, por cuanto el vial de acceso Este culmina en el acceso a la parcela de Taghleef, lo que permite reducir la superficie de viario al 7,83% del sector, incluidas las dos áreas de aparcamiento que representan el 3,7% del total del sector, y el vial de servicio con 5 metros de ancho, y que sirve de acceso a la zona verde ZV-1 y a una zona de Equipamiento E-2.



El suelo industrial se divide en 3 parcelas: IND-1 para Taghleef; IND-2 para Benzaplastic y la IND-3 para localizar el 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento, con un índice de edificabilidad de 1,338 m²/m², algo superior a la anterior alternativa. Como se puede ver las superficies de las parcelas industriales son muy semejantes a la anterior propuesta y la línea de separación entre las parcelas 1 y 2 es de 0,26 metros, con lo que el emisario de aguas negras que se indicaba en la anterior alternativa es de igual trazado, con el coste de los 200.000 €.

En esta alternativa el equipamiento se divide en dos parcelas E-1 en el borde este y otra E-2 junto a la zona verde del parque de las encinas del este del sector. Esta división en dos parcelas es consecuencia de la ordenación viaria.

Las zonas verdes también están divididas en 2 parcelas ZV-1 englobando las encinas del borde este y ZV-2 del borde oeste, englobando asimismo la encina del noroeste del sector. Como se puede ver las encinas existentes que se deben conservar son la base de la delimitación de las zonas verdes del sector.

La zona de aparcamiento está dividida en tres parcelas: 1 enfrente de la parcela E-1 para aparcamiento de camiones de espera para el acceso a la factoría de Taghleef; 2, en el norte del vial del Este y la 3 junto a la zonas verdes y zona de dotaciones E-2 que podría ser donde ubicar un punto de acceso al carril bici que se recoge en el plano A-3, siguiendo el esquema que se propone en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible del núcleo urbano de Alcalá la Real que fue aprobado definitivamente en marzo del año 2023.

En este PMUS se plantea también una nueva línea de autobús urbano a los polígonos industriales desde el núcleo urbano de Alcalá la Real, con dos paradas en el polígono que también están grafiadas en el plano A-3.

En este documento del PMUS se dice que *“una de las medidas que van a permitir reducir la dependencia del vehículo privado es mejorar y potenciar el transporte colectivo público urbano e interurbano. Este transporte público colectivo debe conectar de forma eficaz las diferentes zonas de la ciudad y del municipio, mediante un servicio de calidad y con un coste asumible para los usuarios.*

El transporte público debe ser una alternativa eficiente, que combine las infraestructuras y servicios para suplir el conjunto de demandas. Debe ser multimodal y presentar ventajas con respecto a otros medios de transporte. Se debe establecer una jerarquía en la red viaria en la que en las vías principales o de largo recorrido, se priorice el transporte público frente al privado.

Esta línea estratégica reducirá el volumen de tráfico rodado tanto en el interior del núcleo de Alcalá la Real, como en su municipio, reduciendo así las emisiones de gases producidas por el transporte.

El transporte público es la alternativa más sostenible para los desplazamientos que, de forma convencional, se realizan en vehículo privado.”

En esta misma línea se recoge el proyecto que contempla la conexión de los núcleos urbanos con los polígonos industriales, denominado “Vía ciclista sur y conexión con los polígonos industriales de Llanos de Mazuelos y Fuente Granada de Alcalá la Real (Jaén)” que aún no ha sido ejecutado.

Este proyecto incluye la construcción de la vía ciclista Sur entre el núcleo urbano de Alcalá la Real y el carril bici existente, mediante un tramo urbano de unos 1.500 metros de longitud, comenzando en la Avenida de Andalucía, junto al recinto ferial hasta el Polígono Industrial Fuente Granada, un segundo tramo de 1.450 m fuera del núcleo urbano paralelo al caminó agrícola “Camino de Granada” que conectará con el carril bici existente, creando un anillo de características homogéneas. Además, se ejecutará una vía ciclista de conexión con el Polígono Industrial Llanos de Mazuelos, de 951 m de longitud, facilitando la movilidad sostenible entre el núcleo de población y los principales centros de trabajo industriales, además de incrementar las posibilidades de ocio y uso deportivo.

En la siguiente tabla se recogen las cifras de ordenación de la Alternativa 2. Como se puede ver las cifras son muy similares a la anterior propuesta, quizá la mayor diferencia se encuentra en los viales de conexión exteriores que son 2.629,3 m² menos y por tanto, las zonas verdes se reducen en una cifra similar, pasando del 12,12% del total del sector de la anterior alternativa al 10,50% de esta alternativa.

ZONA	SUPERFICIE (m ²)	Porcentaje (%)
INDUSTRIAL	126.260,21	77,67
ZONAS VERDES del Sector y ocupación ZV3 del Parque Industrial Llano de Mazuelos.	17.072,16	10,50
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Básicos	6.505,74	4,00
VIARIO total, incluyendo vial de servicio y área de aparcamiento	12.726,51	7,83
TOTAL SECTOR	162.564,62	100
ANEXOS EXTERIORES (viales de conexión)	807,96	
Suelos de encinas	6.479,39	

El Sector 8 – Ampliación del Parque Industrial “Llanos de Mazuelos” se concibe como un espacio de modernidad y calidad de comunicaciones e infraestructuras, en el que se genera unas amplias zonas para el desarrollo de la actividad industrial, con parcelas superiores a los 15.000 metros cuadrados de superficie, a los efectos de nuevas parcelaciones, dado que la parcela donde se adscribiría el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento no alcanzaría esa superficie, por lo que no es subdivisible.

Esta **Alternativa de Ordenación 2** es la que se desarrolla en el documento de Plan Parcial de Ordenación como **ordenación definitiva** del sector 8, por lo que es la ordenación de referencia para la evaluación ambiental de la actuación.

5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La presente Memoria de Ordenación cumple con lo regulado en el artículo 85.3 del Reglamento de la LISTA:

“...incluirá la justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística, el análisis de las alternativas de ordenación contempladas y la definición del modelo de ordenación adoptado, así como, en caso de que resulte necesaria, la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.

Se justificará, además, la adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la Ley, los criterios de ordenación del artículo 76 a 80, así como la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.”

En el artículo 78 – La Ordenación urbanística detallada, en su punto 2 se establecen las determinaciones que debe recoger la ordenación urbanística detallada, es especial el apartado j):

“Las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo establecido en las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación, y de las actuaciones urbanísticas. A tales efectos se definirá:

1º El área de reparto y el aprovechamiento urbanístico que será objeto de equidistribución entre los agentes intervinientes en la actuación, conforme a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada y en la propuesta de delimitación aprobada. (N)

2º La delimitación de las unidades de ejecución, en su caso, con asignación del sistema de actuación, o del ámbito de la actuación asistemática, pudiendo incluir la previsión de constitución de entidad de urbanización. (N)

3º La programación, señalando en el correspondiente plan de etapas, las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.”

Debe tenerse en cuenta que este sector tiene su antecedente en la Modificación nº 5 del PGOU de Alcalá la Real que fue aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, en sesión celebrada el 12 de julio de 2005, en la que 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.

El Sector S-8 se considera como una única Área de Reparto y una Única Unidad de Ejecución. El Aprovechamiento urbanístico que corresponde a cada propietario está en consonancia con los terrenos que aportan y siguiendo los criterios de las Bases de Actuación. El Sector se ejecutará en una sola Etapa, poniéndose en servicio el mismo una vez se ejecuten las Obras de Urbanización, si bien se permitirá la ejecución simultánea de estas con las Obras de Edificación, si así lo considera la Junta de Compensación.

Los propietarios actuales de los terrenos son los que se especifican en el apartado anterior 2.6 Propiedad del Suelo: TAGHLEEF INDUSTRIES S.L, BENZAPLASTIC S.L y Juan José Garrido García.

5.1. ORDENACIÓN PROPUESTA

Del contraste de los criterios y de las distintas soluciones generales y parciales de ordenación manejadas durante el largo proceso de gestación de este Plan Parcial, ha surgido la propuesta de calificación del suelo para el sector que se recoge en el plano O-1 CALIFICACIÓN DEL SUELO, a escala 1:2.000, y en la serie de planos a escala 1:1.000, de CALIFICACIÓN DEL SUELO Y ALINEACIONES.

La propuesta viaria se basa en conectar con el actual Parque Industrial de Llanos de Mazuelos en dos puntos:

- En borde este con el vial E (hoy calle Dionisos) – H (calle Cibeles), que sirve de acceso a las parcelas productivas PRO-1 y PRO-3, así como a las parcelas de Equipamientos Comunitarios Básicos.
- Y en el borde oeste con el vial D del Plan Parcial (hoy calle Victoria) que constituye el acceso principal al Parque Industrial. Este acceso oeste sirve de acceso a la parcela Productiva PRO-2 y a la zona verde ZV-2 que constituye el límite oeste del sector con el Camino de Santa Ana.

La mayor parte del suelo de reserva y cesión para dotaciones se localiza en dos paquetes en los bordes este y oeste del sector.

- En el borde oeste se localiza la ZV-2, con más de 10.000 m² de superficie, que integra la zona de encinas situadas en el noroeste del sector, y que se conecta con la franja de zona verde ZV-5 del actual Parque Industrial Llanos de Mazuelos, mediante un pasillo verde bajo el cual se ubicará el emisario de aguas residuales del actual Parque Industrial de Llanos de Mazuelos.
- En el borde este del sector se ubican las dos parcelas calificadas como Equipamiento Comunitarios Básicos, la E-1 que probablemente se destine a servicios urbanos, como posible ampliación de la subestación eléctrica existente en el borde sureste del Parque Industrial. La otra previsiblemente se destine a instalaciones deportivas, ampliando la zona verde ZV-1 con la que es colindante y que integra la zona de encinas protegidas en la Modificación nº 5 del P.G.O.U que ha posibilitado la redacción del presente Plan Parcial.

El suelo productivo se divide en 3 parcelas, con acceso desde los dos accesos viarios:

- Desde el viario Este se accede a las parcelas PRO-1 para Taghleef e PRO-3 para localizar el aprovechamiento edificable de cesión al Ayuntamiento.
- Desde el acceso oeste se accede a la parcela PRO-2 para Benzaplastic que colinda por el este con una parcela de la misma factoría, ubicada en la manzana I-14 del Parque Industrial.

En esta propuesta de ordenación es significativa la ubicación de 3 Áreas de aparcamiento con acceso desde el acceso este del sector 8, identificadas en el plano de Calificación del Suelo con las etiquetas P-1, P-2 y P-3.

- La P-1 con un ancho total de 3,85 metros y una longitud de 75 metros, ubicada junto al acceso este al sector, en la que podrían aparcar 5 camiones para esperar el acceso a las operaciones de carga y descarga de material para las instalaciones productivas de las parcelas PRO-1 e PRO-3.

- La P-2 en el norte del acceso a las parcelas PRO-1 y PRO-3, en la que pueden ubicar 179 plazas de aparcamiento para vehículos automóviles y otras 4 zonas para aparcamiento de bicicletas y / o motocicletas.
- La P-3 entre las parcelas PRO-1 y PRO-3 en la que se pueden estacionar 59 vehículos automóviles.
- Además de estas Áreas calificadas como Áreas de aparcamiento en el plano de Calificación del suelo, hay otras 78 plazas de aparcamiento en batería, en el borde sur del acceso Este al sector. Estas plazas tienen una anchura media de 2,50 de ancho y 4,50 de largo.

El total de **plazas de aparcamiento** delimitadas son **316** para **vehículos automóviles**, **5** para **camiones** y otras **2 áreas** de aparcamiento **para bicicletas y motocicletas** en el Área P-2, a la que se puede acceder desde el camino de acceso desde el borde oeste, por la ZV-2 del S-8 y ZV-5 del Parque Industrial de Llano de Mazuelos. Ello implica aproximadamente la mitad de las exigidas en el artículo 82.6.b) del Reglamento de la LISTA. En ese mismo artículo se dice que: *“Este porcentaje podrá disminuirse justificadamente por los instrumentos de ordenación urbanística cuando el uso a implantar requiera una demanda menor por tratarse de actividades logísticas, de almacenamiento o similar.”*

Las actuaciones en las parcelas PRO-1 y PRO-2 son de actividad logística, que requieren mucha edificabilidad, pero son actividades con trabajadores para trabajos por turnos, 4 en el caso de Taghleef con unas estimaciones de 140 trabajadores en 4 turnos y un promedio de 5 o 6 camiones al día. En el caso de Benzaplástico se estima 70 trabajadores en esta parcela y una estimación de 15 camiones de entrada y salida.

Estos datos fueron proporcionados por ambas empresas para la realización del Estudio de Tráfico, tal y como se recoge en la página 17 de dicho documento, apartado de Datos de Tráfico. Este documento se ha concluido recientemente en mayo de 2026.

Teniendo en cuenta estos datos y considerando el trabajo del total de trabajadores de 210 (140 + 70), con una estimación media de 3 turnos, se necesitarían un total de 70 plazas de aparcamiento para vehículos en cada turno de las 2 factorías, y eso considerando que la totalidad de los trabajadores acudan en automóvil al lugar de trabajo, sin compartirlo, y sin utilizar las alternativas del transporte público y bicicleta o motocicleta. A los datos de las parcelas PRO-1 y PRO-3 habría que añadir los de la parcela PRO-3, para la se necesitarían 125 plazas como resultado de la división de los casi 12.500 m² edificables como máximo entre 100 m² edificables / plaza, según determina el Artículo 82 – Reservas y estándares dotacionales del Reglamento de la LISTA.

Es decir, en el peor **escenario se necesitarían** un total de **195** (70 + 125) **plazas de aparcamiento para vehículos automóviles** para los trabajadores de las instalaciones en las 3 parcelas. Es decir, sobran más de 100 plazas para visitantes a las actividades productivas.

El Sector 8 – Ampliación del Parque Industrial “Llanos de Mazuelos” se concibe como un espacio de modernidad y calidad de comunicaciones e infraestructuras, en el que se

genera unas amplias zonas para el desarrollo de actividades Productivas, con parcelas superiores a los 9.000 metros cuadrados de superficie, a los efectos de nuevas parcelaciones, dado que la parcela donde se adscribiría el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento supera ligeramente esa superficie, no será subdivisible.

La actuación se complementa con las parcelas para dotaciones que de acuerdo con la legislación vigente debe ser de al menos 22.778,59 m², de los que el 10% de la superficie del sector deben destinarse a zonas verdes, alcanzado en este sector los 18.254,05 m² que representa el 11,22 %, dado que los viarios de conexión del sector S-8 con el Parque Industrial ocupan un total de 1.172,88 m² de la ZV-5 del Plan Parcial, que se agrupan con la zona verde del sector S-8. En relación con la dotación legal la superficie de las zonas verdes se supera en 844,76 m² al mínimo que determina la legislación urbanística.

Las parcelas para equipamientos comunitarios representan un total de 6.509,76 m² que supone un exceso de 1,59 m² sobre el porcentaje del 4% sobre la superficie del sector. Se distribuye en dos parcelas:

- E-1 con 4.199,92 m², en el borde este, colindando con la parcela de Equipamiento y servicios del actual Parque Industrial, donde se ubica la subestación. Según el Anexo del Reglamento de la LISTA esta parcela se destina a lo que se especifica en el punto e) 4º: Infraestructuras y servicios técnicos, constituido por las redes, líneas, estaciones, centrales y depósitos de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, gestión de residuos, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y análogos) y por los servicios técnicos, (mantenimiento, limpieza viaria, bomberos, almacenamiento y análogos).
- E-2 se localiza en el sureste del sector, a la que se accede por un vial de servicio que colinda con el Área de aparcamiento P-3. Esta parcela se destina a lo que se regula en el apartado e) 1º: Equipamientos comunitarios, constituido por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, distinguiendo entre los básicos, que son los que dan un servicio directo a los ciudadanos (docente, deportivo, sanitario, asistencial, social y cultural, mercados de abastos, religioso, funerario, alojamientos protegidos o similares) y los de gestión (administrativo, juzgados, protección civil, policía, defensa, prisiones o similares).

En la siguiente tabla se reflejan las superficies de la Calificación del Suelo del plano O-1. El suelo productivo se divide en 3 parcelas: PRO-1 con 101.008,48 m² para ubicar la factoría de Taghleef; PRO-2 con 15.001,20 m² para posibilitar la ampliación de las instalaciones de Benzaplástico ubicada en la manzana I-14 del actual parque industrial; y PRO-3 con 9.341,29 m² de superficie, que es la parcela donde se localiza el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento.

ZONA	SUPERFICIE (m ²)	Porcentaje (%)	APROVECHAMIENTO (UA)
PRODUCTIVO	125.350,97	77,04	57.714,82
ZONAS VERDES del Sector y ocupación ZV5 del Parque Industrial Llano de Mazuelos.	18.254,05	11,22	
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Básicos	6.509,76	4,00	
VIARIO total, incluyendo vial de servicio y área de aparcamiento	12.539,37	7,71	
TOTAL SECTOR	162.704,18	100,00	
ANEXOS EXTERIORES (viales de conexión)	540,08		
Suelos de encinas	6.479,39		

Del cuadro anterior de resumen de los datos hay que indicar que el aprovechamiento total de los propietarios se reduce en 309,26 Unidades de Aprovechamiento, en relación con las determinaciones de la Modificación nº 5 del PGOU, aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, el 12 de julio de 2005. Esa reducción de aprovechamiento es el resultado de la reducción de la edificabilidad total en 1.013,72 m².

En Mayo de 2026 se ha elaborado un Estudio de tráfico en N-432, en la glorieta 390 – 600 y tronco para el Sector S-8 dando cumplimiento a la exigencia del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Este documento trata de comprobar cómo la ampliación de la zona industrial afectaría a los elementos de la N-432 que podrían tener implicación, es decir, su tronco y su glorieta de enlace desde la A-403, al norte de la N-432.

En este caso, el polígono actualmente en uso y la ampliación sur, van a derivar la totalidad del tráfico, tanto de entrada como de salida, a través de la vía denominada A-403, de manera que dispone de las siguientes salidas:

- Norte, hacia la aldea de Santa Ana
- Este, hacia la A-403 en dirección Benalúa de las Villas
- Oeste, hacia el casco urbano de Alcalá la Real, conectando con la J-234 [denominada actualmente EF-403 R1 (1)] y con la A-403R1
- Sur, conectando hacia la N-432, que dispone de salida en dirección Alcalá la Real o bien hacia Granada

La accesibilidad al Sector S-8 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 posee ya una conexión actual, que se conectará con la ampliación prevista a través del viario interior, tal y como se refleja en los planos del Plan Parcial.

Para la elaboración de este Estudio de Tráfico se han tenido en cuenta las recomendaciones dadas en las siguientes normas vigentes:

1. Orden FOM/3317/2010, de 17 de diciembre, por la que se aprueba la Instrucción sobre las medidas específicas para la mejora de la eficiencia en la ejecución de las obras públicas de infraestructuras ferroviarias, carreteras y aeropuertos del Ministerio de Fomento (BOE del 23 de diciembre de 2010).
2. Nota de Servicio 5/2014, de 11 de julio de 2014. Prescripciones y recomendaciones técnicas para la realización de los estudios de tráfico de los estudios informativos, anteproyectos y proyectos de carreteras.

Para el cálculo de los niveles de servicio se ha seguido la metodología del Manual de Capacidad 2016 (Highway Capacity Manual 2016 de la Transportation Research Board of the National Academies).

El Estudio de Tráfico concluye que EL NIVEL DE SERVICIO NO VARÍA PARA EL AÑO HORIZONTE ANTE EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO PLANTEADO EN EL TRONCO DE LA N-432, SUS ENLACES Y GLORIETAS EN EL ÁMBITO DE AFECCIÓN.

Igualmente, también se concluye lo mismo para las vías de acceso a dichos troncos, ya que el nivel de servicio tampoco varía ante el desarrollo previsto para el año horizonte, y conforme los parámetros estimados, al igual que en las glorietas existentes donde no se modifica el nivel de servicio.

Se ha elaborado un nuevo Plano de Ordenación O-15 Jardinería, Mobiliario Urbano y Medidas Correctoras que está desglosado en 4 hojas A-2:

- El O-15-1, a escala 1/ 2.000 recoge la totalidad del sector con los detalles para las ZV-1 y ZV-2.
- El O-15-2 recoge la ordenación del noroeste del sector, detallando los árboles que en la ZV-2-1 contabiliza 194: árboles; En la ZV-2-2: 183 árboles; Y en la ZV-2-3: 554 árboles, lo que hace un total de **931 árboles**.
- El plano O-15-3 recoge la ordenación del borde sur del sector, con el detalle del arbolado de la ZV-1, detallando los árboles de las dos áreas: 57 en la ZV-1-1 y 266 en la ZV-1-2, lo que hace un total de **323 árboles**.
- El plano O-15-4 recoge la ordenación del borde este del sector, reproduciendo los mismos valores de los árboles de las ZV-1 que se han especificado anteriormente.

En la imagen adjunta se reproduce la leyenda de ese plano O-15. Se diferencias los árboles y arbustos existentes de los nuevos árboles y arbustos previstos en las ZV-1 y ZV-2. El total de los árboles previstos son **1.254**.

Jardinería, Mobiliario Urbano y Medidas de Protección Ambiental

-  Banco y papelera
-  Fuente
-  Zona Verde
(Coníferas, Frondosas y Arbustivas)
-  Arbusto existente
-  Árbol existente
-  Arbustos (4 ud/m²): Lentisco *Pitacia lentusculus*, majuelo *Crataegus monogyna*, tomillo *Thymus vulgaris*, romero *Salvia rosmarinus*, labiérnago *Phillyrea angustifolia* y Retama
-  Árboles:
 -  Encinas (*Quercus ilex*)
 -  Almezo (*Celtis australis*)
 -  Algarrobo (*Ceratonia siliqua*)
-  Caja nido para aves pequeñas/medianas
-  Refugio para murciélagos
-  Caja nido para mochuelo o cernícalo común
-  Hotel para insectos polinizadores
-  Bebedero para fauna
-  Refugio anfibios
-  Percha para rapaces
-  Muretes y rocallas

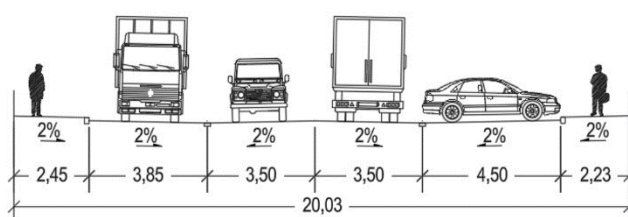
5.2. RED VIARIA

El vial de acceso ESTE presenta dos tipos de secciones significativas que se reproducen en la imagen adjunta:

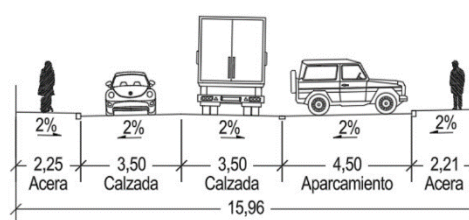
- El primer tramo tiene una anchura media de unos 20 metros (20,03 metros en la imagen adjunta) con una acera en el borde oeste que constituye el límite con el Parque Industrial Llanos de Mazuelos.
Esta acera tiene una anchura media de 2,40 metros que varía porque el límite oeste del Sector en esta zona no es en línea recta.
Después se ubica la zona identificada como P-1 que tiene un ancho de 3,85 metros para aparcamiento de camiones.
Luego una franja de viario con 2 sentidos y un ancho total de 7 metros.
En el borde este se localiza una zona de aparcamiento en batería de 4,50 metros de largo.
Finalmente, la acera con un ancho de 2,25 metros.
- El segundo tramo es el que se delimita por las áreas P-2 y PRO-3 con un ancho aproximado de 16 metros.
En los dos bordes se sitúa una acera con un ancho medio de 2,25 metros.
Una franja de viario con 2 sentidos y un ancho total de 7 metros.
En el borde sur se localiza una zona de aparcamiento en batería de 4,50 metros de largo.
- Este vial se remata con una glorieta de unos 18 metros de radio, para permitir la circulación de vehículos pesados.

El acceso OESTE del sector consta de una rotonda de unos 18 metros de radio y una acera perimetral de 2,25 metros.

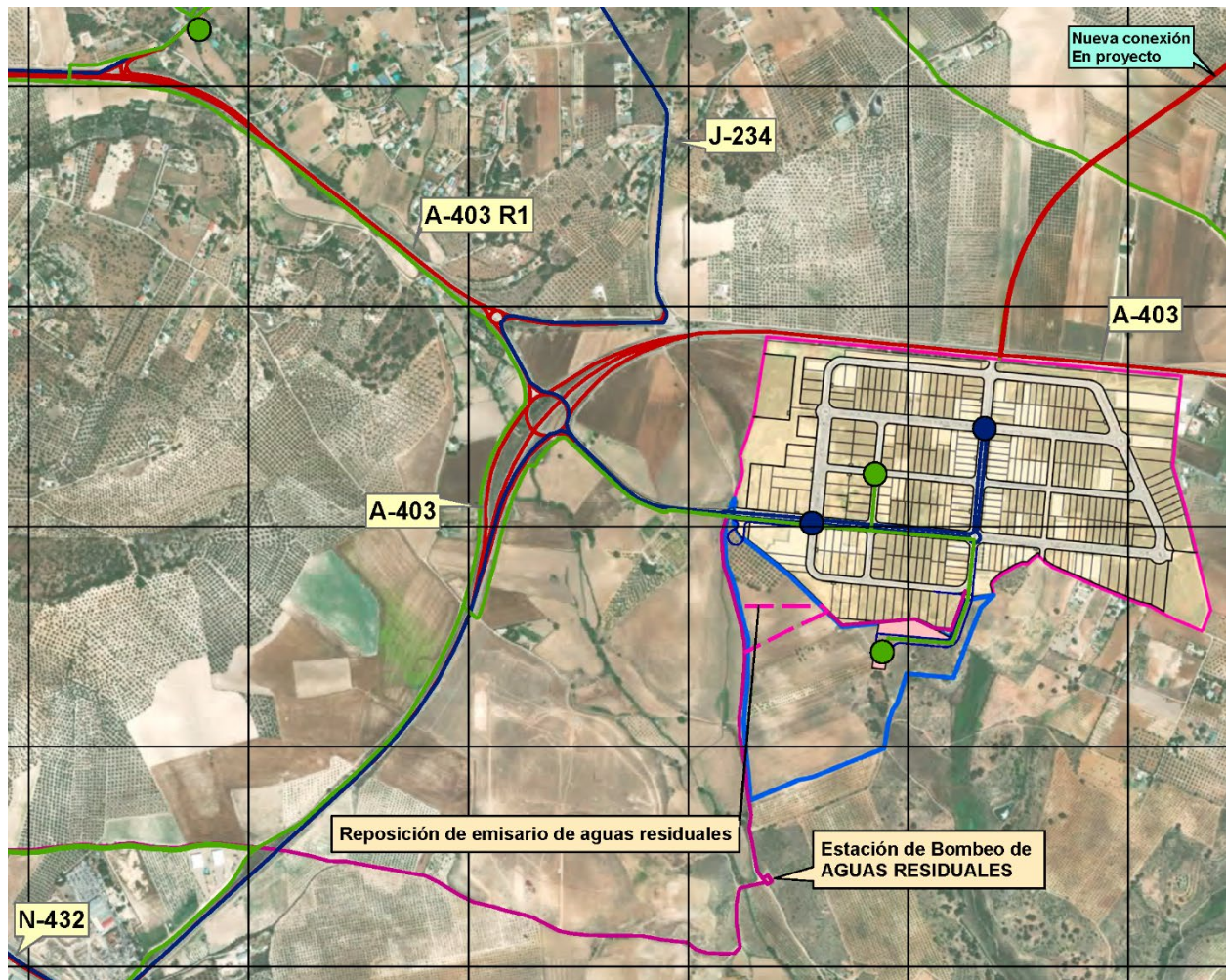
VIAL ESTE. PK 0+070



VIAL ESTE. PK 0+180



Se ha tenido en cuenta el PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE DEL NÚCLEO URBANO DE ALCALÁ LA REAL (JAÉN) aprobado en marzo de 2023, con entrada en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén, es decir el 6 de abril de 2023.



En relación con la dotación de plazas de aparcamiento para vehículos se determina el artículo 82 del Reglamento de la LISTA el número total:

“Una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto, de las que al menos el cincuenta por ciento habrán de tener carácter público. Este porcentaje podrá disminuirse justificadamente por los instrumentos de ordenación urbanística cuando el uso a implantar requiera una demanda menor por tratarse de actividades logísticas, de almacenamiento o similar.”

En la línea de ese mismo artículo de que “podrá disminuirse justificadamente” se recogen y se incorporan las **propuestas del PMUS**. Además, no debe olvidarse que en el actual Parque Industrial de Llanos de Mazuelos existe un total de 2.207 plazas de aparcamiento público en el viario, que como se puede observar en cualquier día de la semana laborable se encuentran vacías, por lo tanto, es un aspecto que debe considerarse en la disminución de las plazas de aparcamiento del nuevo sector S-8 Ampliación Llano de Mazuelos.

Una de las medidas que van a permitir reducir la dependencia del vehículo privado es mejorar y potenciar el transporte colectivo público urbano e interurbano. Este transporte público colectivo debe conectar de forma eficaz las diferentes zonas de la ciudad y del municipio, mediante un servicio de calidad y con un coste asumible para los usuarios.

El **transporte público** debe ser una alternativa eficiente, que combine las infraestructuras y servicios para suplir el conjunto de demandas. Debe ser multimodal y presentar ventajas con respecto a otros medios de transporte. Se debe establecer una jerarquía en la red viaria en la que en las vías principales o de largo recorrido, se priorice el transporte público frente al privado. En el plano O-4 de RED VIARIA. PLANTA GENERAL se recogen las dos paradas de Autobús Urbano previstas en el Parque Industrial de Llanos de Mazuelos.

Esta línea estratégica reducirá el volumen de tráfico rodado tanto en el interior del núcleo de Alcalá la Real, como en su municipio, reduciendo así las emisiones de gases producidas por el transporte.

El transporte público es la alternativa más sostenible para los desplazamientos que, de forma convencional, se realizan en vehículo privado.

Las principales características del transporte colectivo son:

- Menor ocupación del espacio público, tanto de circulación como de aparcamiento.
- Menor emisión de gases contaminantes.
- Menor gasto energético para la misma movilidad.
- Está al alcance de toda la sociedad, al poder ser utilizado por personas con menor poder adquisitivo.

Un punto clave para el fomento del transporte colectivo es la implantación de intercambiadores, que son puntos estratégicos que permiten realizar el cambio de un sistema de transporte, ya sea público o privado, a otro medio, normalmente el transporte público. Los intercambiadores deben localizarse en un punto integrado en la ciudad y en su sistema de transportes, con infraestructuras adecuadas tanto para los usuarios como para los operadores del transporte.

Los objetivos específicos que se pretenden alcanzar dentro de este campo de gestión son:

- Mejorar el transporte colectivo.
- Incrementar el uso del transporte colectivo.

Para conseguir incrementar el uso del transporte colectivo y mejorar el transporte urbano se han planificado las siguientes medidas:

TC01 - MEJORA DEL SERVICIO INTERURBANO

Del análisis realizado se concluye que el transporte público colectivo interurbano es, en general, suficiente, a excepción del de algunas aldeas, que es mínimo. En general, la sustitución del coche en los desplazamientos interurbanos es difícil. Lo habitual es que, solo utilicen este servicio aquellos que carecen de vehículo. Es por esto que, además de cubrir la demanda existente, este servicio debe fomentar el uso del mismo, aspirando a incrementar sus usuarios más allá de aquellos que no tengan más remedio que hacerlo. Es muy importante también asegurar el intercambio modal de forma sencilla y efectiva.

Sería necesario realizar mejoras especialmente orientadas a la aplicación de mejoras tecnológicas, como la venta online de todos los billetes, aplicaciones móviles donde se pueda consultar horarios y precios, así como comprar billetes, la instalación de paneles informativos digitales en la estación, etc.

TC02 - TRANSPORTE COLECTIVO BAJO DEMANDA A ASENTAMIENTOS PERIURBANOS

En áreas en las que existe baja demanda de transporte público, afectada además por el COVID-19, se plantea un servicio que está completamente orientado al usuario. El usuario se comunica a través de métodos telefónicos y telemáticos (aplicaciones, web, etc.) con la empresa del transporte para reservar su recogida. El transporte no se establece a no ser que haya una demanda previa. Este servicio podrá ser prestado tanto por operadores públicos como privados, con rutas flexibles, tanto por vehículos pequeños como medianos, adaptados a personas con movilidad reducida. Se trata, por tanto, de una adaptación del servicio público de transporte colectivo a la demanda existente, mediante el que no se establecen líneas regulares, sino una red de paradas, líneas y horarios con los servicios realmente demandados.

TC03 - DISEÑO E IMPLANTACIÓN DE TRANSPORTE PÚBLICO URBANO

Alcalá la Real carece de transporte público de autobús urbano, por lo que no hay alternativa de movilidad para los ciudadanos que favorezca la reducción del volumen de tráfico privado. Se propone realizar un estudio económico y de viabilidad para la implantación de un transporte público urbano, siguiendo los criterios de eficiencia, sostenibilidad en el tiempo y bajo impacto ambiental. Es importante la implantación de este servicio, debiendo ser atractivo tanto económicamente como en sus horarios y líneas, haciendo posible que el usuario prefiera este modo de transporte al uso del coche. Debido a las características del núcleo urbano, en el que existen calles estrechas con pendientes elevadas y difícil acceso, se planteará el uso de vehículos eléctricos, de dimensiones adecuadas que permitan su circulación por las zonas en las que la demanda de este servicio pueda ser mayor, como es el caso histórico. Para fomentar su uso, la implantación de este servicio deberá llevar acompañada una campaña de información y concienciación.

TC04 - INTERMODALIDAD DEL TRANSPORTE COLECTIVO URBANO E INTERURBANO

Actualmente el núcleo urbano de Alcalá la Real no cuenta con transporte urbano. La implantación de este servicio haría posible la movilidad sostenible entre los usuarios del transporte urbano e interurbano. Por esto, se promoverá que la Estación de Autobuses sea una de las principales paradas de un futuro transporte público local posibilitando así el intercambio de viajeros entre las líneas interurbanas e urbanas. Para asegurar la adecuada intermodalidad, deberán coordinarse los horarios de ambos transportes, urbano e interurbano, de forma que los usuarios puedan realizar transbordos reduciendo el tiempo de espera.

TC05 - CREACIÓN DE LÍNEAS DE BUS PARA DESPLAZAR A TRABAJADORES A PRINCIPALES POLÍGONOS INDUSTRIALES

Durante el diagnóstico y análisis, se ha detectado que la intensidad del tráfico de vehículos privados en los horarios de comienzo y fin de la jornada laboral, es importante. Esto es debido al importante desarrollo industrial que se ha venido sucediendo en los últimos años en los polígonos industriales de El Chaparral y Llanos de Mazuelos. Como opción para la disminución del tráfico privado individual de los trabajadores de los principales polígonos industriales del núcleo y entorno de Alcalá la Real, se propone el establecimiento de líneas de autobús en los horarios de entrada y salida del trabajo, y que en general en estos centros de trabajos suele ser similar (6:00, 14:00 y 22:00). Este

transporte deberá ser accesible a la mayor parte de los trabajadores, con paradas en varios puntos del núcleo urbano, de forma que se incentive su uso, sin coste para ellos.

TC06 - MEJORA DEL TRANSPORTE URBANO ESCOLAR

El acceso diario de entrada y salida de los escolares a los centros de enseñanza constituye uno de los momentos más sensibles en materia de seguridad vial. En los últimos años, se ha producido un aumento de los traslados de los alumnos en vehículos privados, con el efecto negativo que esto produce en la congestión viaria en franjas horarias puntuales, sobre todo en la hora punta de la mañana. En este aspecto se plantea poner en marcha una mejora del transporte urbano escolar, haciéndolo accesible a todos los estudiantes, tanto los procedentes del núcleo urbano como para los que proceden de aldeas y otros núcleos de población.

Para la redacción de estos planes se recomienda la “Guía Práctica de Planes de Transporte al Trabajo” del IDEA (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía).



La creación de rutas de transporte colectivo beneficia a los propios trabajadores (ahorro de costes de su vehículo particular, disminución del riesgo de accidente) y también la propia empresa (posibles rebajas fiscales o de Seguridad Social, recepción de ayudas o subvenciones para su implantación, mejora en la imagen de la empresa, menor necesidad de espacio para estacionamiento, posibilidad de contratación de trabajadores sin vehículo propio, disminución en el absentismo laboral y aumento de la productividad). Como resultado de todo ello se recoge en el plano A-3 la nueva línea de autobús prevista en el PMUS, así como las nuevas paradas de BUS previstas.

El servicio de transporte colectivo a polígonos industriales podrá ser coordinado entre varias de las empresas que en ellos se sitúan. Es necesario un trabajo de sensibilización para conseguir la toma de conciencia y el cambio de actitudes del personal. La falta de itinerarios peatonales y ciclistas accesibles y seguros no hace posible el cambio del tipo de desplazamiento hacia los centros de trabajo a estos modos de transporte.

El Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, faculta a los ayuntamientos a aplicar, en sus ordenanzas fiscales, una bonificación de hasta el 50% en la cuota correspondiente al impuesto de actividades económicas a los sujetos pasivos que

tributen por cuota municipal y que establezcan un plan de transporte para sus trabajadores que tenga por objeto reducir el consumo de energía y las emisiones causadas por el desplazamiento al puesto de trabajo y fomentar el empleo de los medios de transporte más eficientes, como el colectivo o el compartido. La misma norma permite una bonificación hasta del 75% en el impuesto sobre vehículos de tracción mecánica en función de la clase de carburante que consuma el vehículo y de las características técnicas de su motor y su incidencia en el medio ambiente.

La futura construcción de la conexión entre polígonos industriales que se encuentra en fase de anteproyecto (“Anteproyecto de mejora de accesos a Santa Ana desde la A-403 y conexión polígonos industriales en Alcalá la Real”), facilitará la implantación de una línea circular que se desplace entre los cuatro principales polígonos industriales del municipio de Alcalá la Real.

Igualmente se recoge el **NUEVO CARRIL BICI** incorporando un nuevo punto de acceso junto al acceso de la nueva factoría de Taghleef

Alcalá la Real es una ciudad con un movimiento peatonal considerable, suponiendo éste la mitad de los desplazamientos realizados. El uso de la bicicleta es residual, siendo utilizada mayoritariamente para desplazamientos por motivos de ocio durante los fines de semana. Las motivaciones por las que no se realizan más desplazamientos a pie o en bicicleta son principalmente subjetivos, aunque también aparece como uno de los motivos principales la falta de seguridad.

Esta falta de seguridad es debida a la falta de infraestructuras destinadas al uso de la bicicleta o patinetes eléctricos (VMP) en el núcleo urbano, pues si existe un carril bici periurbano. Esto puede generar inseguridad y desmotivación para su uso por un número importante de personas.

Los principales núcleos de trabajo se encuentran fuera del núcleo, en polígonos industriales que no cuentan con conexión mediante carril bici, por lo que hace necesario el desplazamiento a estos centros mediante vehículo privado.

También es importante considerar las consecuencias para la salud derivadas de la falta de ejercicio por el uso excesivo del coche, con el aumento de la contaminación atmosférica. Esto produce efectos negativos sobre la salud debido a la generación de partículas nocivas, que pueden producir el aumento de admisiones hospitalarias por enfermedades respiratorias y cardiovasculares.

Para imponer la movilidad no mecanizada sobre la mecanizada, lo que supone la mejora de la calidad urbana y ciudadana, se deberá renovar el espacio del peatón y del ciclista, mejorando los Acerados y su accesibilidad, dotando al entorno de atractivo que incentive estos modos de transporte sostenibles. El incremento de zonas peatonales en la ciudad va a propiciar el aumento de la movilidad peatonal en ella.

Cualquier actuación que afecte a un itinerario peatonal deberá diseñarse de modo que se favorezca el tránsito. Esto se conseguirá mediante una adecuada regulación de las calles y los espacios peatonales, evitando los conflictos con aquellos elementos que limiten la movilidad peatonal.

El fomento del uso de la bicicleta está relacionado con dos factores intrínsecos del núcleo urbano: las distancias y la orografía. En el caso de Alcalá la Real, las distancias hacen totalmente posible su implantación, ya que son fácilmente asumibles por los desplazamientos en bicicleta. La orografía de parte del casco urbano, con vías con elevada pendiente, es uno de los puntos débiles para la implantación de esta medida.

La Estrategia de Movilidad Segura, Sostenible y Conectada 2030 fue aprobada por Consejo de Ministros el 10 de diciembre de 2021. Es la hoja de ruta que guiará las actuaciones del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) en materia de transportes y movilidad en los próximos diez años.

En este escenario, Mitma aborda el impulso de la Estrategia por la Bicicleta con el objeto de coordinar las diferentes políticas y acciones en torno a la promoción de este medio desde todos sus ángulos, desde la movilidad hasta sus beneficios para la salud, pasando por su uso recreativo y deportivo, por el desarrollo empresarial del sector, o como base para un turismo basado en la bicicleta. Las prioridades de esta Estrategia son:

1. Avanzar en la movilidad sostenible a través de un cambio modal a la bicicleta.
2. Promover la vida saludable mediante la movilidad activa.
3. Aprovechar el potencial del ciclo turismo.
4. Coordinar la acción institucional.

Los objetivos específicos que se pretenden alcanzar dentro de este campo de gestión son:

- Incrementar el desplazamiento a pie.
- Incrementar el uso de la bicicleta.

Para ellos se han planificado las siguientes medidas:

CU01 - PLANIFICACIÓN DE UN PLAN DE ITINERARIOS PEATONALES

Para el fomento de desplazamientos peatonales, se propone la elaboración y difusión de planos “METROPIE” en los que se reflejen las distancias entre puntos singulares y los tiempos medios que se tarda en desplazarse entre ellos a pie, así como otros datos que pudieran ser de interés (calorías gastadas, contaminación producida por el mismo trayecto en coche, intermodalidad, etc.). Estos planos se colocarán en puntos estratégicos del casco urbano.

CU02 - CREACIÓN DE ITINERARIOS TURÍSTICOS SOSTENIBLES QUE CONECTEN LOS PUNTOS DE INTERÉS TURÍSTICO DEL CASCO HISTÓRICO

Para transformar el destino turístico de Alcalá la Real en un modelo basado en la sostenibilidad, contribuyendo a la mejora del escenario de la actividad turística ante las nuevas demandas del sector y al aumento de la competitividad de la oferta de servicios turísticos, se propone la creación de un itinerario sostenible que identifique y facilite los desplazamientos peatonales entre el Conjunto Monumental de la Fortaleza de la Mota y los diferentes centros de interés turístico situados en el Casco Histórico de Alcalá la Real.

CU03 - MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO ESTADO DE LOS ACERADOS

Esta medida se basa en el mantenimiento de la red peatonal en general del núcleo urbano, no de los itinerarios peatonales indicados en la medida anterior. Esta red peatonal, formada principalmente por los Acerados y las calles peatonales existentes, permitirá el acercamiento a cada punto de la ciudad a partir de los principales itinerarios

peatonales. Los Acerados, cumplirán los valores mínimos indicados en la legislación vigente.

CU04 - FOMENTO DEL USO DE LA BICICLETA, COMO HÁBITO Y OCIO

Tal y como se refleja en el diagnóstico inicial, los desplazamientos en bicicleta de forma habitual son muy reducidos. Casi el 90% de las personas encuestadas indican que nunca, casi nunca u ocasionalmente usan la bicicleta.

Para conseguir los objetivos del PMUS, se debe incrementar considerablemente el uso de la bicicleta, ya que éste es residual y responde principalmente a patrones de ocio, que están alejados de los auténticos objetivos de movilidad sostenible que pretenden sustituir los desplazamientos motorizados, mucho más habituales.

CU05 - CREACIÓN DE UN CARRIL BICI URBANO

De forma general, la circulación de bicicletas no precisa la ejecución de infraestructuras específicas, ya que puede realizarse en la calzada junto al tráfico rodado. No obstante, el aumento del tráfico en el núcleo urbano produce un aumento de la percepción de inseguridad por parte del ciclista.

CU06 - CONEXIÓN DE CARRIL BICI EXISTENTE CON ALDEAS

Con el objetivo de incrementar el uso de la bicicleta, no solo en el núcleo urbano, sino también desde y hacia las aldeas más cercanas, Fuente del Rey y Santa Ana, se plantea la posibilidad de ampliar el carril bici existente conectándolo con ellas. Para esto sería necesario habilitar un paso, bien a nivel o elevado, sobre la carretera A403R1 junto a la cual discurre gran parte del carril bici existente y que permitiría el tránsito de bicicletas hasta un futuro nuevo carril bici propuesto junto a la carretera JA-4302, acceso a estos núcleos de población.

CU07 - CONEXIÓN DE CARRIL BICI CON POLÍGONOS INDUSTRIALES

La intensidad de tráfico de vehículos privados en los horarios de comienzo y fin de la jornada laboral es muy importante, por lo que se debe estudiar el fomento de estos desplazamientos mediante modos sostenibles. La actividad industrial de los polígonos industriales de El Chaparral y Llanos de Mazuelos se ha visto incrementada en los últimos años, por lo que, como una opción para conseguir la disminución del tráfico y las emisiones producidas, así como la congestión, se plantea como medida el fomento del uso de la bicicleta para el desplazamiento a estos centros de trabajo. Se plantea como medida esencial, que asegure la seguridad de los ciclistas, la conexión del carril bici actual con los polígonos industriales de Fuente Granada, El Retamal, El Chaparral y Llanos de Mazuelos. Además, se prevé la ejecución de un carril bici de doble carril, que permitirá la conexión directa entre los polígonos Llanos de Mazuelos y El Chaparral.

CU08 - CREACIÓN DE UN SISTEMA DE ALQUILER DE BICICLETAS ELÉCTRICAS

Como complemento a la instauración de otras medidas, como la creación de aparcamientos de disuasión o la implantación de ciclo calles, se propone la instalación de puntos de préstamo de bicicletas eléctricas. Estos sistemas de alquiler o préstamo de bicicletas son impulsados generalmente por la administración pública y están enfocados tanto al turismo y el ocio, como a los habitantes en general para su uso cotidiano. Se permite así disponer de una opción de transporte público rápido, flexible y práctico. Esta medida puede servir para fomentar el uso de bicicleta en ciudades donde existe poca cultura de bicicleta.

Los puntos de ubicación de estos puntos de préstamo serían aquellos en los que fuera posible realizar un cambio de modo de transporte, como la Estación de Autobuses, los aparcamientos de disuasión, o centros de atracción, como los aparcamientos de la Fortaleza de La Mota, el aparcamiento público subterráneo de Los Álamos o la Plaza Arcipreste de Hita (Ayuntamiento).

CU09 - CREACIÓN DE SENDAS CICLOTURISTAS CONECTANDO LOS DIFERENTES CENTROS TURÍSTICOS DE LA LOCALIDAD Y DEL MUNICIPIO Y MANTENIMIENTO Y MEJORA DE SENDAS CICLABLES EXISTENTES

Para fomentar la movilidad sostenible entre las zonas del municipio en las que se concentran los alojamientos de turismo rural, se plantea la señalización de senderos ciclo turistas o sendas ciclables entre los núcleos rurales y el núcleo urbano de Alcalá la Real. Con estas sendas se permitirá incentivar el turismo conociendo la geografía, paisajes y poblaciones del término municipal de Alcalá la Real. El Plan de Señalización definiría una señalización específica para estos senderos rurales, en la que se indicaría los itinerarios, además de distancias y tiempo de recorrido entre los núcleos urbanos, y a los principales puntos de interés situados a lo largo de ellos. Además, se mantendrán y mejorarán las sendas ciclables implantadas entre los núcleos de población del municipio.

Se han elaborado 2 nuevos Planos de Ordenación O-13 Red Viaria: Planta General 1 /1.000, en que está desglosado en 3 hojas **A-2.**, donde se detalla el trazado y las cotas las calles y caminos de las zonas verdes del sector. En el plano O-14 asimismo en 3 hojas A-2 se especifican los perfiles de los terrenos.

En la imagen adjunta se reproduce la leyenda del plano O-13. Se diferencias los tipos de pavimentos de todo el viario, incluidos los nuevos caminos peatonales y para bicicletas en las ZV-1 y ZV-2. Así como los bordillos y las Rigolas para dar cumplimiento a la determinación del DAE de pavimentos permeables.

Pavimentación

-  Aglomerado asfáltico
-  Hormigón HP-35
-  Baldosa prefabricada de hormigón 30x30 en aceras
-  Baldosa hidráulica abotonada 40x40 en vados peatonales
-  Baldosa hidráulica anacalada 40x40 en franjas direccionales
-  Pavimento de adoquín permeable por junta
-  Bordillo prefabricado de hormigón recto Tipo A2 (delimitación adoquín permeable)
-  Bordillo prefabricado de hormigón trapezoidal Tipo C3 (bordillo de calzada)
-  Bordillo prefabricado de hormigón Tipo A4 o similar (bordillo peatonal o de jardín)
-  Rigola prefabricada de hormigón

5.3. REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Las previsiones para el abastecimiento de agua son las siguientes:

Se ha considerado las siguientes dotaciones, en base la tabla 4.1 del Artículo 6.4.- Caudales de consumo de las Ordenanzas Municipales de Urbanización:

Tipología	Dotación	Coefficiente de punta
Polígonos industriales	0,20 l/s x ha	3

Aplicando la dotación sobre la superficie del sector, resulta un caudal medio de 3,25 l/s y un caudal punta de 9,77 l/s.

La conducción necesaria a modo de predimensionamiento sería de fundición dúctil de Ø 150 mm de diámetro, con lo que las velocidades serían del orden de 1 m/seg.

El sistema de saneamiento se contempla mediante red separativa, en la que los caudales de lluvia a evacuar se determinarán según se indica en las Ordenanzas Municipales de Urbanización, empleándose como período de retorno 10 años.

En cuanto a la red de aguas fecales, el diámetro mínimo a emplear en el colector será de Ø 315 mm, y la sección de cada tramo se determinará en base a la pendiente y el caudal a evacuar teniendo en cuenta las dotaciones establecidas anteriormente.

Por último, en el plano A-3 del Avance se proponía la construcción de un **nuevo Emisario de AGUAS RESIDUALES**.

Bajo la superficie del sector S-8 discurre el colector de saneamiento de fecales, en dirección Suroeste hasta el camino del cortijo del -ciego, y que conduce las aguas fecales a la EBAR desde donde se bombea las aguas hasta el Polígono Industrial El Retamar, desde donde llegan las aguas finalmente a la EDAR de Alcalá la Real.

En los planos O-7 ESQUEMA DE LA RED DE SANEAMIENTO, a escala 1:2.000, y en el plano O-8 ESQUEMA DE LA RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES se refleja el trazado de las redes de saneamiento y evacuación de aguas pluviales.

Será necesario realizar un colector para sustituir el existente, y cuyo trazado irá bajo la zona verde ZV-2, entre las parcelas PRO-1 y PRO-2, hasta conectar con el colector existente en el camino del cortijo del ciego. A partir de ese punto se conectará con el colector existente hacia la EDAR de Llanos de Mazuelos.

El nuevo colector se diseñará con tubería de PVC enterrada y con pozos de registro situados a una distancia máxima de 50 metros. La longitud de este colector será de 420 metros, y supondrá un presupuesto de ejecución material estimado de 240.000 €.

Actualmente, el P.I. Llanos de Mazuelos tiene dos puntos de vertido de **AGUAS PLUVIALES**. El vertido principal lo hace de forma directa, sin control, mediante un tubo de hormigón armado de Ø 2000 mm sobre la parcela 155 del polígono 15 del catastro de rústica de Alcalá la Real. El segundo punto de vertido lo hace al cauce existente junto al camino del cortijo del ciego, junto al vial D, mediante un tubo de hormigón armado de Ø 1.000 mm.

Las aguas pluviales procedentes de los viales y de las parcelas de la ampliación del sector industrial se conducirán mediante un colector hasta el cauce existente junto al camino del cortijo del ciego. Aunque las parcelas y zonas verdes situadas en el borde Este de la ampliación podrían conectarse con el punto de vertido principal del P.I. Llanos de Mazuelos, al colector de hormigón de Ø 2000 mm, se ha considerado en este punto que la mejor opción es trazar un colector que discurrirá en planta junto al de fecales hasta el barranco junto al camino del borde Oeste. A este colector se conectará las pluviales procedentes de las parcelas principales del Sector (BZ y Taghleef), previamente a su entrega al cauce existente.

Para el vertido de aguas pluviales se deberá contar con la autorización correspondiente de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

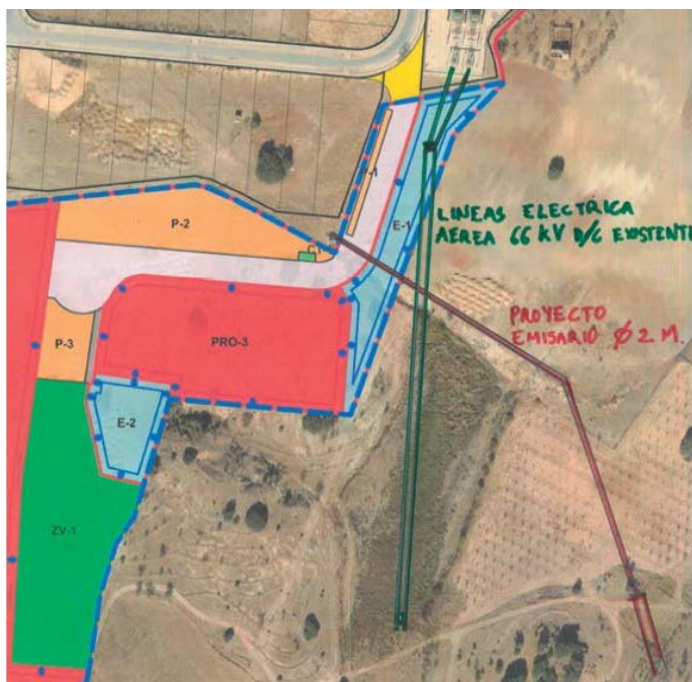
El colector de pluviales se diseñará con tubería de PVC enterrada y con pozos de registro situados a una distancia máxima de 50 metros. La longitud de este colector será de 370 metros, y supondrá un presupuesto de ejecución material estimado de 310.000 €, a lo que habrá que añadir el coste de las obras resultantes de las pluviales procedentes de las parcelas principales (BZ y Taghleef), así como las obras de protección necesarias en el cauce para amortiguar las avenidas de pluviales.

La conexión a la red de **abastecimiento de agua potable** se realizará a la red existente del P.I. Llanos de Mazuelos, en el vial D (calle Victoria) y en el vial E, en ambos casos la conducción existente es de fundición dúctil de Ø 150 mm.

Se estima que el presupuesto de ejecución material para la conexión a la red existente es de 10.000 €

La conexión con la **red eléctrica** con el Parque Industrial Llanos de Mazuelos, se refleja en el plano O-9 ESQUEMA DE LA RED ELÉCTRICA. El esquema de la red eléctrica en media tensión está formado por tres líneas subterráneas de media tensión (LSMT). Una LSMT, con origen en la arqueta AR0 que es propiedad de la distribuidora, como extensión de la red de distribución de media tensión (MT) de la empresa distribuidora que conectará al nuevo centro de transformación del sector 8 (CT-S8), y que una vez ejecutada deberá ser cedida a esta. Además, se ejecutarán dos líneas privadas, una de ellas para el suministro en MT a la empresa Taghleef, con origen en la subestación y final en un centro de seccionamiento y medida (PRO-1), y otra LSMT con origen una celda de salida del nuevo CT-S8 y finalizando en el centro de seccionamiento y medida de Benzaplastic (PRO-2). La particularidad del sector 8 es que existen dos parcelas productivas que requieren suministro en media tensión (PRO-1 y PRO-2) y determina que a estas parcelas la canalización requerida sea únicamente la de media tensión (MT), mientras que para las parcelas PRO-3 y de equipamiento (E) sí dispondrán de un suministro de baja tensión (BT), tal y como se puede ver en el plano O-9.

Por tanto, sólo se prevé la ejecución de un Centro de transformación, identificado en Plano como CT-S8 para el suministro en baja tensión, en el borde del Área de aparcamiento P-2, y que suministrará, como ya se ha comentado a las parcelas IND-3 y PE mediante una canalización de baja tensión de dos y cuatro tubos de diámetro 200 mm, así como al cuadro de alumbrado público que se recoge en el plano O-10 ESQUEMA DE LA RED DE ALUMBRADO con un cuadro de mando junto al CT-S8.



En el esquema adjunto se reflejan las líneas eléctricas de entrada a la Subestación del Parque Industrial de Llano de Mazuelos que atraviesa parte de la parcela E-1 destinada a Infraestructuras y servicios técnicos, como se ha dicho anteriormente. Es decir, es una parcela que puede posibilitar la ampliación de la parcela de la actual Subestación.

Además, la parcela E-1 se va a ver afectada por la servidumbre del Emisario de Aguas Pluviales procedentes del Parque Industrial Llano de Mazuelos que está pendiente de ejecución.

A efectos de la potencia requerida para el sector 8 se ha establecido la siguiente tabla:

Demanda por tipo de suministro	kW
Total industrial	9.017
Total equipamiento	50
Total zona verde y viario	18
Total viario	13
Total	9.098

La **red de alumbrado público** consta de tres zonas de actuación. Una zona, que denominaremos orientación este, y otra zona en la orientación oeste enlazadas por la zona de servidumbre de paso entre las parcelas PRO-1 y PRO-2. Estas nuevas zonas de alumbrado disponen de su cuadro de control de alumbrado que controlará la iluminación del vial y de las zonas verdes. Se ha de decir que en las rotondas la iluminación ha sido perimetral, no con báculo central como en el polígono industrial Llano Mazuelos, para evitar acerado interior a la rotonda o glorieta. El nivel de iluminación media de las calzadas es 15 luxes y de 10 luxes en aparcamientos y aceras. Se proyectan 21 báculos para los viales y 55 farolas para las zonas verdes.

Se hace la observación que para los aparcamientos P-2 y P-3 se iluminarán desde la zona peatonal utilizando los báculos de iluminación del vial y añadiéndoles soportes perpendiculares a los que se le añadirán focos proyectores hacia dichos aparcamiento, de esta manera se evita la instalación de nuevas columnas en el interior de ellos y puedan dificultar la circulación interior o choques con ellas, no obstante, si no se consiguiera una adecuada iluminación se procedería a la instalación de varios postes de 12 metros de altura a los que se les incluiría los focos leds necesarios para una correcta iluminación. El aparcamiento P-1 queda alumbrado con el alumbrado del vial al ser paralelo a este.

La conexión de la red de telefonía y de telecomunicaciones se realizará a la red existente de la empresa Telefónica de España S.A.U, en el vial D (calle Victoria) y en el vial E

Telecomunicaciones en el P.I. Llanos de Mazuelos en el vial D (calle Victoria) y en el vial E (calle Dionisos). En las aceras de dichos viales existen canalizaciones formadas por tubos de PE de Ø 125 o 63 mm, dependiendo si se trata de canalización de distribución o acometidas.

La red se proyectará del tipo subterránea; con una canalización de distribución constituida por un prisma de cuatro (2) tubos de 125 milímetros de diámetro que conectará a la red existente del polígono industrial Llano Mazuelos a la que posteriormente se intercalará arquetas tipo H con armarios de acometidas sobre pedestal, de estos armarios se derivan las acometidas a las parcelas colindantes. No obstante, para la parcela PRO-2, la acometida se hará directamente desde un armario de distribución del polígono industrial Llano Mazuelos por ser un único suministro y no requerir canalización de distribución. El trazado en planta se ajustará, básicamente, al grafiado en el Plano de Ordenación N°. N°. O-12.- ESQUEMA DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES.

La red de alimentación de **Gas Natural** hasta el sector S-8 se proyectará una canalización de transporte de gas en alta presión, con origen la red de distribución existente y conexión en la rotonda que da entrada a la subestación. Desde este punto se ejecutará una canalización de polietileno que dará servicio a las tres zonas productivas PRO-1, PRO-2 y PRO-3. El trazado en planta se ajustará, básicamente, al grafiado en el Plano de Ordenación N°. O-11- ESQUEMA DE LA RED DE GAS NATURAL

5.4 CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DOTACIONALES

El artículo 82 – Reservas y estándares dotacionales del Reglamento General de la Ley 7/2001, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, determina en su punto 6 las dotaciones locales conforme a unos estándares:

- a) Para el sistema local de espacios libres y zonas verdes, más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos:
- En actuaciones de uso global distinto al residencial se deberá destinar como mínimo el catorce por ciento de la superficie del ámbito, de los que el 10% será para zonas verdes y el 4% para equipamientos comunitarios básicos.
 - Una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa no residencial. Este porcentaje podrá disminuirse justificadamente por los instrumentos de ordenación urbanística cuando el uso a implantar requiera una menor demanda por tratarse de actividades logísticas, de almacenamiento o similar.
 - La plantación o conservación de un árbol por cada 100 m² edificables. En el caso de uso productivo el arbolado se situará preferentemente formando pantallas acústicas y visuales con respecto a las vías de comunicación y áreas colindantes de usos diferentes, en las áreas de aparcamiento o en los itinerarios peatonales.

En el punto 7 de ese artículo se determina:

Con carácter general, en las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico los terrenos integrantes de las reservas para sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes deberán tener una superficie mínima de 1.000 m², debiendo permitir la inscripción en su interior de una circunferencia de 30 metros de diámetro.

En ámbitos menores de 10.000 m², la dimensión mínima será la resultante de la aplicación del estándar correspondiente. En estos casos, el diámetro mínimo de 30 metros establecido podrá reducirse de forma justificada en la proporción que estrictamente resulte necesaria.

En cualquier caso, la superficie mínima de los terrenos integrantes de las reservas para sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes no podrán tener una superficie inferior a 250 m², debiendo permitir la inscripción en su interior de una circunferencia de 12 metros de diámetro.

En consecuencia, en el sector 8 se deberán destinar el 10 % para espacios libres y zonas verdes y el 4% para equipamientos comunitarios básicos. Siendo la superficie del sector de 162.704,18 m² el suelo calificado como zonas verdes debe ser de 16.270,42 m² y de 6.508,17 m² para Equipamientos Comunitarios Básicos.

Para ejecutar los viales de conexión con el actual Parque Industrial de Llanos de Mazuelos es necesario ocupar un total de 1.172,88 m² de la ZV-5 del actual Parque Industrial, de los que 598,80 m² corresponden a la conexión Oeste con la calla Victoria (vial D) y 574,08 m² a la conexión Este con las calles Dionisos (vial E) y Cibeles (vial H). En consecuencia, la zona verde del sector debe ser de al menos 17.443,30 m².

En el sector o Ampliación de Llano de Mazuelos calificamos como zona verde un total de 18.254,05 m² lo que implica un exceso 844,76 m² sobre el mínimo legal. En Suelo para Equipamientos Comunitarios Básicos calificamos para Equipamientos Comunitarios Básicos un total de 6.509 ,76 m² lo que supone un exceso de 1,59 m². No obstante,

además calificamos 50,03 m² como Servicios Urbanos, donde se va a ubicar el Centro de Transformación necesario para tener energía eléctrica en Baja Tensión para las parcelas PRO-3 y las 2 parcelas de Equipamiento E-1 y E-2, así como para el alumbrado público del sector.

De acuerdo con lo que se determina en el artículo 82 del Reglamento de la LISTA, sería necesario tener un total de 1.279,28 plazas en el sector, de los que al menos el 50% habrán de tener carácter público, es decir 640 plazas deben ubicarse en la calle. En ese punto 6.b) se dice que ese porcentaje podrá disminuirse justificadamente porque se requiera una demanda menor por tratarse de actividades logísticas, de almacenamiento o similar.

El Artículo 82 del REGLAMENTO / LISTA – Reservas y estándares dotacionales, se refiere al artículo 61 de la LISTA – Criterios para la ordenación urbanística, en el que se determina que *“la ordenación urbanística promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo”* debiendo *“resolver los problemas de movilidad mejorando la red viaria, ciclista y peatonal y fomentando los medios de transporte colectivo...”*, priorizando *“la utilización del espacio público urbano por el peatón frente a los vehículos motorizados y la conexión de este con el entorno rural, garantizando las condiciones de accesibilidad universal.”*

En el punto 8 del REGLAMENTO / LISTA se insiste en garantizar la *“mitigación de los efectos del cambio climático...”* se llega a poderse reducir a la mitad la superficie destinada a zonas verdes cuando se cumplan las condiciones ambientales exigidas en la Ley e el Reglamento.

En este sector se van a ubicar dos grandes empresas:

- Taghleef que es un fabricante de productos de plástico, con sede en Dubái, con huella de fabricación en 11 países siendo esta la instalación en España que es una de las 5 existentes en Europa. Taghleef tiene otra instalación en el núcleo urbano de Alcalá la Real que se va a mantener al menos por un periodo de unos 10 años.
- Benzaplastic que es asimismo fabricante de productos de plástico. Esta empresa está localizada en el Parque Industrial de Llanos de Mazuelos, y pretende poder ampliar la actividad con una nueva parcela en el sector S-8 de Ampliación de Llano de Mazuelos.
- La tercera parcela es la que se debe ceder al Ayuntamiento de Alcalá la Real para ubicar el 10% del aprovechamiento de cesión en virtud de su participación en las plusvalías derivadas de la actuación.

Por tanto, estas dos grandes actividades no demandarán un ingente número de plazas de aparcamiento, siendo suficientes con las plazas de aparcamiento que se ha previsto en el sector S-8, complementándose con las de aparcamiento en el interior de las parcelas.

En el Sector S-8 ubicamos una primera Área de Aparcamiento en el acceso este al sector que es la P-1 identificada en el plano de Calificación del Suelo. En esa área caben un total de 5 camiones articulados de gran tonelaje, con cargas de más de 12 toneladas, que permiten regular el acceso a las operaciones de carga y descarga de material para las industrias de las parcelas PRO-1 y PRO-3.

La segunda Área de Aparcamiento es la P-2, en el norte del acceso a las parcelas PRO-1 e PRO-3, en la que se pueden ubicar 179 plazas de aparcamiento para vehículos automóviles como consta en el plano O-4 de RED VIARIA, PLANTA GENERAL. En esa área hay además otras 4 zonas para aparcamiento de bicicletas y / o motocicletas.

La tercera área P-3 entre las parcelas PRO-1 y PRO-3 se pueden ubicar 59 plazas de aparcamiento.

Además, hay otras 78 plazas de aparcamiento en batería en el acceso este al sector. Es decir, en el plano O-4 aparecen grafiadas un total de 316 plazas para automóviles y 5 para camiones de gran tonelaje.

6- MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

6.1- MARCO NORMATIVO

Entre las determinaciones que ha de contener el Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 90 del Decreto 550/2022, de 2 de diciembre de 2022, por el que se publica el Reglamento de LISTA (en adelante REG./LISTA) - Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, la Memoria estará integrada por un documento de Memoria de gestión y ejecución que debe incluir ***“un estudio económico financiero y un informe de sostenibilidad económica de la actuación, en el que se justificará su viabilidad económica y financiera, y la programación de las actuaciones, incluyendo el plan de etapas para la realización de las obras de urbanización.”***

La Ley 7/2021, de 1 de Diciembre de 2021, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).determina en el artículo 32- Deberes de la promoción de las actuaciones de nueva urbanización, que entre los deberes de vinculados a las promociones de actuaciones de nueva urbanización, de conformidad con la legislación básica estatal, apartado c) el ***“Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente.”***

En su artículo 95 – Gastos de urbanización, de la LISTA, se determina que ***“La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes, entre los que se incluirán los gastos de gestión, en los términos recogidos en esta ley y desarrollados reglamentariamente.”***

En su artículo 96 – Proyecto de Urbanización, se determina que ***“El proyecto de urbanización definirá los contenidos técnicos de las obras de vialidad, accesibilidad, de infraestructuras de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones y las necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, así como el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano. El proyecto garantizará la sostenibilidad energética de la actuación, fomentando el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y procurará la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos.”***

El artículo 191 del REG/LISTA – Contenido y documentación, del Capítulo IV – La ejecución de la urbanización, del Título V – La Ejecución urbanística, en su punto 3 determina que ***“El proyecto de urbanización definirá los contenidos técnicos de las obras de vialidad, accesibilidad, de infraestructuras de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones y las necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, así como el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano, y en general las descritas en el artículo 189. El proyecto garantizará la sostenibilidad energética de la actuación fomentando el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y procurará la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos.”***

El **Estudio Económico Financiero (EEF** en lo sucesivo) se concibe como un documento instrumental y de apoyo. En él se recoge una planificación económica viable de la actividad urbanística, en función de la estimación de la capacidad inversora de los diferentes agentes económicos, públicos y privados, que intervienen en el desarrollo del sector S-8 Ampliación Llanos de Mazuelos.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, publicado en el BOE nº 261 el 31/10/2015, establece

la necesidad de incluir en los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización, un **Informe de sostenibilidad económica (ISE** en lo sucesivo).

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

(...)

4. *La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*
5. *La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*
 - a) *Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*
 - b) *Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*
 - c) *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*
El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.
 - d) *El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
 - e) *La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*

El ISE debe analizar tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos, como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de los nuevos servicios.

El informe de Sostenibilidad Económica de la Actuación pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico. Este concepto de “sostenibilidad económica” es distinto de la “viabilidad económica” recogida en los estudios económicos financieros que se habían venido incorporando en los instrumentos de planeamiento.

Implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos, como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Tratándose de una actuación de urbanización de gestión privada de ámbito municipal, la Administración actuante recibe los terrenos destinados a dotaciones locales (vialidad, zonas verdes, equipamiento, etc.) con las consiguientes redes de servicios que se insertan en el conjunto de redes públicas, siendo de cuenta de la promoción privada los costes de implantación de todas estas redes y de la urbanización de los terrenos destinados a dotaciones locales. La transmisión de estos terrenos se producirá a través del proyecto de reparcelación, recibiendo además el Ayuntamiento de Alcalá la Real la cesión del 10% del aprovechamiento.

6.2 ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

Con la primera Ley del Suelo de 1956 aparece el primigenio estudio económico-financiero como un texto que tiene por objeto justificar la disposición de medios económico-financieros para asegurar la ejecución de las previsiones de la ordenación y la afección de éstos a la ejecución del planeamiento general.

Posteriormente, la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística de 1975 y 1976 limitó este estudio a la evaluación económica de las obras de urbanización y a la determinación del carácter público o privado de las inversiones necesarias para la ejecución del planeamiento.

El estudio económico-financiero se conformó, así, como un documento descriptivo que informaba sobre el importe de las inversiones de la transformación urbana (*cuánto*) e identificaba el sujeto responsable de la inversión (*quién*).

El desarrollo urbanístico y el proceso urbanizador del Sector S-8 “Ampliación Llano de Mazuelos”, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32 de la LISTA, impone a la propiedad del suelo la obligación de ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias.

Se pueden desglosar de la siguiente manera:

- a) Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b) Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
- c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.
- d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.
- e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo.
- f) Gestión del sistema de actuación.
- g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- h) Las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales.

Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en caso de aplicación del sistema de actuación por compensación, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

No obstante lo anterior, los propietarios tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme

a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios.

6.2.1 Evaluación económica de los gastos de urbanización interior del sector

Para la estimación del presupuesto total de las obras de urbanización se estudiará en primer lugar el coste de las obras de vialidad e implantación de los servicios urbanísticos y adecuación de las zonas verdes y espacios públicos de la actuación urbanística y por otra los costes derivados de la ejecución de las obras de infraestructura y servicios exteriores a la actuación que sean precisas para la conexión adecuada de las redes de la unidad de ejecución a las generales municipales o supramunicipales y, posteriormente, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichas redes manteniendo la funcionalidad de éstas, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 32 y 95 de la LISTA.

La estimación del presupuesto de las obras de urbanización se ha realizado a nivel de ejecución material, es decir considerando solo los derivados de los costes directos e indirectos precisos para su ejecución, sin incorporar los conceptos de gastos generales de estructura que inciden sobre el contrato (gastos generales de empresa, gastos financieros y beneficio industrial), así mismo tampoco se incluye el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

La evaluación económica de las obras de urbanización se referirá en primer lugar a la implantación de los servicios y obras de urbanización interiores al Sector, comprendiendo los siguientes:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para la evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Instalaciones de transformación y distribución de energía eléctrica en media y baja tensión.
- e) Red de alumbrado exterior.
- f) Red de canalizaciones para los servicios de telefonía y telecomunicaciones.
- g) Red de distribución de gas en media o baja presión.
- h) Jardinería, arbolado y amueblamiento del sistema de espacios libres.

La ejecución del viario se ha estimado con un coste unitario de 120 €/m² para los viarios interiores del sector. Los suelos anexos para zonas de aparcamiento y ejecución del vial de servicio de acceso a las parcelas de equipamiento E-2 y zona verde ZV-1, se han presupuestado con un índice unitario de 50 €/m².

Ello implicará el movimiento de tierras y formación de explanada de todos los viales, la ejecución de una sub-base granular, la colocación de los bordillos, encintado y rigolas, la ejecución de la capa base, el extendido de las capas de pavimento de la calzada (mezcla bituminosa en caliente) y de zonas de aparcamientos con hormigón en masa y la construcción del acerado.

Las obras de construcción de la red de distribución de agua comprenden básicamente todos los trabajos necesarios para dejar totalmente acabada la red de distribución de agua potable, incluyendo la instalación de bocas de riego e hidrantes contra incendios. Las operaciones principales son la excavación y terraplenado de las zanjas, el suministro y la instalación de las tuberías y elementos de maniobra (válvulas, ventosas, desagües, bocas de riego e incendios, etc.), con la construcción simultánea de los arquetas de registro y acometidas a los espacios parcelados.

Las obras de alcantarillado comprenden básicamente todos los trabajos necesarios para dejar totalmente acabada la red de alcantarillado. Las operaciones principales son la excavación y terraplenado de las zanjas y la colocación de los colectores con la construcción simultánea de

los pozos de registro, imbornales, acometidas a los espacios parcelados y el resto de los elementos singulares de la red.

Las obras de transformación y suministro de energía eléctrica en media y baja tensión incluye básicamente: la ejecución de todas las unidades de obra civil de las estaciones transformadoras en media tensión y de las instalaciones subterráneas (excavación y terraplenado de las zanjas, el suministro y la colocación de los tubos de canalización con la construcción simultánea de los arquetas de registro), el suministro y tendido de los conductores de las redes de media y baja tensión interiores al Sector, la aportación y montaje de los cuadros de Baja Tensión y los elementos interiores de las Estaciones transformadoras.

Las instalaciones de alumbrado exterior incluyen básicamente: la ejecución de todas las unidades de obra civil de las instalaciones subterráneas (excavación y terraplenado de las zanjas, la colocación de los tubos de las canalizaciones y la construcción simultánea de los arquetas de registro y cimentación de puntos de luz), el suministro y tendido de los conductores de las líneas de alumbrado y el montaje de los cuadros de maniobra y puntos de luz; considerándose como condicionante básico un nivel de iluminación comprendido entre 15 y 20 lux.

Las obras de construcción de la red subterránea de distribución de telefonía comprenden básicamente todos los trabajos necesarios para dejar totalmente acabada la red de dispersión interior de telefonía. Las operaciones principales son la excavación y terraplenado de las zanjas, el suministro e instalación de los tubos de las canalizaciones y la ejecución simultánea de las diferentes arquetas y cámaras de registro.

Las instalaciones de distribución de gas a baja y media presión comprenden básicamente los trabajos necesarios para dejar totalmente instalada la red de distribución de gas, comprendiendo las siguientes operaciones; la excavación y terraplenado de las zanjas, material de protección de las canalizaciones y la ejecución simultánea de las diferentes arquetas, el suministro e instalación de los tubos de las canalizaciones y valvulería.

El nuevo sector S-8 Ampliación Llano de Mazuelos requiere la ejecución de dos conexiones viarias con el actual Parque Industrial que representan 807,96 m² y que afectan a dos zonas verdes del actual Parque ZV-5 que se relocalizan en el nuevo sector S-8. La situada en el oeste tiene una superficie de 597,83 m² y sirve de acceso a la zona verde ZV-2 y a la parcela industrial IND-2. La del este tiene una superficie de 210,13 m² y es el acceso principal al nuevo sector.

La ejecución de esos viarios tienen un coste estimado de 96.955,20 € con un índice de 120 € m² por superficie de los viarios previstos en la ordenación.

Igualmente para la estimación de los costes de adecuación de las zonas verdes y espacios públicos se ha determinado un módulo estándar de 25 €/m² de actuación. Como dato significativo, dado que este sector es una ampliación del actual Parque Industrial, en ese Plan Parcial se estimó un módulo estándar de 15,00 € m² en el año 2004.

En el siguiente cuadro se refleja el **total de los gastos de urbanización interior** del sector, de acuerdo con lo indicado anteriormente:

CAPITULO	IMPORTE €	Porcentaje (%)
VIARIO	1.091.202,30	63,99 %
ZONAS VERDES	426.804,00	25,03 %
CONEXIONES VIARIAS con el actual Parque Industrial	96.955,20	5,69 %
IMPREVISTOS gastos de urbanización	90.211,10	5,29 %
TOTAL, COSTES	1.705.172,60	100,00 %

6.2.2 Obras de urbanización exteriores al sector

El artículo 30 de la LISTA determina en su apartado c), que además de costear la urbanización interior del sector, se deberán ejecutar la “conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente.”

En base a esto se ha hecho una estimación adicional de **566.000 € para las conexiones exteriores de infraestructuras:**

1- Red de Fecales; 240.000 €.

Bajo la superficie de la ampliación el sector sur industrial en desarrollo discurre el colector de saneamiento de fecales, en dirección suroeste hasta el camino del cortijo del “ciego”, y que conduce las aguas fecales a la EBAR desde donde se bombea las aguas hasta el Polígono Industrial El Retamar, desde donde llegan las aguas finalmente a la EDAR de Alcalá la Real.

Será necesario realizar un colector para sustituir el existente, y cuyo trazado irá bajo el borde de una de las nuevas parcelas industriales resultantes y hasta el camino del cortijo del ciego. A partir de ese punto se conectará con el colector existente hacia la EBAR de Llanos de Mazuelos.

El nuevo colector se diseñará con tubería de PVC enterrada y con pozos de registro situados a una distancia máxima de 50 metros. La longitud de este colector será de 420 metros, y supondrá un presupuesto de ejecución material estimado de 240.000 €.

El trazado de los colectores conllevará una servidumbre de acueducto sobre las parcelas por las que discurra. También, será necesario considerar la ocupación definitiva de la superficie de los pozos de registro de los colectores.

La servidumbre de acueducto se corresponderá con una franja de 5 metros de anchura centrada en el eje del colector.

La ocupación definitiva para cada pozo de registro será la correspondiente a un círculo de 2,50 metros de diámetro con centro en el centro del pozo de registro.

2- Red de Pluviales; 310.000 €.

Actualmente, el Parque Industrial Llanos de Mazuelos tiene dos puntos de vertido de aguas pluviales. El vertido principal lo hace de forma directa, sin control, mediante un tubo de hormigón armado de Ø 2000 mm sobre la parcela 155 del polígono 15 del catastro de rústica de Alcalá la Real. El segundo punto de vertido lo hace al cauce existente junto al camino del cortijo del ciego, junto al vial D, mediante un tubo de hormigón armado de Ø 1.000 mm.

Las aguas pluviales procedentes de los viales y de las parcelas de la ampliación del sector industrial se conducirán mediante un colector hasta el cauce existente junto al camino del cortijo del ciego. Aunque las parcelas y zonas verdes situadas en el borde este de la ampliación podrían conectarse con el punto de vertido principal del Parque Industrial Llanos de Mazuelos, al colector de hormigón de Ø 2000 mm, se ha considerado en este punto que la mejor opción es trazar un colector que discurrirá en planta junto al de fecales hasta el barranco junto al camino del borde este. A este colector se conectará las pluviales

procedentes de las parcelas principales del Sector (PRO-1 y PRO-2), previamente a su entrega al cauce existente.

Para el vertido de aguas pluviales se deberá contar con la autorización correspondiente de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

El colector de pluviales se diseñará con tubería de PVC enterrada y con pozos de registro situados a una distancia máxima de 50 metros. La longitud de este colector será de 370 metros, y supondrá un presupuesto de ejecución material estimado de 310.000 €, a lo que habrá que añadir el coste de las obras resultantes de las pluviales procedentes de las parcelas principales (PRO-1 y PRO-2), así como las obras de protección necesarias en el cauce para amortiguar las avenidas de pluviales.

- **Red de Abastecimiento de agua: 10.000 €.**

La conexión a la red de abastecimiento de agua potable se realizará a la red existente del Parque Industrial Llanos de Mazuelos, en el vial D (calle Victoria) y en el vial E, en ambos casos la conducción existente es de fundición dúctil de Ø 150 mm.

Se estima que el presupuesto de ejecución material para la conexión a la red existente es de 10.000 €

- **Red de Telecomunicaciones: 6.000 €.**

La conexión se realizará a la red existente en el Parque Industrial Llanos de Mazuelos en el vial D (calle Victoria) y en el vial E. En las aceras de dichos viales existen canalizaciones formadas por 2 tubos de PE de Ø 63 mm.

Se estima que el presupuesto de ejecución material para la conexión a la red de telecomunicaciones es de 6.000 €

Teniendo en cuenta que en cualquier obra hay imprevistos se ha hecho una estimación adicional por ese concepto de 90.211,10 €, teniendo en cuenta que no está aún cerrado el acuerdo de conexión con ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L.U. y REDEXIS GAS DISTRIBUCIÓN S.A.

6.2.3 Presupuesto total obras de urbanización del Sector, incluyendo conexiones exteriores con las redes de servicios

En el siguiente cuadro se refleja el **total del Presupuesto de Ejecución Material** del sector S-8 “Ampliación Llanos de Mazuelos”, que incluye los costes de urbanización del sector y los costes previstos de conexión con las redes de servicios.

CAPITULO	IMPORTE €	Porcentaje (%)
VIARIO	1.091.202,30	48,05 %
ZONAS VERDES	426.804,00	18,79 %
CONEXIONES VIARIAS con el actual Parque Industrial	96.955,20	4,27 %
IMPREVISTOS gastos de urbanización	90.211,10	3,97 %
CONEXIONES de redes de SERVICIOS, fundamentalmente fecales y pluviales	566.000,00	24,92 %
TOTAL COSTES	2.271.172,60	100,00 %

El Presupuesto **Total de Ejecución por Contrata** (PEC) de las Obras de Urbanización del Sector S-8 “ampliación Llanos de Mazuelos” se obtendrá incrementado el Presupuesto Total de Ejecución Material en los gastos generales que inciden sobre el contrato (gastos generales de empresa, gastos financieros y beneficio industrial) sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

TOTAL PEM:	2.271.172,60 €
13% Gastos generales	292.252,44 €
6% Beneficio Industrial	136.270,36 €
Presupuesto Obras de Urbanización (PEC)	2.702.695,40 €

6.2.4 Otros costes

El artículo 30 de la LISTA determina en su apartado e) que se debe “*Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.*”

Aunque no se consideran indemnizaciones, se hace una previsión de 5.000 €. En principio solo hay que demoler unas edificaciones localizadas en la parcela 146 del Catastro de Rústica incluidas en el movimiento de tierras.

Los gastos por los trabajos técnicos de cartografía, estudios geotécnicos, redacción técnica, y asesoría jurídica se cuantifican en un total de 214.558,63 € sin incluir IVA, que representan el 7,65 % del coste total de la actuación urbanística.

Los costes de la parte técnica son 202.652,11 € sin incluir IVA, que incluye:

- La redacción del Plan Parcial de Ordenación Urbanística.
- La Cartografía ejecutada.
- El Estudio Ambiental Estratégico del Plan Parcial.
- La Modificación del Plan Parcial (que habría que hacer por la modificación de la zona verde ZV-3 que no fue valorada en la oferta pero la parte técnica de elaboración de planos y documentos serían asumidos por la parte técnica.
- El Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra.
- El Proyecto de Reparcelación, solo documentos gráficos, bajo la supervisión del equipo jurídico.

Los costes de la Asesoría jurídica son 106.000 €, sin incluir IVA.

6.2.5 Gastos Totales de Urbanización

Los costes totales de urbanización, según lo establecido en el artículo 189 del REG/LISTA, serán los derivados del proceso urbanizador correspondientes a los siguientes conceptos:

- Presupuesto obras de urbanización (PEC)	2.583.695,40 €.
- Gastos de indemnizaciones	5.000,00 €.
- Gastos de consultoría y asistencia técnica.....	214.558,63 €.
- Gastos de gestión sistema de Actuación.....	269.225,40 €.
TOTAL, GASTOS DE LA URBANIZACIÓN.....	3.072.479,43 €.

El coste total de urbanización del Sector S-8 Ampliación de Llanos de Mazuelos implica un coste por metro cuadrado del suelo industrial recogido en el plano de calificación del Suelo de 22,20 € por m², cifra que se eleva a 24,04 €/m² si se excluye el suelo industrial de cesión al Ayuntamiento de Alcalá la Real donde se localiza el 10% del aprovechamiento.

6.3 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

6.3.1 Marco normativo

El Sistema Urbanístico Español (SUE en lo sucesivo) tiene su origen en la primera Ley de Ensanche de las Poblaciones de 1864, con la justificación de solventar la histórica anemia de las exiguas Haciendas Públicas españolas, se articuló sobre un principio básico: la producción de ciudad. En este momento, la disposición de los suelos para espacios públicos (viario, jardines y equipamientos) y la aplicación de los costes que comportaba la implantación de todos los servicios urbanos (agua, luz, alcantarillado, pavimentación del calzadas, etc...) se realizaban de dos formas distintas, bien por gestión pública, mediante la expropiación de los suelos de dominio público y la ejecución urbanizadora, financiándose mediante la imposición de contribuciones y recargos imputados a los beneficiarios de la actuación, o bien, y sobre todo, por gestión privada, atribuyendo directamente, y a su costa, a los propietarios de suelos integrados en el ámbito espacial de ejecución, los costes correspondientes, los cuales, finalmente, se financiaban con el otorgamiento, garantizado por ley, de los derechos edificables a materializar en las parcelas resultantes de la operación. De esta forma se instrumentó el principio fundacional del SUE, auténtica «piedra filosofal» del urbanismo español, el principio de reparto de cargas y beneficios. De acuerdo a este principio, los propietarios disponen de la garantía real y legal, del derecho a la atribución del beneficio empresarial del negocio inmobiliario anticipado al momento de la reclasificación del suelo, a cambio del deber de asumir todos los costes de producción, mientras que la Administración actúa como garante y controladora de la operación, pero sin que la nueva ciudad le suponga coste alguno.

La Ley de Suelo 8/2007 y su Texto Refundido 2/2008 aprobado por RDL de 20 de Junio, establecía en su artículo 15.4 la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular un «informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos». Dicho artículo obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone, sobre todo, el **mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones** que, en su mayoría, se obtuvieron gratuitamente por el Ayuntamiento, pero que tras su entrega pública, deben conservarse y mantenerse.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, (en adelante TRLS/2015) establece la necesidad de incluir en los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización, un **Informe de sostenibilidad económica**.

Según el artículo 22.4 de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana, el ISE debe analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Públicas el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas.

La Guía Metodología para la redacción de los Informes de Sostenibilidad Económica del Ministerio de Fomento del año 2012, orienta en el contenido y la elaboración del ISE, detallando con ejemplos y casos prácticos, las operaciones, fórmulas y cálculos a llevar a cabo para elaborar correctamente la correspondiente memoria/informe que nos ocupa.

La memoria de viabilidad económica se recogió por vez primera con carácter general en el artículo 11 de la citada Ley 8/2013, de 26 de junio –hoy se encuentra regulada en el artículo 22.5 del TRLS y ya ha sido incorporada a legislaciones autonómicas posteriores, como en el caso de Andalucía con la LISTA en el año 2021.

La memoria de viabilidad económica focaliza su atención en la inversión que realizan los operadores particulares durante el proceso de transformación urbana, acotando el análisis a la fase de ejecución y a los recursos privados.

Debe señalarse que la memoria de viabilidad económica ha adquirido una especial relevancia, al tratarse de un documento preceptivo que deberá acompañar a las operaciones de renovación y regeneración urbana y, sobre todo, por ser considerado como el instrumento que asegura que la operación sea viable.

Según el artículo 22.5 TRLS, el ISE debe incluir:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.

La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
- c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

- d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
- e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Expuesto el contenido de los estudios económico-financieros y de las memorias de viabilidad económica, se concluyen sus netas diferencias conceptuales con los informes / memorias de sostenibilidad económica y, por tanto, se puede afirmar que, en principio, no son documentos intercambiables sin que la ausencia de uno pueda ser suplida por la concurrencia de otro. Ahora bien, no deja de ser cierto que se introdujo un elemento a considerar en las memorias de viabilidad económica que rompe con la lógica prístina de este instrumento y puede llevar a confusión.

Nos referimos principalmente a la letra e) del artículo 22.5 del TRLS/2015, el cual establece que estas memorias han de evaluar la capacidad pública precisa a fin de asegurar la financiación y

el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes haciendas públicas cuando, para los informes de sostenibilidad económica, en el apartado cuarto del mismo precepto analizado se dice para estos últimos que ponderarán el impacto de las actuaciones en las haciendas públicas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Encontramos pues cierta discordancia en la regulación vigente del informe de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica, que puede llegar a confundir ambos instrumentos.

Conviene citar algunas **sentencias sobre el ISE**, que han interpretado sus características y aplicación, con mayor o menor acierto como veremos a continuación.

- 1- Sentencia 141/2014, de 11 de setiembre del Tribunal Constitucional dictada en los recursos de constitucionalidad interpuestos contra la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y su posterior texto refundido de 2008. Cabe señalar en primer término que el máximo intérprete constitucional confirma la adecuación a la Carta Magna de este precepto y que había sido discutida por parte de los recurrentes por cuestión competencial, señalando lo que sigue al respecto:

“Los Letrados de las Comunidades de Madrid y de Canarias afirman que el número 4 es inconstitucional, al exigir un informe o memoria de sostenibilidad económica, siendo así que esta regulación se incardina en la materia “ordenación del territorio y urbanismo” de competencia autonómica (STC 61/1997, FJ 31), para cuyo establecimiento el Estado no dispone de competencia alguna; la determinación del contenido de los planes y la forma de ejercer las competencias urbanísticas no corresponde al Estado. Para el Abogado del Estado, la previsión del informe o memoria de sostenibilidad económica encuentra cobertura, por las razones expuestas más extensamente en los antecedentes, en las competencias estatales sobre hacienda general y coordinación de las Haciendas estatal y autonómica (art. 149.1.14 CE), así como para establecer las bases de ordenación de la economía (art. 149.1.13ª CE).

La impugnación debe desestimarse. La regulación, ciertamente, exige un informe de sostenibilidad económica en lo que concierne a los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización. Sin embargo, ello no implica que la regulación haya de incardinarse en la materia “ordenación del territorio y urbanismo”, pues ni ordena el territorio o la ciudad, ni condiciona la política que las Comunidades Autónomas puedan desarrollar en esos ámbitos. El precepto se limita a establecer una garantía de clara finalidad económica. Una regla que asegura que, en el desarrollo de sus competencias en materia de urbanismo, las Administraciones públicas tengan en cuenta el impacto económico que las actuaciones que sea prevean puedan tener en los sectores productivos –que sin duda se ven afectados por la regulación de los usos del suelo–, así como en las Haciendas Públicas, debido al gasto que implica la ejecución de las actuaciones urbanizadoras y la implantación y mantenimiento de infraestructuras y servicios. La norma establece, en suma, una directriz relacionada con los usos productivos y una regla de preservación de la racionalidad económica de las actuaciones de urbanización y del gasto público, encontrando, en consecuencia, cobertura en los arts. 149.1.13ª y 14ª CE.”

- 2- Hecha esta referencia introductoria sobre la declaración de constitucionalidad del precepto que contiene el documento analizado por el Tribunal Constitucional, procede mencionar a continuación una reciente sentencia del Tribunal Supremo que acomete con claridad para resolver el caso que le ha sido sometido a su revisión el análisis del contenido de los informes o memorias de sostenibilidad económica, así como su diferencia respecto de otros documentos similares a los que antes nos referíamos.

Se trata de la sentencia dictada el 30 de marzo de 2015 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, del Tribunal Supremo, la cual dijo en su Fundamento de Derecho Quinto lo que sigue:

"El art. 15.4 del RD Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, incorpora a nuestro ordenamiento jurídico el denominado Informe de sostenibilidad económica, documento complementario, pero no sustitutivo del Estudio Económico de la legislación autonómica.

El referido Informe responde a un mandato con la finalidad de lograr un equilibrio entre las necesidades de implantación de infraestructuras y servicios y la suficiencia de recursos públicos y privados para su efectiva implantación y puesta en uso, funcionamiento y conservación. Se trata, en definitiva, de asegurar en la medida de lo posible y mediante una planificación adecuada, la suficiencia de recursos para hacer frente a los costes que la actuación ha de conllevar en orden a proporcionar un adecuado nivel de prestación de servicios a los ciudadanos.

Según el art. 15.4 en su redacción originaria " La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Sin embargo, este apartado ha sido modificado por la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, siendo su vigente redacción, la siguiente: " La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. ""

- 3- De hecho, en esta sentencia del 30 de marzo de 2015 se han basado las más recientes sentencias del Tribunal Supremo que confirman la relevancia del instrumento que examinamos. Tanto es así que su ausencia lleva a declarar la nulidad de todo un Plan General como, en este caso, el de la localidad andaluza de **Marbella**. En efecto, en sentencias de 27 y 29 de octubre y de 3 de noviembre de 2015 del Alto Tribunal, se recoge –con mayor o menor extensión– lo que sigue:

"DECIMOQUINTO

...El citado precepto incorpora a nuestro ordenamiento jurídico el denominado Informe de sostenibilidad económica, documento complementario, pero no sustitutivo del Estudio Económico de la legislación autonómica. El referido Informe responde a un mandato con la finalidad de lograr un equilibrio entre las necesidades de implantación de infraestructuras y servicios y la suficiencia de recursos públicos y privados para su efectiva implantación y puesta en uso, funcionamiento y conservación. Se trata, en definitiva, de asegurar en la medida de lo posible y mediante una planificación adecuada, la suficiencia de recursos para hacer frente a los costes que la actuación ha de conllevar en orden a proporcionar un adecuado nivel de prestación de servicios a los ciudadanos.

DECIMOSEXTO

En definitiva, el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analítica-mente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ése Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística.

DECIMOSÉPTIMO

A la luz de tales actuaciones queda suficientemente acreditado que el informe de sostenibilidad económica no figura entre la documentación del plan, lo que se constata igualmente de la mera comprobación del índice documental del mismo aportado en la instancia.

DECIMOCTAVO

Acreditada la ausencia del informe, procede analizar, si el mismo, a la vista de las determinaciones concretas del instrumento de ordenación litigioso resulta exigible. Ya hemos señalado, que su necesidad se conecta con las operaciones que el artículo 14.1 en sus dos apartados, y el 14.2 del texto refundido de 2008, denomina actuaciones de transformación urbanística, incluyendo las actuaciones de dotación y especificando el contenido de las actuaciones de urbanización. Siendo esto así, basta la lectura de la propia memoria del plan y del adecuado entendimiento de los denominados mecanismos de "normalización que incorpora, para comprobar que existen múltiples actuaciones encuadrables tanto, en aquellas de urbanización, que tienen por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, como en las actuaciones de dotación, encaminadas a incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad que ilegalmente se habían materializado.

DECIMONOVENO

En un sentido similar al presente, nos hemos pronunciado con ocasión del enjuiciamiento de diversa modificación del Plan General de Logroño, en sentencia de 30 de marzo de 2015 (recurso nº 1587/2013), sentencia en el que la ausencia del informe de sostenibilidad económica, determinó la declaración de nulidad de las mismas."

A la vista de estas resoluciones del Tribunal Supremo, se debe insistir en su análisis de lo que ha de ser y ha de incluir y valorar un informe o memoria de sostenibilidad económica, dado que ha habido pronunciamientos judiciales anteriores que parecen no haberlo interpretado así.

Un ejemplo de ello es la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja de 7 de marzo de 2013 revocada por la tan citada sentencia del Tribunal Supremo de 30 de marzo de 2015 y que no consideró los informes del artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo –hoy artículo 22.4 del TRLS/2015 de necesaria incorporación a las modificaciones de planeamiento de Logroño objeto de la controversia.

Asegurar hoy la viabilidad de las actuaciones urbanas no solo responde a la lógica económica de las inversiones, sino que se conforma como un requerimiento legal a fin de asegurar la existencia de recursos financieros suficientes que permitan abordar la operación o, alternativamente, justificar las modificaciones de los parámetros urbanísticos con el objetivo de conseguir la viabilidad de la actuación.

Expuesto el contenido de los estudios económico-financieros y de las memorias de viabilidad económica, se concluyen sus netas diferencias conceptuales con los informes / memorias de sostenibilidad económica y, por tanto, se puede afirmar que, en principio, no son documentos intercambiables sin que la ausencia de uno pueda ser suplida por la concurrencia de otro. Ahora bien, no deja de ser cierto que se introdujo un elemento a considerar en las memorias de viabilidad económica que rompe con la lógica prístina de este instrumento y puede llevar a confusión.

Nos referimos principalmente a la letra e) del artículo 22.5 del vigente texto refundido, el cual establece que estas memorias han de evaluar la capacidad pública precisa a fin de asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes haciendas públicas cuando, para los informes de sostenibilidad económica, en el apartado cuarto del mismo precepto analizado se dice para estos últimos que ponderarán el impacto de las actuaciones en las haciendas

públicas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Este concepto de "sostenibilidad económica" es distinto de la "viabilidad económica" recogida en los estudios "económico-financieros" que se han venido incorporando en los instrumentos de planeamiento.

- 1) Cuantificación de los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación.
- 2) Estimación del importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

6.3.2 Impacto en la Hacienda Pública Municipal

Para analizar el impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento (gastos de funcionamiento) de la nueva actuación urbanizadora así como los ingresos que genera el desarrollo de la actuación.

1- Estimación de la inversión municipal

Como ya hemos señalado la actuación urbanizadora para el desarrollo del sector S-8 Ampliación de Llano de Mazuelos, se circunscribe a una superficie de 162.704,18 m² de uso Industrial, con un techo edificable de 127.928,28 m²/t.

El Sistema de Actuación es el Compensación por lo que los propietarios del sector asumen la totalidad de las cargas de urbanización para la implantación de los servicios necesarios así como la cesión de los terrenos destinados al dominio público (dotaciones locales), y la cesión del 10% del aprovechamiento libre de cargas.

Por tanto no corresponde al Ayuntamiento de Alcalá la Real gasto alguno en cuanto a la urbanización del S-8, salvo el mantenimiento de los terrenos y redes de servicios en las superficies destinadas a dominio público, una vez se haya producido la recepción de las obras de urbanización.

En cuanto a la previsión de inversión en equipamientos públicos, el Plan Parcial prevé 2 parcelas de equipamiento comunitario con una superficie total de 6.509,76 m² y con un índice de edificabilidad de 1,00 m²/m², con lo que techo máximo edificable 6.509,76 m².

Se estima un coste de ejecución de esta edificabilidad de 1.599.000,00 € para un edificio de 3.000 m² (a razón de 533 €/m²), según se regula en la Ordenanza Fiscal nº 5 reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (B.O.P. del 15 de enero de 2024) para el uso de Centrales telefónicas, eléctricas, etc.

No hay prevista ejecución de dotaciones correspondiente a los Sistemas Generales, salvo la construcción de los dos enlaces viarios con el actual Parque Industrial de Llanos de Mazuelos, conexiones viarias que se pueden considerar como actuaciones locales que tienen una superficie de 1.172,88 m² y que serán asumidas exclusivamente por la propiedad privada. Se estima en 140.745,60 € la ejecución de esas dos conexiones viarias, una en el oeste junto a la actual parcela de Benzaplastic en el Parque Industrial, y otra en el este junto a la subestación eléctrica del Parque Industrial Llanos de Mazuelos.

Las zonas verdes representan una superficie de 18.254,05 m² y está dividida en dos parcelas: Una ZV-2 en el borde oeste del sector que actúa de separación del camino de Santa Ana y el suelo no urbanizable de Alcalá la Real, integra una zona de encinas del borde noroeste del sector; y otra en el este (ZV-1) que engloba otra zona de encinas protegidas del sector. La urbanización de esas zonas verdes, entre las que se incluyen plantación de arbolado especies vegetales, jardinería, tratamiento de espacios ajardinados y mobiliario urbano, se estima que tenga un coste de 456.351,25 € de Ejecución Material.

Las vías públicas del interior del sector S-8 tienen una superficie de 6.445,96 m² con un coste estimado de 773.515,20 € de Ejecución Material, que incluyen la explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y la construcción de las canalizaciones de infraestructuras de los servicios urbanos, plantación de arbolado y especies vegetales.

Además se prevé la ejecución de un vial de servicio que conecta el viario del este del sector con la ZV-1 y la parcela de equipamiento E-2 en el borde de una zona de aparcamiento. Este vial de servicio representa una superficie de 213,88 m² y su acondicionamiento se prevé con un coste unitario de 50 €/m², al igual que dos zonas de aparcamiento para vehículos automóviles en el acceso a la parcela IND-1 que tienen una superficie de 4.359,81 y 1.230,76 m², además de una tira de aparcamiento para camiones en el comienzo de este viario que es la franja de borde del sector con el actual Parque. La urbanización de estas zonas de aparcamiento y vial de servicio tienen un coste de ejecución material de 293.976,50 €.

El vial del oeste del sector tiene una longitud lineal de 60 metros y la del este tiene una longitud de 310 m. Por tanto se puede estimar una longitud de 740 metros para la red de abastecimiento de agua, tanto de agua potable, como para riego e incendios. En cuanto a la red de saneamiento interior se estima una longitud de 370 metros para cada una de las dos redes previstas, una de aguas fecales y otra de pluviales, que conectan con la red que se describió en el punto anterior 6.2. 2 - Obras de urbanización exteriores al sector.

El coste total de la urbanización del sector es de 2.141.282,55 € de ejecución Material y de 2.655.477,44 € de Ejecución por contrata, considerando un 13% de Gastos Generales y un 6% de Beneficio Industrial.

De esos costes de urbanización, no corresponde al Ayuntamiento de Alcalá la Real abonar cantidad alguna. Por tanto, solo corresponde costear al Ayuntamiento 1.599.000,00 € para un edificio de 3.000 m² (a razón de 533 €/m²) en las parcelas calificadas de Equipamiento Comunitario Básico.

Atendiendo a las estimaciones de costes de los Servicios Municipales del Ayuntamiento se considera un coste anual de 53.600,01 €, incluyendo mantenimiento de las infraestructuras y prestación de servicios a cargo del Ayuntamiento de Alcalá la Real, desglosado de la siguiente manera:

- Mantenimiento de **zonas verdes**: 18.254,05 m². Se estima en 1,50 € / m², con lo que el coste anual sería de27.381,08 €.
- **Mantenimiento de vías públicas** a 0,50 €/m², lo que representa un total anual de 6.269,69 €.
- **Limpieza viaria** a 1 €/ m² 12.539,37 m² = 12.539,37 €
- Mantenimiento de red y prestación del servicio de **abastecimiento de agua** a 1 €/ ml previsto: 740 ml x 1€/m² = 740,00 €
- Mantenimiento de red de **saneamiento de fecales y pluviales** a 1,3 €/ ml previsto: 740 ml x 1,3 €/m² = 962,00 €
- **Alumbrado público**, con una estimación 21 farolas en calles y 71 farolas en zonas verdes, 7.200,00 €

A su vez la ejecución de la actuación urbanística supondrá la mejora, ampliación o prestación por el Ayuntamiento de Alcalá la Real de los siguientes servicios públicos: Servicios de agua (potable, riego y contra incendios); Servicio de Alcantarillado, saneamiento y evacuación de aguas; Alumbrado público; Servicio de mantenimiento de parques y jardines; Servicio de mantenimiento de vías públicas; Servicio de recogida de basuras y limpieza viaria.

Atendiendo a las infraestructuras y servicios resultantes como consecuencia de la actuación de urbanización del sector S-8, la ejecución de la actuación con los costes recogidos en el Estudio Económico Financiero tiene un coste de Ejecución por Contrata, sin IVA, de 2.583.675,39 €. Al Ayuntamiento de Alcalá la Real solo le corresponde ejecutar el edificio del equipamiento con un coste de 1.599.000,00 € para un edificio de unos 3.000 m² estimados de techo edificado, considerando el módulo unitario de 533 € / m², de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y obras, para el uso B.6. Usos públicos / Centrales telefónicas, eléctricas, etc.

El coste anual estimado de mantenimiento de las redes de servicios y limpieza es de 55.092,13 €.

2- Previsión de ingresos del Ayuntamiento de Alcalá la Real derivados de la actuación.

En primer lugar hay que reseñar que no hay cargas de urbanización a las que deba hacer frente el Ayuntamiento de Alcalá la Real y que el coste de construcción de la parcela de equipamiento queda compensado con la edificabilidad urbanística de la propia parcela y de la cesión del 10% del aprovechamiento.

En el Plan Parcial se prevé una parcela de 9.341,29 m² donde localizar el 10% del aprovechamiento, con un índice de edificabilidad de 1,380, lo que implica una edificabilidad total de 12.498,55 m². Si estimamos un valor de 60 €/m² de parcela, como se estimaba en el Plan Parcial del Parque Industrial Llano de Mazuelos, redactado en 2004 (hace 20 años), el ingreso de la venta de esta parcela implicaría un ingreso al Ayuntamiento de 560.477,40 € (60 €/m² x 9.341,29 m²).

Respecto a los ingresos corrientes (impuestos, tasas, etc.) se han tomado como referencia los presupuestos municipales de los últimos años. El Ayuntamiento de Alcalá la Real tiene aprobado para el año 2024 un presupuesto de 35.997.123,33 €, con una inversión por habitante de 301,37 € y un gasto de 1.346,19 € por habitante.

Se ha analizado el presupuesto municipal del año 2024 que se refleja en hojas adjuntas en el Anexo 1:

- 1- Presupuestos de 2024. Con una hoja de Ingresos y otra de Gastos, con columnas de encabezamiento: Capítulo, Denominación, Ayuntamiento, Aguas de Alcalá EM SA, Jardines MA, Total, T (transferencias) Internas y Consolidado.
- 2- Presupuestos 2024, Conceptos. Con columnas de Clasificación por Capítulo y Subconceptos, Denominación de los Conceptos, Previsiones iniciales desglosado en por Subconceptos, Por Artículos y por Capítulos.
- 3- Presupuestos 2024 Gastos programa. Con 3 columnas: Programa, Descripción y Créditos iniciales.

Ingresos por impuestos y tasas derivados de las propias actuaciones de edificación en el sector. Se tienen en cuenta los 116.009,68 m² de edificabilidad máxima de los propietarios de terrenos del sector y los 12.498,65 m² de la parcela de cesión al Ayuntamiento, dado que se consideran dos fases temporales, la de los propietarios del terreno se estima un plazo de 2 años para la construcción de las edificaciones para agotar la edificabilidad y un plazo de 8 años para las construcciones en la parcela de cesión al Ayuntamiento, que posteriormente se enajenará por subasta.

- **Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y obras (ICIO)**, según Ordenanza fiscal N 5 publicada en el B.O.P. del 15 de enero de 2024. Tiene un coste del 3,30% de la base imponible que es el Presupuesto de Ejecución material, con unos módulos que varían en función de que sean almacenes y edificaciones industriales en una o varias plantas, o naves industriales en una planta. Se considera esta última opción dado que tiene un impuesto de menor importe, para una superficie edificada superior a 10.000 m², dado que las dos parcelas de los propietarios de los terrenos tienen una edificabilidad superior a los 10.000 m².
Las edificaciones en las dos parcelas para los dos propietarios mayoritarios del sector representan un ingreso de 283.783,75 € para dos años estimados de construcción (2025 y 2026) y para la otra parcela unos ingresos de 7.681,98 € por año para un periodo de 8 años (2026-2034).

Otros ingresos derivados de impuestos y tasas. Una vez finalizadas las actuaciones de urbanización y edificación, la previsión de los principales ingresos que el Ayuntamiento podrá obtener anualmente del Sector S-8 Ampliación Llano de Mazuelos serían 425.521,77 €, conforme al siguiente desglose, sin tener en cuenta las obras de reforma y renovación posteriores a las de nueva planta.

- **Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)**. Partiendo de los m² construibles y tomando como media los ingresos derivados de los inmuebles en ámbitos de Polígonos Industriales de Alcalá la Real en el que la ponencia de valor (R47) estima un valor de suelo en 210 € / m², con un tipo del 0,499%, la cuantificación es de 120.958,71 € para las construcciones en las parcelas de los propietarios mayoritarios de suelo del sector y de 13.097,33 € para las construcciones en la parcela donde se localiza el 10% del Aprovechamiento medio.
- **Tasas por la prestación de servicios públicos**. En la medida que en los últimos años las tasas por prestación de servicios de abastecimiento, saneamiento y alcantarillado cubren el coste total de los mismos, se cuantifica en 1.750 €.
- **Impuesto sobre actividades económicas**. Como en el caso de las instalaciones de Benzaplastic y Taghleef son actividades en funcionamiento no se consideran nuevos ingresos por esas actividades, solo para el caso de nuevas actividades en la parcela donde se localiza el 10% del aprovechamiento, que se valora en 10.000 €.
- **Impuesto sobre Incremento valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana**. No se estima ningún ingreso por estimar que no se producirá renovación de la titularidad de las industrias en el sector.

3- Conclusiones. Impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal.

Siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento de Alcalá la Real tenemos los siguientes datos.

Por un lado:

- Cargas y gastos de urbanización a asumir por el Ayuntamiento: construcción de parcela de equipamiento 1.599.000,00 € que se puede repartir ese coste en 2 anualidades: 799.500 €, con estimación en los años 2026 y 2027.
- Costes anuales por el mantenimiento y prestación de servicios: 53.600,01 € por año.

Por otro lado:

- Ingreso por cesión del 10% del aprovechamiento con un valor de 560.477,40 € que se puede dividir en 4 años desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- Ingresos por las actuaciones de edificación (ICIO) que se han cuantificado en 283.783,75 para los años 2026 y 2027, y otros 7.926,87 € para cada uno de los 8 años siguientes de 2027 a 2035.

- Ingresos anuales por otros impuestos y tasas generados por los bienes inmuebles y las actividades económicas: 145.806,04 € por año.

Atendiendo a lo anterior podemos decir que el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública municipal arroja un resultado netamente positivo, pues no hay que efectuar inversiones de entidad y los ingresos periódicos superan ampliamente los gastos.

ANEXO 1:

Presupuesto municipal del año 2024

- 1- Presupuestos 2024. Ingresos - gastos
- 2- Presupuestos 2024. Ingresos por Conceptos
- 3- Presupuestos 2024 Gastos por programa.

CAPITULO	DENOMINACION	AYUNTAMIENTO	AGUAS de ALCALA EM SA	JARDINES M.A	TOTAL	T. INTERNAS	CONSOLIDADO
	INGRESOS						
	1- OPERACIONES NO FINANCIERAS	32.456.521,93	1.466.550,00	751.809,63	34.674.881,56	656.912,55	34.017.969,01
	impuestos sobre el capital	6.273.283,15					
	impuesto sobre actividades económicas	580.000,00					
I	Impuestos Directos	6.853.283,15	0,00	0,00	6.853.283,15		6.853.283,15
II	Impuestos Indirectos	458.250,00	0,00	0,00	458.250,00		458.250,00
	tasas por la prestacion de servicios publicos básicos	1.420.000,00					
	tasas por la prestacion de servicios publicos de carácter social y preferente	816.145,53					
	tasas por la realización de actividades de competencia local	115.000,00					
	tasas por utilizacion privativo o el aprovechamiento especial dominio público local	1.010.292,55					
	precios publicos	753.500,00					
	contribuciones especiales	95.000,00					
	otros ingresos	465.200,00					
III	Tasas y Otros Ingresos	4.675.138,08	1.466.500,00	93.912,55	6.235.550,63	156.912,55	6.078.638,08
	de la administracion del estado	5.817.735,49					
	de comunidades autonomas	6.940.363,22					
	de entidades locales	889.855,00					
IV	Transferencias Corrientes	13.647.953,71	0,00	657.897,08	14.305.850,79	500.000,00	13.805.850,79
	Intereses de cuentas corrientes a plazos	246.000,00					
	Arrendamiento fincas urbanas	208.432,74					
	Arrendamientos de inmuebles urbanos en espacios deportivos	0,00					
	Arrendamientos fincas rusticas	664,16					
	Derecho de superficie con contraprestación economica	0,00					
	Otras concesiones y aprovechamientos, servidumbres de paso	0,00					
	Beneficios por enajenacion Dinfotec s.l.	0,00					
V	Ingresos Patrimoniales	455.096,90	50,00	0,00	455.146,90		455.146,90
	1.1. Operaciones Corrientes	26.089.721,84	1.466.550,00	751.809,63	28.308.081,47	656.912,55	27.651.168,92
VI	Enajenación de Inversiones Reales	1.025.777,76	0,00	0,00	1.025.777,76		1.025.777,76
	de la administracion del estado	836.127,60					
	de comunidades autonomas	4.128.637,31					
	de entidades locales	376.257,42					
VII	Transferencias de Capital	5.341.022,33	0,00	0,00	5.341.022,33		5.341.022,33
	1,2 Operaciones de Capital	6.366.800,09	0,00	0,00	6.366.800,09	0,00	6.366.800,09
	2- OPERACIONES FINANCIERAS	3.540.600,40	126.000,00	50.000,00	3.716.600,40	0,00	3.716.600,40
VIII	Activos Financieros	20.000,00	52.181,00	20.000,00	92.181,00		92.181,00
IX	Pasivos Financieros	3.520.600,40	73.819,00	30.000,00	3.624.419,40		3.624.419,40
	TOTAL PRESUPUESTO	35.997.122,33	1.592.550,00	801.809,63	38.391.481,96	656.912,55	37.734.569,41

CAPITULO	DENOMINACION	AYUNTAMIENTO	AGUAS de ALCALA EM SA	JARDINES M.A	TOTAL	T. INTERNAS	CONSOLIDADO
	GASTOS						
	1- OPERACIONES NO FINANCIERAS	35.890.622,33	1.540.369,00	781.809,63	38.212.800,96	656.912,55	37.555.888,41
I	organos de gobierno y personal directivo	62.751,80					
	personal eventual	33.490,66					
	personal funcionario	2.332.429,94					
	peronal laboral	685.151,60					
	otro personal	55.000,00					
	incentivos al rendimiento	239.000,00					
	cuotas, prestaciones y gastos sociales a cargo del empleador	1.082.013,78					
	suma parcial gastos	4.489.837,78					
	Gastos de Personal	9.593.136,25	394.524,00	651.809,63	10.639.469,88		10.639.469,88
II	arrendamientos y canones	53.208,48					
	reparaciones, mantenimiento y conservación	398.000,00					
	material, suministros y otros	993.739,66					
	suma parcial gastos	1.444.948,14					
	Gastos en Compras Constantes y Servicios	13.380.085,02	1.019.845,00	80.000,00	14.479.930,02	136.912,55	14.343.017,47
III	de prestamos y otras operaciones financieras en euros	11.350,90					
	intereses demora y otros gastos financieros	26.000,00					
	Gastos Financieros	37.350,90	0,00	0,00	37.350,90		37.350,90
IV	a entes publicos y sociedades mercantiles de la entidad local	500.000,00					
	a entidades locales	1.103.161,66					
	a familias e instituciones sin fines de lucro	3.000,00					
	suma parcial gastos	1.606.161,66					
	Transferencias Corrientes	2.639.831,33			2.639.831,33	520.000,00	2.119.831,33
V	Fondo de Contingencia y Otros Imprevistos	180.000,00			180.000,00		180.000,00
	1.1. Operaciones Corrientes	25.830.403,50	1.414.369,00	731.809,63	27.976.582,13	656.912,55	27.319.669,58
VI	inversion nueva en infraestructuras y bienes destiandos a uso general	310.000,00					
	inversion de reposcion de infraestructuras y bienes destinados al uso general	262.842,11					
	inversion nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios	65.000,00					
	inversion de reposcion asociada al funcionamiento operativo de los servicios	57.500,00					
	gastos en inversiones de carácter inmaterial	130.000,00					
	suma parcial gastos	825.342,11					
	Inversiones Reales	9.950.218,83	126.000,00	50.000,00	10.126.218,83		10.126.218,83
VII	Transferencias de Capital	110.000,00			110.000,00		110.000,00
	1,2, Operaciones de Capital	10.060.218,83	126.000,00	50.000,00	10.236.218,83	0,00	10.236.218,83
	2- OPERACIONES FINANCIERAS	106.500,00	52.181,00	20.000,00	178.681,00	0,00	178.681,00
VIII	concesion de prestamos fuera del sector publico	20.000,00					
	Activos Financieros	20.000,00	52.181,00	20.000,00	92.181,00		92.181,00
IX	amortizacion de prestamos y de operaciones en euros	86.500,00					
	Pasivos Financieros	86.500,00					86.500,00
	TOTAL PRESUPUESTO	35.997.122,33	1.592.550,00	801.809,63	38.391.481,96	656.912,55	37.734.569,41

PROGRAMA	DESCRIPCION	CREDITOS iniciales
011	DEUDA PUBLICA	143.850,90
132	SEGURIDAD Y ORDEN PUBLICO	2.071.727,11
133	ORDENACION DEL TRAFICO Y DEL ESTACIONAMIENTO	160.000,00
135	PROTECCION CIVIL	10.000,00
136	SERVICIO DE PROTECCION Y EXTINCION DE INCENDIOS	1.048.146,65
150	ADMINISTRACION GENERAL DE VIVIENDA Y URBANISMO	270.026,58
151	URBANISMO, PLANEAMIENTO, GESTION, EJECUCION Y DISCIPLINA URBANISTICA	587.565,86
1522	CONSERVACION Y REHABILITACION DE LA EDIFICACION	8.000,00
1531	ACCESO A LOS NUCLEOS DE POBLACION	896.015,71
1532	PAVIMENTACION DE VIAS PUBLICAS	418.410,26
1621	RECOGIDA DE RESIDUOS	636.094,54
1622	GESTION DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS	160.165,81
1623	TRATAMIENTO DE RESIDUOS	314.401,31
164	CEMENTERIO Y SERVICIOS FUNERARIOS	126.839,80
165	ALUMBRADO PUBLICO	907.850,36
170	ADMINISTRACION GENERAL DEL MEDIO AMBIENTE	87.133,15
171	PARQUES Y JARDINES	663.912,55
211	PENSIONES	15.000,00
221	OTRAS PRESTACIONES ECONOMICAS A FAVOR DE LOS EMPLEADOS	36.995,00
2311	ADMINISTRACION GENERAL DE SERVICIOS SOCIALES	993.323,83
2312	ACCION SOCIAL	344.108,64
2313	PROMOCION SOCIAL	149.229,81
2314	ASISTENCIA A PERSONAS DEPENDIENTES	6.831.970,97
241	FOMENTO DEL EMPLEO	3.480.506,95
311	PROTECCION DE LA SALUBRIDAD PUBLICA	23.000,00
312	HOSPITALES. SERVICIOS ASISTENCIALES Y CENTROS DE SAUD	38.817,18
320	ADMINISTRACION GENERAL DE EDUCACION	40.158,79
323	FUNCIONAMIENTO DE CENTROS DE ENSEÑANZA PREESCOLAR Y PRIMARIA	1.077.883,27
326	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE EDUCACION	81.000,00
327	FOMENTO DE LA CONVIVENCIA CIUDADANA	40.087,50
330	ADMINISTRACION GENERAL DE CULTURA	506.360,72
3321	BIBLIOTECAS PUBLICAS	164.540,47
333	EQUIPAMIENTOS CULTURALES Y MUSEOS	5.000,00
334	PROMOCION CULTURAL	91.000,00
336	PROTECCION Y GESTION DEL PATRIMONIO HISTORICO - ARTISTICO	352.120,21
338	FIESTAS POPULARES Y FESTEJOS	745.000,00
340	ADMINISTRACION GENERAL DE DEPORTES	1.869.945,96
341	PROMOCION Y FOMENTO DEL DEPORTE	8.500,00
342	INSTALACIONES DEPORTIVAS	795.191,06
410	ADMINISTRACION GENERAL DE AGRICULTURA, GANADERIA Y PESCA	114.362,78
412	MEJORA DE LAS ESTRUCTURAS AGROPECUARIAS Y DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS	6.012,12
419	OTRAS ACTUACIONES EN AGRICULTURA, GANADERIA Y PESCA	18.000,00
430	ADMINISTRACION GENERAL DE COMERCIO. TURISMO Y PYMES	3.152.283,69
4311	FERIAS	55.000,00
432	INFORMACION Y PROMOCION TURISTICA	273.000,00
433	DESARROLLO EMPRESARIAL	801.837,69
440	ADMINISTRACION GENERAL DEL TRANSPORTE	47.506,65
4411	TRANSPORTE COLECTIVO URBANO DE VIAJEROS	5.995,05
450	ADMINISTRACION GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	244.810,85
454	CAMINOS VECINALES	308.000,00
459	OTRAS INFRAESTRUCTURAS	50.000,00
491	SOCIEDAD DE LA INFORMACION	360.077,21
493	PROTECCION DE CONSUMIDORES Y USUARIOS	2.000,00
912	ORGANOS DE GOBIERNO	503.515,60
920	ADMINISTRACION GENERAL	1.952.496,96
9201	PERSONAL Y REGIMEN INTERIOR	260.447,67
9202	CONTRATACION	88.382,75
9231	GESTION DEL PADRON MUNICIPAL DE HABITANTES	35.322,26
924	PARTICIPACION CIUDADANA	28.628,47
925	ATENCION A LOS CIUDADANOS	162.366,23
926	COMUNICACIONES INTERNAS	48.333,61
929	IMPREVISTOS Y FUNCIONES NO CLASIFICADAS	180.000,00
931	POLITICA ECONOMICA Y FISCAL	281.759,33
932	GESTION DEL SISTEMA TRIBUTARIO	128.040,70
934	GESTION DE LA DEUDA Y DE LA TESORERIA	569.061,86
942	TRANSFERENCIA A ENTIDADES TERRITORIALES	120.000,00
	TOTAL GENERAL	35.997.122,43

CLASIFICACION		DENOMINACION DE LOS CONCEPTOS	PREVISIONES INICIALES		
Capítulo	Subconceptos		Por Subconceptos	Por Artículos	Por Capítulos
1	11200	I.B.I. DE NATURALEZA RUSTICA	760.000,00		
1	11301	I.B.I. DE NATURALEZA URBANA	4.074.411,98		
1	11500	IMPUESTO SOBRE VEHICULOS DE TRACCION MECÁNICA	1.288.871,17		
1	11600	IMPUESTO INCREMENTO VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA	150.000,00		
1		IMPUESTOS SOBRE EL CAPITAL		6.273.283,15	
1	13000	IMPUESTO ACTIVIDADES ECONOMICAS	580.000,00		
1		IMPUESTOS SOBRE LAS ACTIVIDADES ECONOMICAS.		580.000,00	
IMPUESTOS DIRECTOS					6.853.283,15
2	29000	IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS	454.000,00		
2	29100	COTOS DE CAZA Y PESCA	4.250,00		
OTROS IMPUESTOS INDIRECTOS				458.250,00	
IMPUESTOS INDIRECTOS					458.250,00
3	30200	SERVICIO DE RECOGIDA DE BASURAS	1.285.000,00		
3	30903	CEMENTERIOS	135.000,00		
TASAS POR LA PRESTACION DE SERVICIOS PUBLICOS BASICOS				1.420.000,00	
3	31100	RESIDENCIAS DE MAYORES	363.545,53		
3	31101	UNIDADES DE MAYORES	55.000,00		
3	31102	RESIDENCIA GRAVES AFECTADOS	170.000,00		
3	31103	UNIDADES DE DIA GRAVES AFECTADOS	25.000,00		
3	31104	CENTRO OCUPACIONAL	50.000,00		
3	31105	AYUDA A DOMICILIO	5.500,00		
3	31108	A.D. DEPENDENCIA	26.000,00		
3	31200	TRANSPORTE ESCOLAR	6.100,00		
3	31201	ESCUELA INFANTIL LA MOTA	115.000,00		
TASAS POR LA PRESTACION DE SERVICIOS PUBLICOS DE CARÁCTER SOCIAL Y PREFERENTE				816.145,53	
3	32100	SERVICIOS URBANISTICOS	82.000,00		
3	32500	EXPEDICIÓN DE DOCUMENTOS	3.500,00		
3	32600	RETIRADA DE VEHICULOS	4.400,00		
3	32900	CARGA DE AGUA PARA TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS	9.000,00		
3	32902	EXTINCION DE INCENDIOS	3.500,00		
3	32903	VISITA FORTALEZA DE LA MOTA Y MUSEO PALACIO	100,00		
3	32904	PARTICIPACION PRUEBAS SELECTIVAS	12.500,00		
TASAS POR LA REALIZACION DE ACTIVIDADES DE COMPETENCIA LOCAL				115.000,00	
3	33000	ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS	1.000,00		
3	33100	ENTRADA DE VEHICULOS	225.000,00		
3	33200	APROVECHAMIENTO DOMINIO PUBLICO EMPRESAS SUMINISTROS DE INTERES GENERAL	485.000,00		
3	33500	MESAS Y SILLAS	75.000,00		
3	33600	OCUPACION DE LA VIA PUBLICA CON ESCOMBROS Y MATERIALES	31.000,00		
3	33800	COMPENSACION DE TELEFONICA DE ESPAÑA S.A	40.000,00		
3	33900	MERCADILLO SEMANAL	93.000,00		
3	33901	QUIOSCOS VIA PUBLICA	292,55		
3	33902	OCUPACION DE LA VIA PUBLICA FIESTAS LOCALES	60.000,00		
TASAS POR UTILIZACION PRIVATIVA O EL APROVECHAMIENTO ESPECIAL DEL DOMINIO PUBLICO				1.010.292,55	
3	34200	PRECIO PUBLICO AULA MENTOR	22.000,00		
3	34300	PRECIOS PUBLICOS ACTIVIDADES DEPORTIVAS	595.000,00		
3	34400	PRECIOS PUBLICOS POR ACTIVIDADES CULTURALES	40.000,00		
3	34401	PRECIO PUBLICO ETNOSUR	50.000,00		
3	34402	PRECIOS PUBLICOS FERIAS DE MUESTRAS	21.000,00		
3	34900	PRECIOS PUBLICOS POR UTILIZACIÓN DE INMUEBLES DE TITULARIDAD MUNICIPAL	5.500,00		
3	34903	SERVICIO DE PUBLICIDAD EMISORA DE RADIO	20.000,00		
OTROS PRECIOS PUBLICOS				753.500,00	
3	35000	CONTRIBUCIONES ESPECIALES	15.000,00		
3	35100	CONTRIBUCIONES ESPECIALES AMPLIACION SERVICIO EXTENCION INCENDIOS	80.000,00		
CONTRIBUCIONES ESPECIALES				95.000,00	
3	39100	MULTAS POR INFRACCIONES URBANÍSTICAS	55.000,00		
3	39120	MULTAS POR INFRACCIONES DE LA ORDENANZA DE CIRCULACION	75.000,00		
3	39211	RECARGOS DE APREMIO	1.000,00		
3	39300	INTERESES DE DEMORA	1.000,00		
3	39800	INDEMNIZACIONES DE SEGUROS POR SINIESTROS	10.000,00		
3	39001	RECURSOS EVENTUALES IMPREVISTOS	185.000,00		
3	39902	PATROCINIOS VARIOS ETNOSUR	45.000,00		
3	39003	EXPLOTACION PARKING DE LOS ALAMOS	75.000,00		
3	39904	ANUNCIOS A CARGO DE PARTICULARES	200,00		
3	39905	OBRAS A CARGO DE PARTICULARES	18.000,00		
OTROS INGRESOS				465.200,00	
TASAS, PRECIOS PUBLICOS Y OTROS INGRESOS					4.675.138,08
4	42000	PARTICIPACION EN LOS INGRESOS DEL ESTADO	5.784.296,24		
4	42090	FONDOS PACTO DE ESTADO DE VIOLENCIA GE GENERAL MINISTERIO	21.439,25		
4	42104	SUBVENCION INSTITUTO NACIONAL ARTES ESCENICAS Y LA MUSICA (M. CULTURA)	12.000,00		
DE LA ADMINISTRACION GENERAL DEL ESTADO				5.817.735,49	
4	45000	PARTICIPACION E TRIBUTOS DE LA COMUNIDAD AUTONOMA	1.327.437,03		
4	45002	PLA CONCERTADO SERVICIOS SOCIALES COMUNITARIOS	100.508,78		
4	45003	AYUDA A DOMICILIO. PRESTACIÓN BASICA	59.881,00		
4	45004	AYUDA A DOMICILIO. DEPENDENCIA	3.265.000,00		
4	45006	AYUDAS ECONOMICAS FAMILIARES	11.226,00		

CLASIFICACION		DENOMINACION DE LOS CONCEPTOS	PREVISIONES INICIALES		
Capítulo	Subconceptos		Por Subconceptos	Por Artículos	Por Capítulos
4	45007	SUBVENCIÓN REFUERZO SS.SS. COMUNITARIOS PARA RENTA MINIMA	37.655,67		
4	45010	ACOGIDA HUMANITARIA Y ALOJAMIENTO TEMPORAL INMIGRANTES	41.435,86		
4	45013	TANSFERENCIA EQUIPO DE TRATAMIENTO FAMILIAR	88.806,00		
4	45030	TRANS. CTES. CONVENIO ESCUELA INFANTIL LA MOTA	230.000,00		
DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LAS COMUNIDADES AUTONOMAS				5.161.950,34	
4	45100	SUBVENCIONES INSTITUTO ANDALUZ DE LA MUJER	53.897,33		
4	45101	SUBVENCIONES INSTITUTO ANDALUZ DE LA JUVENTUD	4.505,55		
4	45200	FUNDACION ANDALUZA SERVICIOS SOCIALES CENTROS CONCERTADOS	1.720.000,00		
DE COMUNIDADES AUTONOMAS				6.940.353,22	
4	46100	OTRAS TRANSFERENCIAS CORRIENTES DE DIPUTACION	320.000,00		
4	46101	SUBVENCION ETNOSUR DIPUTACION	50.000,00		
4	46102	SUBVENCIONES DIPUTACION DEPORTES	18.000,00		
4	46104	SUBVENCIONES DIPUTACIÓN PARQUE EXTINCION DE INCENDIOS	501.855,00		
DE ENTIDADES LOCALES				889.855,00	
TRANSFERENCIAS CORRIENTES					13.647.943,71
5	52000	INTERESES DE CUENTAS CORRIENTES Y A PLAZO	246.000,00		
INTERESES DE DEPOSITOS				246.000,00	
5	54100	ARRENDAMIENTOS FINCAS URBANAS	208.432,74		
5	54200	ARRENDAMIENTOS DE FINCAS RUSTICAS	664,16		
RENTAS DE BIENES INMUEBLES				209.096,90	
INGRESOS PATRIMONIALES					455.096,90
6	60100	ENAJENACION DE FINCAS RUSTICAS	129.000,00		
6	60300	ENAJENACION PMS	896.777,76		
DE TERRENOS				1.025.777,76	
REINTEGROS POR OPERACIONES DE CAPITAL					1.025.777,76
7	72100	SUBVENCION MINISTERIO DE POLITICA TERRITORIAL TRANSFORMACION	836.127,60		
DE LA ADMINISTRACION DEL ESTADO				836.127,60	
7	75001	SUBVENCION JUNTA DE ANDALUCIA ALCALA T-FORMA	1.244.881,80		
7	75002	SUBVENCION PLANES DE SOSTENIBILIDAD TURISTICA 2023 PRTR-NXG	2.883.755,51		
DE COMUNIDAD AUTONOMAS				4.128.637,31	
7	76100	SUBVENCION MATERIALES P.FOMENTO EMPLEO	376.257,42		
DE ENTIDADES LOCALES				376.257,42	
TRASFERENCIAS DE CAPITAL					5.341.022,33
8	83000	REINTEGRO ANTICIPOS DE PERSONAL	20.000,00		
REINTEGROS DE PRESTAMOS DE FUERA DEL SECTOR PUBLICO				20.000,00	
REMANENTE DE TESORERIA					20.000,00
9	91301	PRESTAMOS PARA INVERSIONES	3.520.600,40		
PRESTAMOS RECIBIDOS EN EUROS				3.520.600,40	
PASIVOS FINANCIEROS					3.520.600,40
SUMAN LAS PREVISIONES			35.997.112,33		35.997.112,33

ANEXO 2:

Datos Ponencia Valores 2008- del Catastro

- 1- Relación de Polígonos en Alcalá la Real
- 2- Relación de Zonas de Valor
- 3- Valores Unitarios



POLIGONO	DENOMINACION	MBC	Importe MBC	MBR	Importe MBR	G+B	G+B/UNI	VUB	Importe VUB	VRB	Importe VRB
P01	ALCALA LA REAL CENTRO URBANO	5	500,00	4	450,00	1,30	1,30			R3AC	650,00
P02	ALCALA LA REAL CASCO URBANO	5	500,00	4	450,00	1,30	1,30			R42	333,00
P03	POLIGONOS INDUSTRIALES	5	500,00	4	450,00	1,30	1,30	U35	251,00	R47	210,00
P04	SUELO URBANZABLE	5	500,00	4	450,00	1,30	1,30			R47	210,00
P05	SANTA ANA	5	500,00	4	450,00	1,30	1,30			R51	134,00
P06	ALDEAS RESTANTES	5	500,00	4	450,00	1,30	1,30			R56	60,00

2008

Disposiciones

MBC: Módulo Básico de Construcción

MBR: Módulo Básico Repercusión suelo. Alcalá la Real: MBR 23 = 5, 210; MBC 2023 = 3, 600

VUB: Valor unitario básico del suelo. Alcalá la Real: R21 = 419; R22 = 361; R24 = 253; R26 = 167; R30 = 54; R31 = 37; U23 = 197:

VRB: Valor del suelo del polígono

VRC: Valor de repercusión de zona

VUC: Valor unitario de suelo zona

VRP: Valor de repercusión en parcela

VUP: Valor unitario en parcela

Z. VALOR	Valor unitario	Z Verde	Equipamiento	Inicial	REDUCCION UA	REDUCCION (NU)
UD35	251,00	25,10	188,25		0,40	0,60
U42	116,00	11,60	87,00		0,40	0,60
U44	84,00	8,40	63,00		0,40	0,60
U46	58,00	5,80	43,50		0,40	0,60
U49	32,00	3,20	24,00		0,40	0,60

Z. VALOR	VIVIENDA	COMERCIAL	OFICINAS	INDUSTRIAL	TURISTICO	GARAJES	OTROS 2	OTROS 3	ZONA VERDE	EQUIPAMIENTO	VALOR UNITARIO inicial	REDUCCION UA	REDUCCION (NU)
PR41	362,00	362,00	362,00	116,00	362,00	54,30			36,20	271,50	4,81		0,60
PR47	210,00	210,00	210,00	116,00	210,00	36,00			21,00	157,50	4,81	0,40	0,60
R34C	650,00	900,00	650,00	210,00	650,00	97,50			65,00	487,50		0,40	0,60
R37C	500,00	675,00	500,00	210,00	500,00	75,00			50,00	375,00		0,40	0,60
R39	420,00	420,00	420,00	210,00	420,00	63,00			42,00	315,00		0,40	0,60
R41	362,00	362,00	362,00	362,00	362,00	54,30			36,20	271,50		0,40	0,60
R42	333,00	333,00	333,00	210,00	333,00	49,95			33,30	249,75		0,40	0,60
R47	210,00	210,00	210,00	210,00	210,00	36,00			21,00	157,50		0,40	0,60
R51	134,00	134,00	134,00	116,00	134,00	36,00			13,40	100,50		0,40	0,60
R56	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	36,00			6,00	45,00		0,40	0,60
R58	37,80	37,80	37,80	37,80	37,80	36,00			3,78	28,35		0,40	0,60

2008

(UA) Suelo urbano sin desarrollar
(NU) Suelo urbanizable sin desarrollar

Z. VALOR	Valor unitario	Z Verde	Equipamiento	Inicial	REDUCCION UA	REDUCCION (NU)
UD35	251,00	25,10	188,25		0,40	0,60
U42	116,00	11,60	87,00		0,40	0,60
U44	84,00	8,40	63,00		0,40	0,60
U46	58,00	5,80	43,50		0,40	0,60
U49	32,00	3,20	24,00		0,40	0,60

7- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

7.1 INTRODUCCIÓN

La LISTA en su artículo 10 defiende el principio de **participación ciudadana en la ordenación urbanística**, lo que comporta el derecho de todo ciudadano a:

- a) *A participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística. A tal fin, las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.*
- b) *A ser informados por la Administración Pública competente sobre el régimen territorial y urbanístico aplicable y demás circunstancias territoriales y urbanísticas de un terreno, parcela, solar o edificio determinado en la forma que se establezca reglamentariamente.*

En la tramitación de los documentos de planeamiento, la Administración pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que los derechos a los que se hace referencia en artículo 10 de la LISTA puedan ejercerse por medios electrónicos, y facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de tramitación.

Asimismo, el Reglamento de la LISTA en su artículo 7- El derecho de participación ciudadana, regula los derechos de los ciudadanos en los periodos de información pública:

- a) *Consultar, en el portal web de la Administración Pública correspondiente, la documentación que forma parte del instrumento y del expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, y a obtener copia de ésta.*
- b) *Presentar las alegaciones, sugerencias y observaciones que considere oportunas en relación con el instrumento.*

De igual modo en este Reglamento, en su artículo 8, se reflejan los contenidos de la Memoria de Participación (documentación, resultados e incidencias de los procesos participativos), documento que deberá ser incorporado en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

La LISTA en su artículo 10, defiende el principio de participación ciudadana en la ordenación urbanística, de manera que esta se ha de formular, tramitar, aprobar y ejecutar favoreciendo y facilitando la participación, en todas sus formas, de las personas físicas o jurídicas, lo que comporta el derecho de todo ciudadano a:

- a) *A participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística...*
- b) *A ser informados por la Administración Pública competente sobre el régimen territorial y urbanístico aplicable...*

Los procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que se establecen en el Artículo 3 de la LISTA “Actividades y fines de la ordenación territorial y urbanística”.

De todo esto se desprende que todo acuerdo municipal de inicio de la formulación, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural debe estar acompañado de un programa de participación ciudadana en el que, según las características del municipio, se establezcan los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y entidades asociadas, el derecho a participar en el proceso de su elaboración.

Por su parte, el artículo 104.- Información pública y audiencia, del Reglamento General de la LISTA contempla lo siguiente:

1. *El instrumento de ordenación urbanística aprobado inicialmente se someterá a información pública por un plazo no inferior a veinte días o de cuarenta y cinco días cuando esté sujeto a evaluación ambiental estratégica ordinaria.*
2. *El anuncio de información pública será publicado en el Boletín Oficial que corresponda y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el artículo 8.*
3. *La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo con el contenido que se establece en el artículo 85.1.e).*

Por tanto a modo de síntesis podemos afirmar que entre las finalidades de la participación ciudadana se encuentran:

- Hacer accesible la información relevante sobre los instrumentos de planeamiento desarrollados e informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer este derecho.
- Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.
- Obtener información útil del público interesado e identificar los valores atribuidos al territorio por la ciudadanía mediante diversas metodologías.
- Justificar la opción adoptada y la forma en que se ha desarrollado el trámite de la participación.

En definitiva, la participación ciudadana es el resultado de un planteamiento cívico que aglutina el conocimiento de la experiencia social junto con el conocimiento técnico administrativo.

Durante la exposición pública del Avance de Ordenación del Plan Parcial no se presentó ninguna sugerencia, pero las alegaciones que pueden presentarse en el periodo de información pública de este Plan Parcial que pudieran presentarse alegaciones serán analizadas por el Equipo Redactor del presente Plan Parcial, para en su caso corregir las determinaciones urbanísticas del sector S-8.

7-2 AVANCE DE ORDENACIÓN

TAGHLEEF INDUSTRIES presento un Avance de Ordenación para acelerar el proceso de aprobación del Plan Parcial, con la presentación junto al Avance del Plan Parcial del Documento Inicial Estratégico, para proceder a la solicitud del inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental, en cumplimiento de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, artículo 40.2.

Ese Avance del Plan Parcial de Ordenación del Sector 8 “Ampliación Llano de Mazuelos” se sometió a información pública por el plazo de 20 días, por Acuerdo del Alcalde – Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real (Jaén) del 29 de setiembre de 2023, publicado en el B.O.P. de Jaén del 9 de octubre de 2023.

Por Decreto de la Alcaldía nº 592/2024, de fecha electrónica 23 de febrero de 2024, se aprueba el Avance, JUNTO AL Documento Inicial Estratégico, elaborado por TAGHLEEF INDUSTRIES S.L. y redactado por BGS, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL SLP, Se remitió dicho Avance, considerándose como borrador a efectos ambientales conforme a la Ley GICA, junto al documento inicial estratégico a la Consejería competente en materia de medio ambiente, solicitando el inicio del preceptivo procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El 31 de marzo de 2025, se emitió el INFORME DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PARA EL DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL S-8. AMPLIACIÓN LLANO DE MAZUELOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCALÁ LA REAL (JAÉN), EXPTE: EAE/JA/003/2024.

En dicho informe se dice que con fecha 23/10/2024, se emite Resolución por la que acuerda la admisión a trámite de la solicitud del Ayuntamiento de Alcalá la Real, siendo notificada con fecha 25/10/2024, procedimiento a someter la documentación a consultas de las administraciones afectadas y personas interesadas.

Una vez recibidas todas las consultas realizadas, se acuerda que procede elaborar el documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, al objeto de delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico. Ese documento integró las contestaciones recibidas a las consultas realizadas en el Anexo I.

7.2.1 Informes de Compañías Suministradoras

A las peticiones de Informe realizadas a las compañías suministradoras sobre las soluciones propuestas para las redes de infraestructura y servicios urbanos, se han recibido respuestas por escrito de.”

- E- DISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES S.L.U

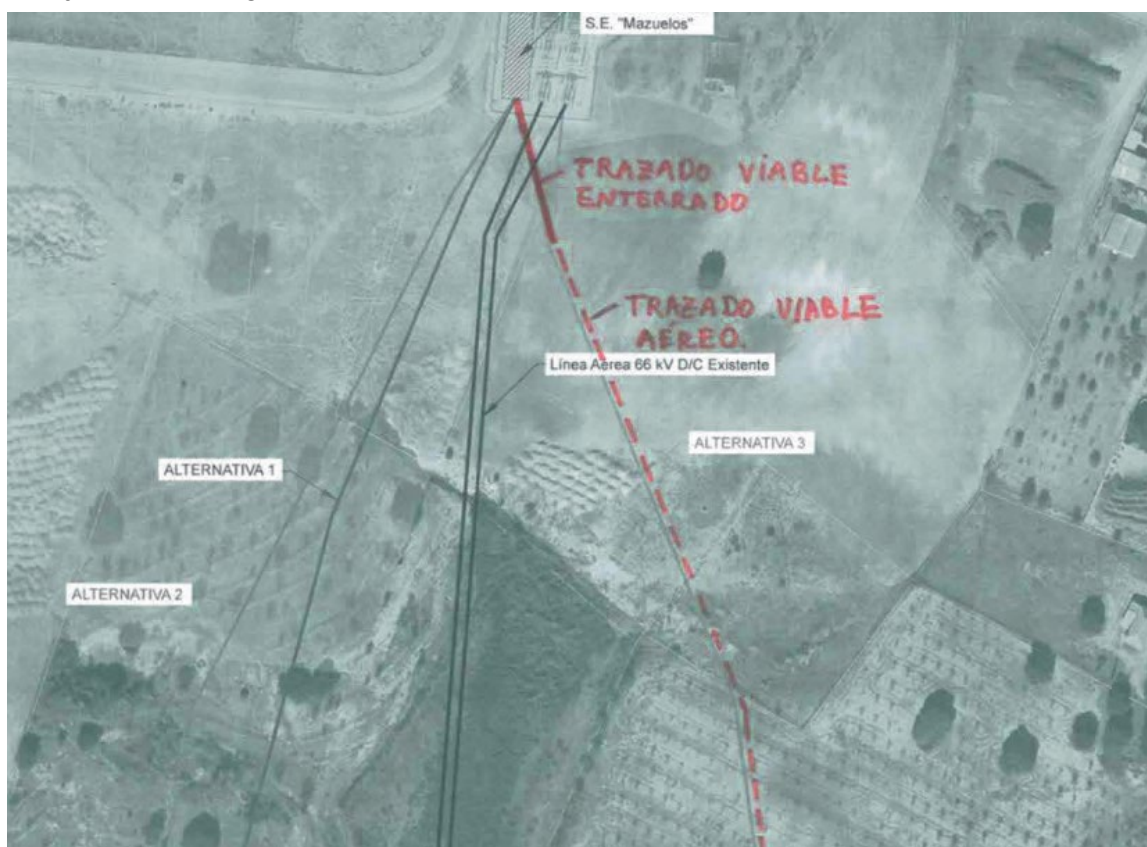
El 4 de setiembre de 2025, el Ayuntamiento de Alcalá la Real recibió una “Consulta de Alternativas de trazado y Solicitud de Viabilidad del Proyecto de Nueva Línea Eléctrica de Alta Tensión a 66 KV para unión de Subestación Alcaudete, Alcalá la Real y Mazuelos”.

El 20 de octubre de 2025, se recibe “Solicitud complementaria a la Consulta de viabilidad Urbanística relativa al trazado de la Nueva Línea Aérea de Alta Tensión a 66 KV D/C en la llegada a la S.E. MAZUELOS”.

El 12 de noviembre de 2025 Taghleef Industries S.L. recibe el informe técnico municipal relativo a la consulta sobre Alternativas de Trazado de la nueva Línea eléctrica de Alta Tensión de 66 KV. En dicho informe se concluye que: *Por lo tanto, LAS ALTERNATIVAS*

1 Y 2 DE LA NUEVA LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA DE ALTA TENSIÓN A 66 Kv NO SON VIABLES EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN DEL LLANO MAZUELOS.

Se adjunta una imagen que se reproduce a continuación:



- **ELECTRICIDAD**

El contacto habido ha sido con el técnico Antonio Ruiz Almirón (Endesa Energía, S.A.U), el cual recibido el proyecto de infraestructura realizó distintas observaciones, en concreto el día 30 de enero de 2026 se recibió el informe sobre dichas observaciones.

El 10 de febrero se hizo una videollamada, en la que también estuvo José Manuel Flores, y se matizaron distintos conceptos sobre el informe de observaciones.

El día 1 de junio se acordó que la petición del informe la hiciera el técnico que suscribe. En estos momentos la memoria y planos están finalizados y a la espera de disponer de la representación de la Junta de Compensación para la entrega a la oficina de Nuevos Suministros de la distribuidora para obtener el informe positivo de la distribuidora.

- **GAS**

El 9 de junio de 2.025 se contacta con el técnico Jorge Asenjo Fonseca del área de Expansión Industrial de Redexis para conocer la posibilidad de conexión y punto de conexión a la red de distribución. Muestra interés en la ejecución de la red previo contrato de suministro. No obstante, se considera oportuno ejecutar la red de forma particular y poder elegir comercializadora.

El 30 de junio de 2025 se recibe por porte del ayuntamiento de Alcalá la Real dos planos, uno con el punto de derivación del ramal que finaliza en la estación reguladora (ERM) G-250 del polígono Llano Mazuelos y que baja la presión de 25 bar a 16 bar. Y otro con la

canalización interior de distribución de gas en el Polígono industrial Llano Mazuelos (P.I. LL-M) desde la ERM. La canalización la forma una tubería de polietileno 100 DN SDR11.

El 7 de julio de 2025, el técnico responsable del área de expansión, José Antonio Pérez Mingorance, nos facilita las características principales que se han de cumplir para la redacción del proyecto de la instalación de gas natural.

El día 2 de junio de 2026 se acuerda telefónicamente el enviar al correo electrónico del Sr. Pérez el proyecto de gas para su aprobación y así dicho áreas poder redactar el correspondiente informe.

- TELEFONÍA

Con relación al informe de aprobación de la canalización de telefonía se ha de comentar que el jueves día 4 de junio de 2026 el técnico municipal de Alcalá la Real decidió que la única empresa con la que se ha de contactar para la cesión de dichas canalizaciones es Telefónica de España, S.A.U. Por tanto, se procede el viernes 5 de junio a abrir el expediente de entrega, estudio, y redacción del informe de viabilidad del proyecto técnico de infraestructura en telecomunicaciones. El expediente es el PET26062301818.

Se adjunta al final de este apartado el Memorándum del Ingeniero Industrial Antonio Toro Trujillo en el confirma lo dicho anteriormente.

7.2.2 Otros Informes

El 20 de enero de 2026 se recibió Informe de la Consejería de Sanidad, Presidencia y Emergencias, como contestación a la solicitud de consultas previas realizadas por la Junta de Compensación, a fin de conocer la necesidad de someter a evaluación de impacto en salud (EIS) del Plan Parcial en el que se comunica:

“... en la memoria se han analizado y optimizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. Ello siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el ayuntamiento en este trámite. En consecuencia, la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

- Que no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto aportada en el trámite de consultas previas.*
- Que a fecha de la firma de este escrito no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo.”*

El 2 de febrero de 2026 se recibió Informe del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible en el que se comunica que:

“...el artículo 16.6 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras, establece que: "Acordada la redacción, revisión, modificación o adaptación de cualquier instrumento de planificación, desarrollo o gestión territorial, urbanística, o de protección medioambiental, que pudiera afectar, directa o indirectamente, a las carreteras del Estado, o a sus elementos funcionales, por estar dentro de su zona de influencia, y con independencia de su distancia a las mismas, el órgano competente para aprobar inicialmente el instrumento correspondiente, deberá ponerlo en conocimiento del Ministerio de Fomento, antes de dicha aprobación inicial, para que éste emita un informe comprensivo de las consideraciones que estime convenientes para la protección del dominio público (. ..)".

Por tanto, se reitera que, según el artículo citado de la Ley de Carreteras, se precisa informe preceptivo del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, vinculante en lo que se

refiere a las posibles afecciones a la Red de Carreteras del Estado, y además será nulo de pleno derecho cualquier instrumento mencionado, en cuya tramitación se haya omitido la petición del informe preceptivo del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. En consecuencia, se requiere estudio de tráfico y capacidad conforme al Manual de Capacidad 2010, que justifique que el citado desarrollo urbanístico no influye negativamente en los niveles de servicio de la carretera N-432, y en caso contrario deberá además proponer medidas compensatorias.”

Dicho informe fue remitido por el Ayuntamiento de Alcalá la Real el 21 de Enero de 2026 a la Junta de Compensación en el que se requiere ESTUDIO DE TRAFICO Y CAPACIDAD conforme al Manual de Capacidad 2010”.

El 12 de mayo de 2026 fue presentada por la Junta de Compensación la documentación requerida y el 13 de mayo se ha solicitado al Ministerio el Informe preceptivo anterior a la aprobación inicial del Plan Parcial de Ordenación del sector S-8, para el que dispone de un plazo de 3 meses para emitir el Informe.

MEMORÁNDUM DEL ESTADO DE OBTENCIÓN DE LOS INFORMES SOBRE EL PROYECTO DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS, GAS, TELEFONÍA DE LAS DISTINTAS EMPRESAS SUMINISTRADORAS DE ESTOS SERVICIOS.

Se procede a desglosar el estado actual sobre los contactos e informaciones habidas con el personal técnico de las empresas suministradoras.

ELECTRICIDAD

El contacto habido ha sido con el técnico Antonio Ruiz Almirón (Endesa Energía, S.A.U), el cual recibido el proyecto de infraestructura realizó distintas observaciones, en concreto el día 30 de enero de 2026 se recibió el informe sobre dichas observaciones.

El 10 de febrero se hizo una videollamada, en la que también estuvo José Manuel Flores, y se matizaron distintos conceptos sobre el informe de observaciones.

El día 1 de junio se acordó que la petición del informe la hiciera el técnico que suscribe. En estos momentos la memoria y planos están finalizados y a la espera de disponer de la representación de la Junta de Compensación para la entrega a la oficina de Nuevos Suministros de la distribuidora para obtener el informe positivo de la distribuidora.

GAS

El 9 de junio de 2.025 se contacta con el técnico Jorge Asenjo Fonseca del área de Expansión Industrial de Redexis para conocer la posibilidad de conexión y punto de conexión a la red de distribución. Muestra interés en la ejecución de la red previo contrato de suministro. No obstante, se considera oportuno ejecutar la red de forma particular y poder elegir comercializadora.

El 30 de junio de 2025 se recibe por porte del ayuntamiento de Alcalá la Real dos planos, uno con el punto de derivación del ramal que finaliza en la estación reguladora (ERM) G-250 del polígono Llano Mazuelos y que baja la presión de 25 bar a 16 bar. Y otro con la canalización interior de distribución de gas en el Polígono industrial Llano Mazuelos (P.I. LL-M) desde la ERM. La canalización la forma una tubería de polietileno 100 DN SDR11.

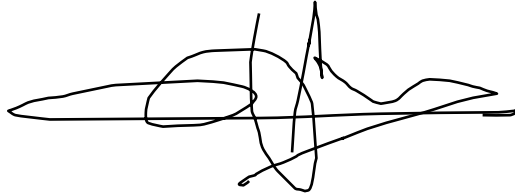
El 7 de julio de 2025, el técnico responsable del área de expansión, José Antonio Pérez Mingorance, nos facilita las características principales que se han de cumplir para la redacción del proyecto de la instalación de gas natural.

El día 2 de junio de 2.026 se acuerda telefónicamente el enviar al correo electrónico del Sr. Pérez el proyecto de gas para su aprobación y así dicho áreas poder redactar el correspondiente informe.

TELEFÓNICA

Con relación al informe de aprobación de la canalización de telefonía se ha de comentar que el jueves día 4 de junio de 2.026 el técnico municipal de Alcalá la Real decidió que la única empresa con la que se ha de contactar para la cesión de dichas canalizaciones es Telefónica de España, S.A.U. Por tanto, se procede el viernes 5 de junio a abrir el expediente de entrega, estudio, y redacción del informe de viabilidad del proyecto técnico de infraestructura en telecomunicaciones. El expediente es el PET26062301818.

Y para que conste se firma el presente documento en Alcalá la Real a 8 de junio de 2025.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the left.

Fdo. Antonio Toro Trujillo.
Ingeniero Industrial

DATOS GENERALES - FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- ☒ Ficha I. Infraestructuras y urbanismo
- ☐ Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones
- ☐ Ficha III. Edificaciones de viviendas
- ☐ Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida
- ☐ Tabla 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento
- ☐ Tabla 2. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso comercial
- ☐ Tabla 3. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso sanitario
- ☐ Tabla 4. Edificios, establecimientos o instalaciones de servicios sociales
- ☐ Tabla 5. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades culturales y sociales
- ☐ Tabla 6. Edificios, establecimientos o instalaciones de restauración
- ☐ Tabla 7. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso administrativo
- ☐ Tabla 8. Centros de enseñanza
- ☐ Tabla 9. Edificios, establecimientos o instalaciones de transportes
- ☐ Tabla 10. Edificios, establecimientos o instalaciones de espectáculos
- ☐ Tabla 11. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso religioso
- ☐ Tabla 12. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades recreativas
- ☐ Tabla 13. Garajes y aparcamientos

OBSERVACIONES

FECHA Y FIRMA

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: Baldosa de hormigón

Color: Gris

Resbaladidad: Clase 3

Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladidad:

Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:

Color:

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden TMA/851/2021 arts. 5, 12 y 46) (1)						
Ancho mínimo		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	2,00 m	2,13 m	
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---		0,70% – 6%	
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		2,00 %	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		-	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m		≤ 0,10 m	
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☐ En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,016 m	Ø ≤ 0,2 m		Cumple	
	☐ En calzadas	Ø ≤ 0,016 m	---		Cumple	
Iluminación homogénea		Cumplirá RD 1890/2008	---		Cumple	
(1) Se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.						
VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 20, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☐ Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		Cumple	
	☐ Longitud ≤ 3,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		No se da	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		Cumple	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		Cumple	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60-1,20 m	= 1,20 m		Cumple	
Rebaje con la calzada		0,00 – 0,40 cm	0,00 cm		Cumple	
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 13, 19, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		Cumple	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %		No se da	
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		Cumple	
PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		Cumple	
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80-1,20 m	1,20 m	Cumple	
		Longitud	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado.	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado, ó 4 m.	Cumple	
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,80-1,20 m	---	Cumple	
		Longitud	= Espacio de intersección	---	Cumple	
	ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46)					
	Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		No se da
Fondo		≥ 1,80 m	≥ 1,20 m		-	
Espacio libre		---	---		-	
Señalización en la acera	Nivel calzada (0-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---	-	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---	-	

	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---		-
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---		-
PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden TMA/851/2021 arts. 5 y 30)						
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores						
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m			-
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m			-
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %			-
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %			-
Iluminación permanente y uniforme		Cumplirá RD 1890/2008	---			-
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal			-
	Longitud	---	= 0,60 m			-
Barandillas no escalables. Coincidirán con inicio y final		Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		-
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		-
Diámetro del pasamanos			De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m		-
Separación entre pasamanos y paramentos			≥ 0,04 m	≥ 0,04 m		-
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo			= 0,30 m	---		-
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden TMA/851/2021 art. 5)						
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.						
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m			-
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m			-
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %			-
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %			-
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		Cumplirá RD 1890/2008	≥ 200 lux			-
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal			-
	Longitud	---	= 0,60 m			-
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden TMA/851/2021 arts. 15, 30 y 46)						
Directriz	☐ Trazado recto					
	☐ Generatriz curva. Radio		---	R ≥ 50 m		-
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10			-
Peldaños	Huella	≥ 0,28 m	≥ 0,30 m			-
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	0,13 m ≥ x ≤ 0,175 m	≤ 0,16 m			-
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---			-
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---			-
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---			-
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m			-
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera			-
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m			-
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		≥ 1,20 m	≥ 1,50 m			-
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m			-
Franja señalizadora pavimento táctil direccional		Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		-

	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m		-	
Barandillas no escalables Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		-	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 a 1,10 m		-	
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m		-	
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		□ 0,30 m	---		-	
En escaleras de ancho □ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden TMA/851/2021 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos	Ø ≥ 1,50 m	---		-	
	Franja pavimento táctil indicador direccional	= Anchura puerta	---		-	
		= 0,80-1,20 m	---		-	
	Altura de la botonera exterior	De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m		-	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior	---	---		-	
	Precisión de nivelación	≥ 0,02 m	≥ 0,02 m		-	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre	≥ 0,90 m	≥ 0,80 m		-	
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	□ Una puerta	1,10 x 1,40 m	1x1,25 m		-
		□ Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	1x 1,25 m		-
□ Dos puertas en ángulo		1,60 x 1,40 m	1x1,25 m		-	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---		-	
		Longitud	---		-	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---		-	
		Longitud	Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste	---	-	
RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden TMA/851/2021 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular.						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	R ≥ 50 m		-	
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		-	
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 9,00 m	≤ 9,00 m		-	
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud □ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	-	
	Tramos de longitud > 3,00 m y □ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	-	
	Tramos de longitud > 6,00 m hasta 9,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	-	
(1) En la columna O. TMA/851/2021 y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		-	
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		-	
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	□ Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		-	
	□ Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		-	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		-	
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m		-	
Barandillas no escalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m		-	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	-
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	-
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	-
En rampas de ancho □ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden TMA/851/2021 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m		No se da
	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		No se da
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---		No se da
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		No se da
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		No se da
Señalización	☐ Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---		No se da
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50 m	---		No se da
	☐ Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	≥ 0,10 m		No se da

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden TMA/851/2021 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	-	Cumple
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	≥ 5,00 x 3,60 m	Cumple
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	≥ 5,00 x 3,60 m	Cumple
	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho □ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud □ 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS						
NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden TMA/851/2021 arts. 7 y 26)						
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:						
Compactación de tierras			---	90 % Proctor modif.		Cumple
Altura libre de obstáculos			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		Cumple
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.			De 0,90 a 1,20 m. Espacio inferior de 70x80x50 cm	De 0,90 a 1,20 m		No se da
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		Cumple
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		Cumple
		Espacio libre	1,50 m x 1,00 m	0,90 m x 1,20 m		-
Rejillas	Resalte máximo		Enrasadas	Enrasadas		-
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≤ 0,016 m	Ø ≤ 0,2 m		-
	Orificios en calzadas		Ídem que anterior si están situadas a ≤ 0,50 m de límite lateral externo de paso de peatones	---		-
	Distancia a paso de peatones		---	---		-
	SECTORES DE JUEGOS (Orden TMA/851/2021 arts. 8 y 26)					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de estancias	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	---		-
	Altura		≤ 0,85 m	---		-
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---		-
		Ancho	≥ 0,80 m	---		-
		Fondo	≥ 0,50 m	---		-
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	---		-

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO							
MOBILIARIO URBANO							
NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Orden TMA/851/2021 arts. 23,25,26,27,28,29,32,33,34,36 y 47)							
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación....)			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		Cumple	
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano			---	---		-	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			---	≥ 1,60 m		No se da	
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥ 0,40 m	---		Cumple	
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		≤ 0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m		-	
	longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		-	
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		-	
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m		-	
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		No se da	
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	---		No se da	
		Diámetro pulsador	---	---		No se da	
Máquinas expendedora se informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		---	---		-	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,80 m a 1,20 m	≤ 1,20 m		-	
	Altura pantalla		De 0,80 m a 1,20 m	---		-	
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30º	---		-	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≤ 0,80 m		-	
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m		Cumple	
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m		Cumple	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---		Cumple	
	Área utilización libre obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	---		Cumple	
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m		Cumple	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---		-	
	Espacio libre no barrido por las puertas		Ø ≥ 1,50 m	---		-	
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	---		-	
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	---		-	
	Altura de lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	---		-	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	---		-
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---		-
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---		-
			Longitud	≥ 0,70 m	---		-
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	---		-	
☐ Ducha	Altura del asiento (40-45 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---		-	
	Espacio lateral transferencia (1,20 m de fondo)		≥ 0,80 m	---		-	
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		Cumple	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		Cumple	

			m		
	Profundidad asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		Cumple
	Altura respaldo	≥ 0,45 m	De 0,40 m a 0,50 m		Cumple
	Altura reposabrazos respecto del asiento	---	De 0,18 m a 0,20 m		Cumple
	Ángulo inclinación asiento-respaldo	---	≤ 105°		Cumple
	Dimensión soporte región lumbar	---	≥ 15 cm		-
	Espacio libre al lado del banco	≥ Ø 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m		-
	Espacio libre en el frontal del banco	≥ 0,60 m	---		Cumple
Bolardos (1)	Separación entre bolardos	---	≥ 1,20 m		-
	Diámetro	≥ 0,10 m	---		-
	Altura	De 0,75 m a 1,00 m	≥ 0,70 m		-
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.				
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica	---	De 1,45 m a 1,75 m		-
	Altura libre bajo la marquesina	---	≥ 2,20 m		-
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.				
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---	-
	No enterrados	Altura parte inferior boca	0,70 – 1,20 m	---	-
		Altura de elementos manipulables	0,80 – 1,20 m	---	-

OBSERVACIONES

La intervención se realiza en un entorno industrial, con edificaciones y accesos al ámbito que no se modifican.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garantizan sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

8- RESUMEN EJECUTIVO

8.1 ALCANCE DEL RESUMEN EJECUTIVO

El Reglamento General de la Ley 7/2001 de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía, determina en su artículo 62 – Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, el contenido los instrumentos de ordenación urbanística, entre los que señala:

- Memoria, que contendrá una Memoria de Información y de diagnóstico; Memoria de participación e información pública; Memoria de Ordenación; Memoria Económica.

En el punto e) Resumen Ejecutivo:

“...que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía”.

En la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2014, se recoge un Artículo 25 – Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, en su punto 3, que se deberá incluir:

“... un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”*

Esas son las determinaciones legales del contenido del Resumen Ejecutivo. Es decir que debe incluir los siguientes apartados básicos:

- 1- Ámbitos de Alteración. La delimitación exacta de las zonas donde la nueva ordenación cambia el planeamiento anterior.
- 2- Planimetría: Planos de situación que contrastan el diseño anterior con el nuevo.
- 3- Alcance de la Modificación: Una justificación técnica de la reforma que explique por qué se realiza y cuáles son sus impactos socioeconómicos y territoriales.

8.2 ALCANCE DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-8 AMPLIACIÓN DE LLANO DE MAZUELOS.

El PGOU vigente de Alcalá la Real que fue aprobado definitivamente el 12 de julio del 2005 clasifica los terrenos de la actuación como suelo urbanizable sectorizado Sector S-8 – Ampliación de Llanos de Mazuelos, integrando un área de reparto de uso industrial, con una superficie de 161.178 m² de nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado

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 esta página se incluye el cuadro de cálculo del Aprovechamiento medio que está recogido en la Modificación nº 5 aprobada definitivamente y que está integrada en el apartado 7.1 de la Memoria – Gestión del suelo urbanizable, así como la nueva ficha del sector S-8 que se integra en el artículo 189 - Fichas de los sectores.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL												
SECTOR		USO GLOBAL	SUPERFICIE S (m²)	INDICE EDIFICABILIDAD	ZONA	EDIFICABILIDAD E (m²techo)	COEFICIENTE PONDERACION USO Y TIPOLOGIA P _u	COEFICIENTE PONDERACION SECTOR P _s	E x P _u x P _s (U.A.)	A. SECTOR (U.A./S)	A. MEDIO (U.A./S total)	Aprovechamiento PROPIETARIOS
S-7	LLANO DE MAZUELOS	Industrial	539.802	0,80	Industrial	431.842	1,00	0,50	215.920,8	0,40000		194.328,7
S-8	ampliación LLANO MAZUELOS	Industrial	161.178	0,80	Industrial	128.942	1,00	0,50	64.471,2	0,40000		58.024,1
TOTAL SECTOR			700.980	0,62		431.842			280.392,0			
TOTAL URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL			700.980	0,62		431.842			280.392,0			0,40000

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA		S-8	
DENOMINACIÓN	"Ampliación LLANO DE MAZUELOS"		Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial		MA1
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 16,1178 SIN S.G.: 16,1178		
INICIATIVA	Pública	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación
OBJETIVOS:	OBJETIVOS: - Ampliar el Parque Industrial de Llano de Mazuelos para posibilitar la implantación de una gran industria.		
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL		
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGÍA Y USOS LUCRATIVOS (m ² construidos)			
VALOR DE CÁLCULO	INDUSTRIAL		TOTAL
	128.942		128.942
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO INDUSTRIAL			0,4
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR			64.471,2
EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR SISTEMAS GENERALES INTERIORES			6.447,1
OTRAS CONDICIONES:			
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 Declaración Previa de Impacto Ambiental de la Modificación, emitida por la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Medio Ambiente, se incluyeron como determinaciones de obligado cumplimiento, una serie de determinaciones que están integradas y desarrolladas en el Plan Parcial de Ordenación del sector.

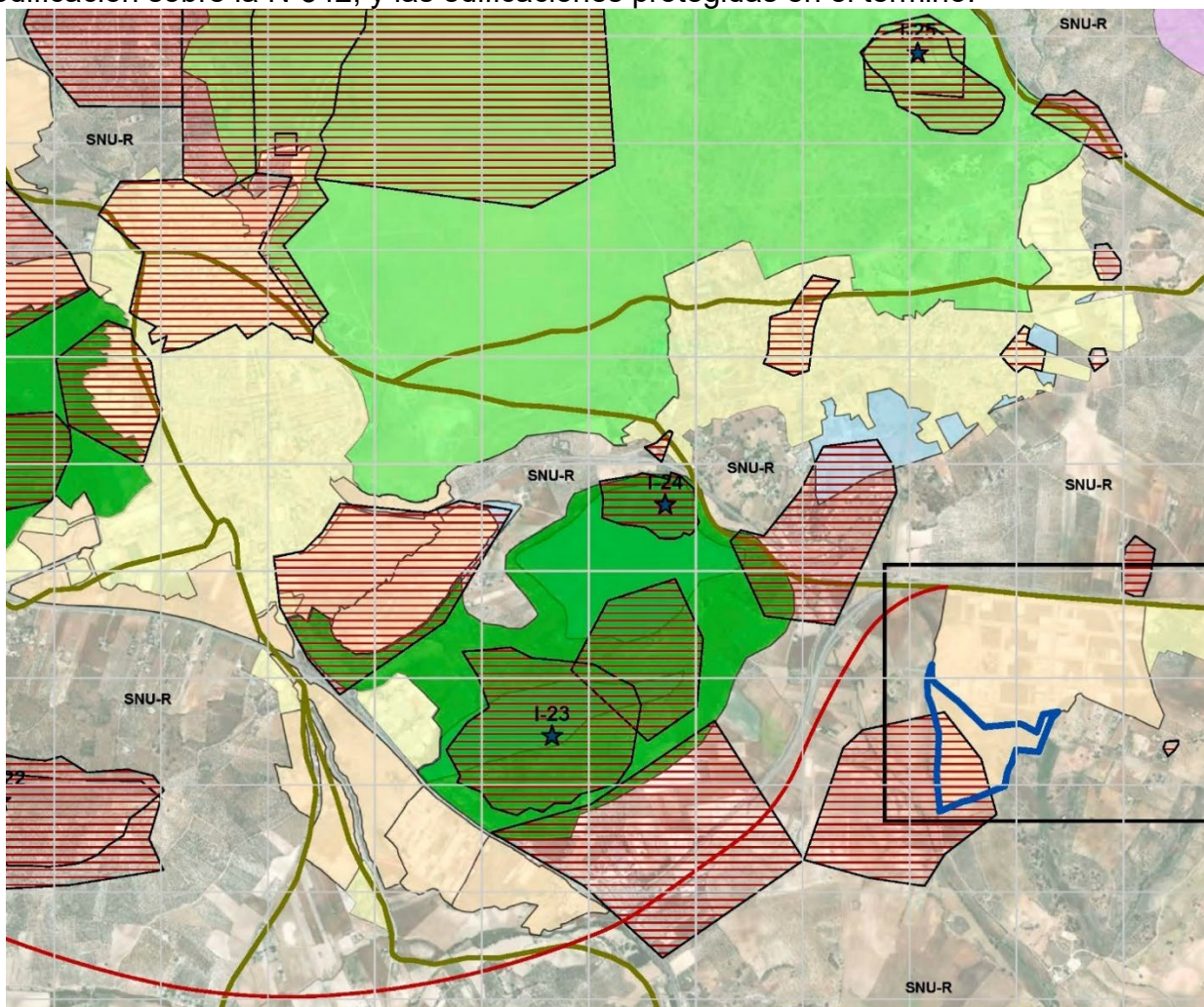
- 1- Condiciones de urbanización. Adaptarse a las características de los terrenos, obras de evacuación y conducción de aguas residuales, gestión de los residuos de construcción, etc.
- 2- Protección atmosférica. Delimitación de áreas de sensibilidad acústica, limitaciones a las emisiones para la protección de la Atmósfera, etc.
- 3- Saneamiento, vertido y depuración de aguas. Limitaciones a los vertidos al alcantarillado.
- 4- Gestión de residuos. Control de los residuos sólidos urbanos.
- 5- Protección de los suelos.
- 6- Condiciones de estética. Control de los frentes de fachada y de los espacios libres de la parcela.
- 7- Zonas verdes. Potenciar especies de carácter autóctono.
- 8- Infraestructuras y aparcamientos. Reducción de consumo energético en el alumbrado, creación de aparcamientos para bicicletas.
- 9- Condiciones de implantación de actividades. Las que estén incluidas en el anexo de la Ley 7 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

8.3 CLASIFICACIÓN DE SUELO DEL SECTOR S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS.

En el siguiente esquema se reproduce una imagen del plano I-2 de Información Urbanística que recoge la Clasificación del Suelo del plano O-3 de la Modificación del PG.O.U. de Alcalá la Real, con las categorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección;

- SNU-LL San Marcos y Los llanos
- SNU-PN Protección de bosque autóctono.
- SNU-PP Protección del paisaje
- SNU-PH Protección hidrológica y acuíferos.
- SNU-RG Protección por riesgos ecológicos
- SNU Protección de Vías Pecuarias y Lugares asociados (Abrevaderos, descansaderos, etc.)
- Espacios catalogados en el PEPMF de la provincia de Jaén.

Así como los Suelos No Urbanizables sin protección, y los suelos urbanos y urbanizables. También se recogen las afecciones de los Sitios arqueológicos inventariados, la línea de edificación sobre la N-342, y las edificaciones protegidas en el término.



El municipio de Alcalá la Real, con una extensión de 26.100 Hectáreas y una población de 21.610 habitantes en el año 2.024, se localiza en el extremo meridional de la provincia de Jaén, siendo la capital de su comarca y de la que también forman parte Alcaudete, Castillo de Locubín, Valdepeñas de Jaén y Frailes, desde una óptica geográfica se encuadra dentro del territorio denominado Sierra Sur.

Alcalá la Real constituye la cabecera de su comarca integrada además por los municipios de Frailes, Castillo de Locubín, Alcaudete y Valdepeñas de Jaén y acoge, prácticamente, la mitad de la población total comarcal. El conjunto de los cinco municipios, que cuenta con unos 41.025 habitantes, se caracteriza, desde el punto de vista del volumen de población, por un práctico estancamiento en los últimos veinte años, siendo el municipio de Alcalá la Real el único que presenta una evolución ligeramente creciente.

Por su posición en el borde sur de la provincia, limítrofe con las de Córdoba y Granada, el municipio mantiene relaciones con ámbitos extra provinciales. En particular, y debido a la distancia que la separa de la capital provincial, son especialmente fuertes las relaciones con Granada en aspectos sanitarios (medicina especializada y hospitalaria en centros de la capital granadina), comerciales (desplazamientos por motivo de compras),

laborales (residentes en Granada que trabajan en el municipio y viceversa) y de enseñanza (estudiantes alcalaínos en la Universidad de Granada).

En los últimos 30 años, mientras que el núcleo de Alcalá la Real ha aumentado su población en un 50% y el de La Rabita en un 10 %, el resto de las aldeas se han despoblado con mayor o menor intensidad. El despoblamiento generalizado de las aldeas y el disperso, sufrido en función del grado de actividad económica que han sido capaces de mantener, ha supuesto que, salvo en el caso de Santa Ana que ha sabido aprovechar su cercanía al núcleo principal perdiendo "sólo" el 26% de su población, todas ellas han perdido al menos la mitad de sus efectivos con casos espectaculares como el de Las Caserías, Hortichuela o Villalobos que han reducido sustancialmente la población que albergaban en 1970.

Por otra parte, en diciembre de 2.021 entró en vigor una nueva Ley Urbanística conocida como **LISTA**, o Ley de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que sustituye a la anterior LOUA, en cuyo marco jurídico se aprobó el vigente P.G.O.U. y modificación nº 5 del P.G.O.U. que define el marco legal de este ámbito S-8. Esta nueva Ley pretende simplificar y agilizar el proceso de desarrollo urbanístico. Ahora en vez de PGOU tenemos PGOM, pero seguimos teniendo el Plan Parcial de Ordenación que se regula en el artículo 67 de la LISTA, que tienen por objeto delimitar y establecer el ámbito, la ordenación detallada y la programación de una actuación en suelo rústico.

En los artículos 77.2, 67, 77 y 80 se regulan determinaciones referidas a los Planes Parciales. En el BOJA nº 232 del 2 de diciembre se publicó el Decreto 550/2022, de 2 de diciembre de 2022, de la Consejería de Fomento, se publica el **REGLAMENTO** de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía. El objeto de este Reglamento General, cuya necesidad y conveniencia se justifica en el mandato legal referido, es desarrollar la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, evitando con ello los desajustes entre la norma de rango legal y las disposiciones reglamentarias de aplicación supletoria que quedan desplazadas. No obstante, no agota la capacidad de regulación normativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo que podrá completarse por la Comunidad Autónoma y por los municipios en el marco de sus respectivas competencias.

En su Título IV se regula la Ordenación urbanística, y en su artículo 79 se regulan los Criterios generales para la ordenación urbanística. En su artículo 80 se regulan los Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano, en el artículo 81 se regulan los Criterios de ordenación de las dotaciones, en su artículo 82 se regulan las Reservas y estándares dotacionales, en su artículo 100 se regulan las Consultas públicas, en su artículo 101 se regula el Avance, y en su artículo 111 se regula la Tramitación a iniciativa privada.

El nuevo Sector 8 se localiza en el sur del actual Parque Industrial de "Llanos de Mazuelos", en el sudeste del término municipal de Alcalá la Real (Jaén), a una distancia de tres y medio (3,50) kilómetros del núcleo urbano de Alcalá la Real, en las proximidades de la aldea de Santa Ana y en el paraje natural conocido por "Los Llanos de Mazuelos".

El sector S-8 tiene una superficie de 162.704,18 m² según medición del SIG QGIS. En el plano I-13 Propiedad del Suelo se refleja las parcelas del catastro de rústica que está incluidas en el ámbito y que son 15 parcelas catastrales. En el ámbito no se ha incluido

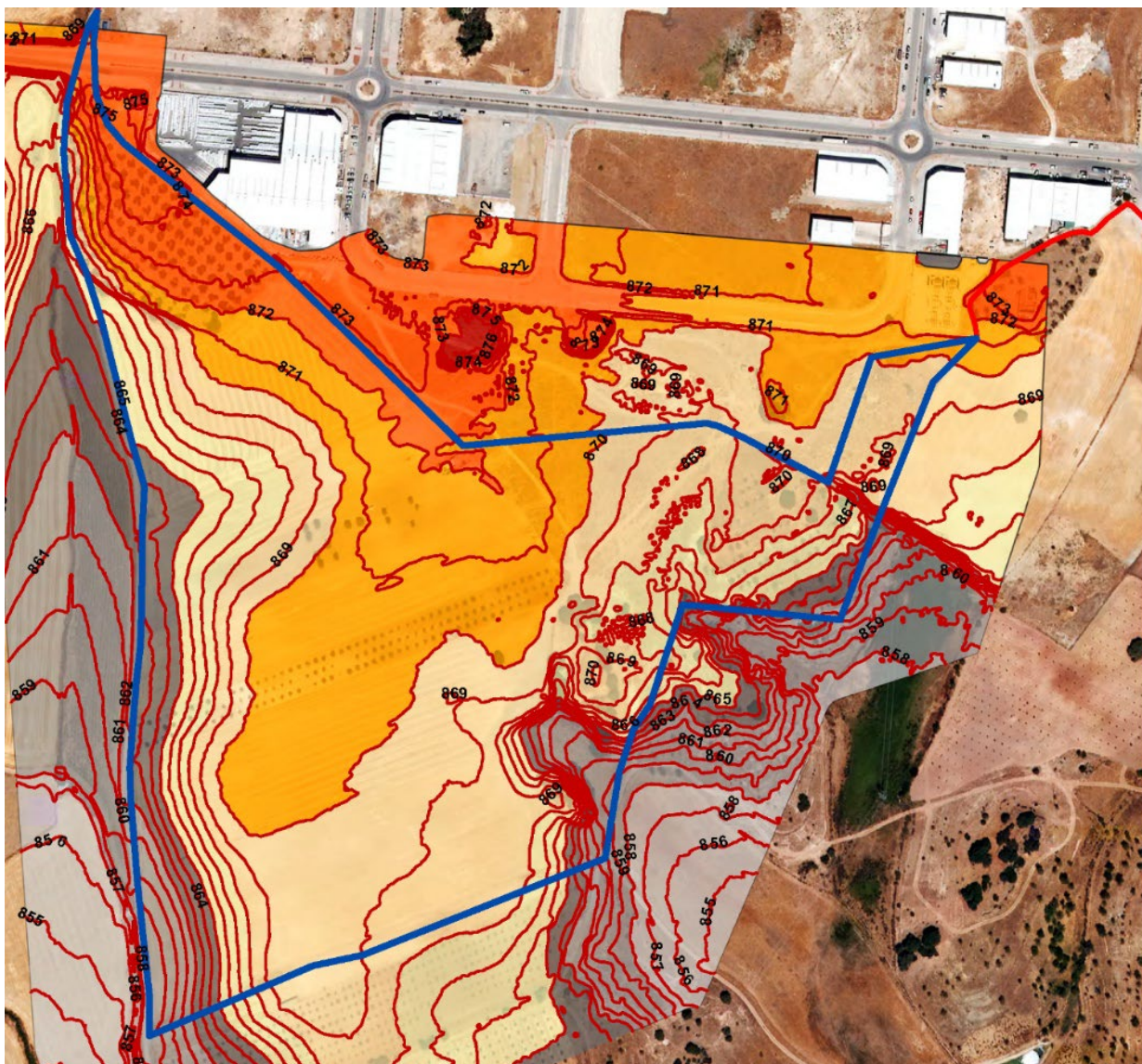
la parcela del camino de Santa Ana que, si aparecía incluida en la modificación nº 5 como Caminos, con 1.861 m2 de la parcela 9003.



El Sector tiene forma de trapecio irregular; semejante a un triángulo, lindando por el norte con el Parque Industrial de Llanos de Mazuelos, en una longitud recta de 624 metros, al sur de la calle Victoria, entre las calles perpendiculares de Selene y Cibeles. El mayor de sus lados de 686 metros de longitud y es el límite oeste con el Camino Santa Ana, y por el Este es una línea quebrada con una longitud total de 724 metros, cuya forma se ajusta básicamente a linderos de las parcelas catastrales, si bien en el borde noreste se produce la segregación de las parcelas iniciales 155 y 157.

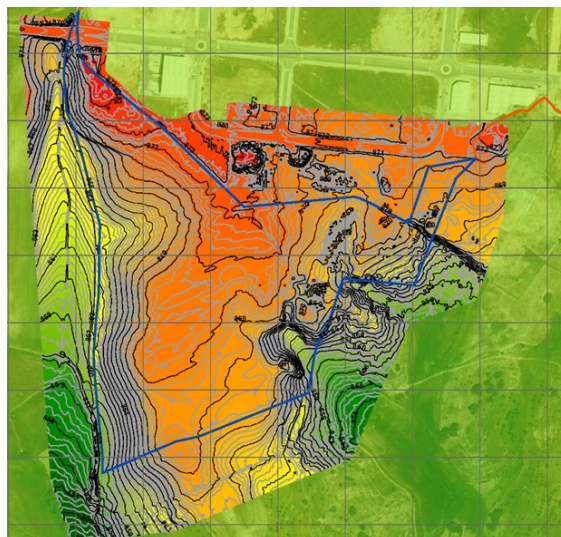
Este Parque Industrial de Llanos del Mazuelos se apoya sobre la carretera A-340 que forma parte de la red básica de articulación de la red de carreteras autonómica, que tiene su origen en la intersección con la N-432 en el suroeste del sector y el final en la intersección con la autovía A-44 en el término municipal de Dehesas Viejas (Granada). Esta carretera tiene dos carriles de circulación, uno por cada sentido, de 3,50 metros de ancho y arcenes de 1,50 metros. En el punto kilométrico 1+700 presentas un enlace formado por una estructura de un vano sobre una glorieta desde la que se puede realizar los movimientos hacia y desde los núcleos urbanos de Alcalá la Real, Santa Ana y P.I. Llanos de Mazuelos.

El punto de mayor cota 876 metros se produce al norte del sector, en el Parque Industrial de Llanos de Mazuelos. Y el de menor cota, menos de 858 metros se produce en el sur, fuera del ámbito del sector S-8. La altimetría del sector S-8 desciende hacia el sur y este a cotas menores de 858 metros de cota, fuera del sector. Eso se puede apreciar en el plano de la Información urbanística I-4 Altimetría del que se inserta un esquema a continuación, en el que se reflejan 8 escalones de altura: más de 875 metros de cota; 873 -874; 871 – 872; 869 – 870; 866 – 868; 863 -865; 859 – 862; y menor o igual a 858 metros de cota.



En el plano I-05 de la Información Urbanística se recoge el Modelo Digital del Terreno generado por GESINGEO para el ámbito del sector S-8. El resto del ámbito está generado sobre la hoja 0990 de la cartografía de la Junta de Andalucía del 2017.

Para crear un MDT de una zona, tenemos que crear antes un TIN. Los TIN son un tipo de formato de información en sí mismos; sin embargo, a la hora de realizar análisis con ArcMap para extraer diferente información a partir de él, es necesario que esta información se encuentre en ese formato ráster. Un modelo digital de elevaciones (MDE) es un modelo de representación gráfica 3D de la superficie de un terreno, generado a partir de los datos de elevación (altura de los puntos de la superficie sobre el nivel medio del mar).



En el mapa I-12 de la Información Urbanística, se recogen las AFECCIONES SECTORIALES existentes en el ámbito, adjuntando a continuación un esquema de ese plano.

Dado que el sector S-8 afecta a un perímetro de protección arqueológica (nº 19, Cortijo de LA LANCHA, Código 01230020224, de Época romana), catalogado y registrado en la base de datos de la Delegación: En una zona rocosa y en ladera aparecen abundantes restos de materiales de construcción y de estructuras adscribibles a un pequeño asentamiento de época romana y altomedieval. Existen referencias que cuentan que de este mismo lugar se recuperó un ara funeraria. En una publicación local se define este asentamiento como Villa hispanogoda; no obstante, los materiales que la definen como "visigoda" podrían ser tardoromanos.

Bajo la superficie de la ampliación el sector sur industrial en desarrollo discurre el colector de saneamiento de fecales, en dirección Suroeste hasta el camino del cortijo del -ciego, y que conduce las aguas fecales a la EBAR desde donde se bombea las aguas hasta el

Polígono Industrial El Retamar, desde donde llegan las aguas finalmente a la EDAR de Alcalá la Real.

Será necesario realizar un colector para sustituir el existente, y cuyo trazado irá bajo el borde de una de las nuevas parcelas industriales resultantes y hasta el camino del cortijo del ciego. A partir de ese punto se conectará con el colector existente hacia la EBAR de Llanos de Mazuelos.

El nuevo colector se diseñará con tubería de PVC enterrada y con pozos de registro situados a una distancia máxima de 50 metros. La longitud de este colector será de 355 metros, y supondrá un presupuesto de ejecución material estimado de 200.000 €.

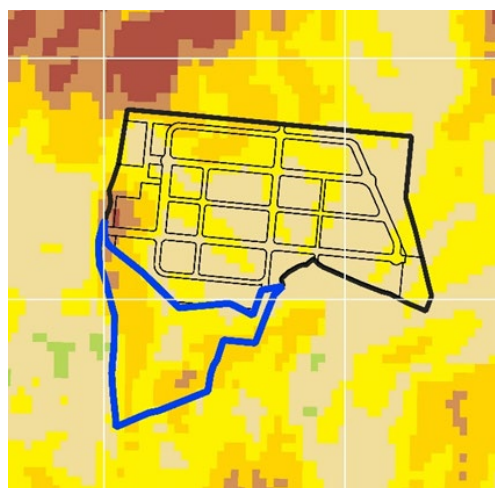
Actualmente, el P.I. Llanos de Mazuelos tiene dos puntos de vertido de aguas pluviales. El vertido principal lo hace de forma directa, sin control, mediante un tubo de hormigón armado de Ø 2000 mm sobre la parcela 155 del polígono 15 del catastro de rústica de Alcalá la Real. El segundo punto de vertido lo hace al cauce existente junto al camino del cortijo del ciego, junto al vial D, mediante un tubo de hormigón armado de Ø1.000 mm.

Las aguas pluviales procedentes de los viales y de las parcelas de la ampliación del sector industrial se conducirán mediante un colector hasta el cauce existente junto al camino del cortijo del ciego. Aunque las parcelas y zonas verdes situadas en el borde Este de la ampliación podrían conectarse con el punto de vertido principal del P.I. Llanos de Mazuelos, al colector de hormigón de Ø 2000 mm, se ha considerado en este punto que la mejor opción es trazar un colector que discurrirá en planta junto al de fecales hasta el barranco junto al camino del borde Oeste. A este colector se conectará las pluviales procedentes de las parcelas principales del Sector (BZ y Taghleef), previamente a su entrega al cauce existente.

El colector de pluviales se diseñará con tubería de PVC enterrada y con pozos de registro situados a una distancia máxima de 50 metros. La longitud de este colector será de 300 metros, y supondrá un presupuesto de ejecución material estimado de 250.000 €, a lo que habrá que añadir el coste de las obras resultantes de las pluviales procedentes de las parcelas principales (BZ y Taghleef), así como las obras de protección necesarias en el cauce para amortiguar las avenidas de pluviales.

Para el vertido de aguas pluviales se deberá contar con la autorización correspondiente de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

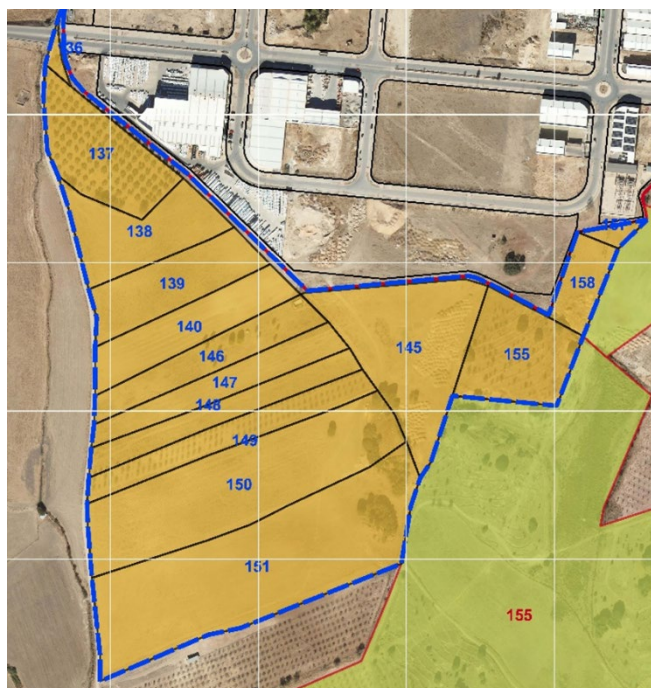
En el Estudio Ambiental Estratégico entregado en mayo de 2026, se ha incluido un apartado dedicado al análisis de los riesgos naturales existentes previos a la actuación, así como considerar las modificaciones de los mismos tras la actuación. Concretamente se han considerado lo siguientes: Riesgos derivados de la acción sísmica; Riesgos Geotécnicos; Riesgos derivados de Eventos Meteorológicos extremos sobre infraestructuras y servicios públicos esenciales; Riesgo de Inundación; y Riesgos de Erosión.



El análisis del Riesgo de Erosión en el ámbito del Plan Parcial se ha realizado tomando como referencia el Inventario Nacional de Erosión de Suelos, que constituye la principal fuente oficial para la evaluación de los procesos erosivos a escala estatal.

En el mapa I-13 de la Información Urbanística, se recogen la PROPIEDAD DEL SUELO existente en el ámbito, adjuntando a continuación un esquema de ese plano.

En el ámbito existen 15 parcelas catastrales, como resultado final del proceso de segregación y compra de la casi totalidad de los terrenos por Taghleeef Industries S.L, que tiene el 86,74 % de los terrenos del sector; Benzaplástico S.L. (con el 10,83% de los terrenos del sector); y sólo se mantiene Juan José Garrido García con 850 m² que será adquirida por la Junta de Compensación en el proceso de tramitación del Proyecto de Compensación.

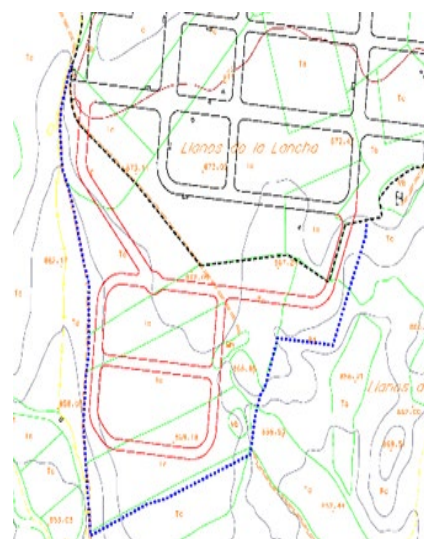


PROPIETARIO	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAJE (%)
TAGHLEEef INDUSTRIES, S.L.	141.016,00	86,74
BENZAPLASTIC S.L.	17.600,00	10.83
JUAN JOSÉ GARRIDO GARCIA	850,00	0.52

A lo largo de la redacción del Plan Parcial se han considerado numerosos esquemas de ordenación que han ido variando con el objeto de recoger todas las iniciativas de los propietarios de suelo, tanto de Taghleeef como de Benzaplástico, dado que estos dos propietarios habían llegado a un acuerdo de localizar una parcela en el borde noroeste de 15.000 m² junto a la actual fábrica de Benzaplástico.

El primer esquema de ordenación (1), recoge la propuesta de viario considerada en el plano “Esquema indicativo de viario” de la modificación nº 5 del PGOU, con dos conexiones viarias con el actual Parque Industrial, en los bordes oeste y este, pero eliminando el resto de los viarios de las dos manzanas propuestas, dado que sólo se consideraron tres parcelas industriales en el resultado final.

Se llegaron a analizar 6 esquemas de ordenación y como resultado de todo este proceso se concluye con la presentación en este documento de dos alternativas de ordenación, que se reproducen a continuación en el documento y cuadros de superficies de la ordenación.



8.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-8 AMPLIACIÓN DE LLANOS DE MAZUELOS.

La Alternativa de Ordenación 2 es la que se desarrolla en el documento de Plan Parcial de Ordenación como ordenación definitiva del sector 8, por lo que es la ordenación de referencia para la evaluación ambiental de la actuación.

El Sector S-8 se considera como una única Área de Reparto y una Única Unidad de Ejecución. El Aprovechamiento urbanístico que corresponde a cada propietario está en consonancia con los terrenos que aportan y siguiendo los criterios de las Bases de Actuación. El Sector se ejecutará en una sola Etapa, poniéndose en servicio el mismo una vez se ejecuten las Obras de Urbanización, si bien se permitirá la ejecución simultánea de estas con las Obras de Edificación, si así lo considera la Junta de Compensación.

Del contraste de los criterios y de las distintas soluciones generales y parciales de ordenación manejadas durante el largo proceso de gestación de este Plan Parcial, ha surgido la propuesta de calificación del suelo para el sector que se recoge en el plano O-1 CALIFICACIÓN DEL SUELO, a escala 1:2.000, y en la serie de planos a escala 1:1.000, de CALIFICACIÓN DEL SUELO Y ALINEACIONES.

La propuesta viaria se basa en conectar con el actual Parque Industrial de Llanos de Mazuelos en dos puntos:

- En borde este con el vial E (hoy calle Dionisos) – H (calle Cibeles), que sirve de acceso a las parcelas productivas PRO-1 y PRO-3, así como a las parcelas de Equipamientos Comunitarios Básicos.
- Y en el borde oeste con el vial D del Plan Parcial (hoy calle Victoria) que constituye el acceso principal al Parque Industrial. Este acceso oeste sirve de acceso a la parcela Productiva PRO-2 y a la zona verde ZV-2 que constituye el límite oeste del sector con el Camino de Santa Ana.

La mayor parte del suelo de reserva y cesión para dotaciones se localiza en dos paquetes en los bordes este y oeste del sector.

- En el borde oeste se localiza la ZV-2, con más de 10.000 m² de superficie, que integra la zona de encinas situadas en el noroeste del sector, y que se conecta con la franja de zona verde ZV-5 del actual Parque Industrial Llanos de Mazuelos, mediante un pasillo verde bajo el cual se ubicará el emisario de aguas residuales del actual Parque Industrial de Llanos de Mazuelos.
- En el borde este del sector se ubican las dos parcelas calificadas como Equipamiento Comunitarios Básicos, la E-1 que probablemente se destine a servicios urbanos, como posible ampliación de la subestación eléctrica existente en el borde sureste del Parque Industrial. La otra previsiblemente se destine a instalaciones deportivas, ampliando la zona verde ZV-1 con la que es colindante y que integra la zona de encinas protegidas en la Modificación nº 5 del P.G.O.U que ha posibilitado la redacción del presente Plan Parcial.

El suelo productivo se divide en 3 parcelas, con acceso desde los dos accesos viarios:

- Desde el viario Este se accede a las parcelas PRO-1 para Taghleef e PRO-3 para localizar el aprovechamiento edificable de cesión al Ayuntamiento.

- Desde el acceso oeste se accede a la parcela PRO-2 para Benzaplastic que colinda por el este con una parcela de la misma factoría, ubicada en la manzana I-14 del Parque Industrial.

8.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

En la propuesta de ordenación es significativa la ubicación de 3 Áreas de aparcamiento con acceso desde el acceso este del sector 8, identificadas en el plano de Calificación del Suelo con las etiquetas P-1, P-2 y P-3.

- La P-1 con un ancho total de 3,85 metros y una longitud de 75 metros, ubicada junto al acceso este al sector, en la que podrían aparcar 5 camiones para esperar el acceso a las operaciones de carga y descarga de material para las instalaciones productivas de las parcelas PRO-1 e PRO-3.
- La P-2 en el norte del acceso a las parcelas PRO-1 y PRO-3, en la que pueden ubicar 179 plazas de aparcamiento para vehículos automóviles y otras 4 zonas para aparcamiento de bicicletas y / o motocicletas.
- La P-3 entre las parcelas PRO-1 y PRO-3 en la que se pueden estacionar 59 vehículos automóviles.
- Además de estas Áreas calificadas como Áreas de aparcamiento en el plano de Calificación del suelo, hay otras 78 plazas de aparcamiento en batería, en el borde sur del acceso Este al sector. Estas plazas tienen una anchura media de 2,50 de ancho y 4,50 de largo.

El total de **plazas de aparcamiento** delimitadas son **316** para **vehículos automóviles**, **5** para **camiones** y otras **2 áreas** de aparcamiento **para bicicletas y motocicletas** en el Área P-2, a la que se puede acceder desde el camino de acceso desde el borde oeste, por la ZV-2 del S-8 y ZV-5 del Parque Industrial de Llano de Mazuelos. Ello implica aproximadamente la mitad de las exigidas en el artículo 82.6.b) del Reglamento de la LISTA.

Teniendo en cuenta los datos del Estudio de Tráfico y considerando el trabajo del total de trabajadores de 210 (140 + 70), con una estimación media de 3 turnos, se necesitarían un total de 70 plazas de aparcamiento para vehículos en cada turno de las 2 factorías, y eso considerando que la totalidad de los trabajadores acudan en automóvil al lugar de trabajo, sin compartirlo, y sin utilizar las alternativas del transporte público y bicicleta o motocicleta. A los datos de las parcelas PRO-1 y PRO-3 habría que añadir los de la parcela PRO-3, para la se necesitarían 125 plazas como resultado de la división de los casi 12.500 m² edificables como máximo entre 100 m² edificables, según determina el Artículo 82 – Reservas y estándares dotacionales del Reglamento de la LISTA.

Es decir, en el peor **escenario se necesitarían** un total de **195** (70 + 125) **plazas de aparcamiento para vehículos automóviles** para los trabajadores de las instalaciones en las 3 parcelas. Es decir, nos sobran más de 100 plazas para visitantes a las actividades productivas.

El Sector 8 – Ampliación del Parque Industrial “Llanos de Mazuelos” se concibe como un espacio de modernidad y calidad de comunicaciones e infraestructuras, en el que se

genera unas amplias zonas para el desarrollo de actividades Productivas, con parcelas superiores a los 9.000 metros cuadrados de superficie, a los efectos de nuevas parcelaciones, dado que la parcela donde se adscribiría el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento supera ligeramente esa superficie, no será subdivisible.

La actuación se complementa con las parcelas para dotaciones que de acuerdo con la legislación vigente debe ser de al menos 22.778,59 m², de los que el 10% de la superficie del sector deben destinarse a zonas verdes, alcanzado en este sector los 18.254,05 m² que representa el 11,22 %, dado que los viarios de conexión del sector S-8 con el Parque Industrial ocupan un total de 1.172,88 m² de la ZV-5 DEL Plan Parcial, que se agrupan con la zona verde del sector S-8. En relación con la dotación legal la superficie de las zonas verdes se supera en 844,76 m² al mínimo que determina la legislación urbanística.

Las parcelas para equipamientos comunitarios representan un total de 6.509,76 m² que supone un exceso de 1,59 m² sobre el porcentaje del 4% sobre la superficie del sector. Se distribuye en dos parcelas:

- E-1 con 4.199,92 m², en el borde este, colindando con la parcela de Equipamiento y servicios del actual Parque Industrial, donde se ubica la subestación. Según el Anexo del Reglamento de la LISTA esta parcela se destina a lo que se especifica en el punto e) 4º: Infraestructuras y servicios técnicos, constituido por las redes, líneas, estaciones, centrales y depósitos de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, gestión de residuos, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y análogos) y por los servicios técnicos, (mantenimiento, limpieza viaria, bomberos, almacenamiento y análogos).
- E-2 se localiza en el sureste del sector, a la que se accede por un vial de servicio que colinda con el Área de aparcamiento P-3. Esta parcela se destina a lo que se regula en el apartado e) 1º: Equipamientos comunitarios, constituido por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, distinguiendo entre los básicos, que son los que dan un servicio directo a los ciudadanos (docente, deportivo, sanitario, asistencial, social y cultural, mercados de abastos, religioso, funerario, alojamientos protegidos o similares) y los de gestión (administrativo, juzgados, protección civil, policía, defensa, prisiones o similares).

En la siguiente tabla se reflejan las superficies de la Calificación del Suelo del plano O-1. El suelo productivo se divide en 3 parcelas: PRO-1 con 101.008,48 m² para ubicar la factoría de Taghleef; PRO-2 con 15.001,20 m² para posibilitar la ampliación de las instalaciones de Benzaplástico ubicada en la manzana I-14 del actual parque industrial; y PRO-3 con 9.341,29 m² de superficie, que es la parcela donde se localiza el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento.

ZONA	SUPERFICIE (m ²)	Porcentaje (%)	APROVECHAMIENTO (UA)
PRODUCTIVO	125.350,97	77,04	57.714,82
ZONAS VERDES del Sector y ocupación ZV5 del Parque Industrial Llano de Mazuelos.	18.254,05	11,22	
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Básicos	6.509,76	4,00	
VIARIO total, incluyendo vial de servicio y área de aparcamiento	12.539,37	7,71	
TOTAL SECTOR	162.704,18	100	
ANEXOS EXTERIORES (viales de conexión)	540,08		
Suelos de encinas	6.479,39		

Del cuadro anterior de resumen de los datos hay que indicar que el aprovechamiento total de los propietarios se reduce en 309,26 Unidades de Aprovechamiento, en relación con las determinaciones de la Modificación nº 5 del PGOU, aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, el 12 de julio de 2005. Esa reducción de aprovechamiento es el resultado de la reducción de la edificabilidad total en 1.013,72 m².

En mayo de 2026 se ha elaborado un Estudio de tráfico en N-432, en la glorieta 390 – 600 y tronco para el Sector S-8 dando cumplimiento a la exigencia del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Se trata de comprobar cómo la ampliación de la zona industrial va a afectar a los elementos de la N-432 que podrían tener implicación, es decir, su tronco y su glorieta de enlace desde la A-403, al norte de la N-432.

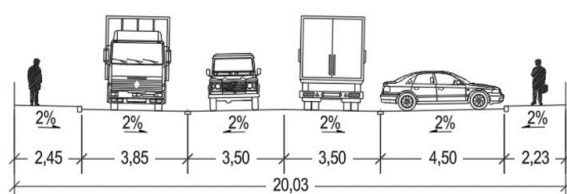
El Estudio de Tráfico concluye que EL NIVEL DE SERVICIO NO VARÍA PARA EL AÑO HORIZONTE ANTE EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO PLANTEADO EN EL TRONCO DE LA N-432, SUS ENLACES Y GLORIETAS EN EL ÁMBITO DE AFECCIÓN.

Se ha elaborado un Plano de Ordenación O-14 Jardinería, Mobiliario Urbano y Medidas Correctoras que está desglosado en 3 hojas A-2. Se diferencian los árboles y arbustos existentes de los nuevos árboles y arbustos previstos en las ZV-1 y ZV-2. El total de los árboles previstos son **1.254**.

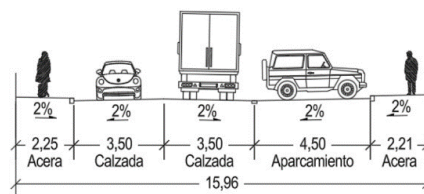
El vial de acceso ESTE presenta dos tipos de secciones significativas que se reproducen en la imagen adjunta:

- El primer tramo tiene una anchura media de unos 20 metros (20,03 metros en la imagen adjunta) con una acera en el borde oeste que constituye el límite con el Parque Industrial Llanos de Mazuelos.
Esta acera tiene una anchura media de 2,40 metros que varía porque el límite oeste del Sector en esta zona no es en línea recta.
Después se ubica la zona identificada como P-1 que tiene un ancho de 3,85 metros para aparcamiento de camiones.
Luego una franja de viario con 2 sentidos y un ancho total de 7 metros.
En el borde este se localiza una zona de aparcamiento en batería de 4,50 metros de largo.
Finalmente, la acera con un ancho de 2,25 metros.
- El segundo tramo es el que se delimita por las áreas P-2 y PRO-3 con un ancho aproximado de 16 metros.
En los dos bordes se sitúa una acera con un ancho medio de 2,25 metros.
Una franja de viario con 2 sentidos y un ancho total de 7 metros.
En el borde sur se localiza una zona de aparcamiento en batería de 4,50 metros de largo.

VIAL ESTE. PK 0+070



VIAL ESTE. PK 0+180

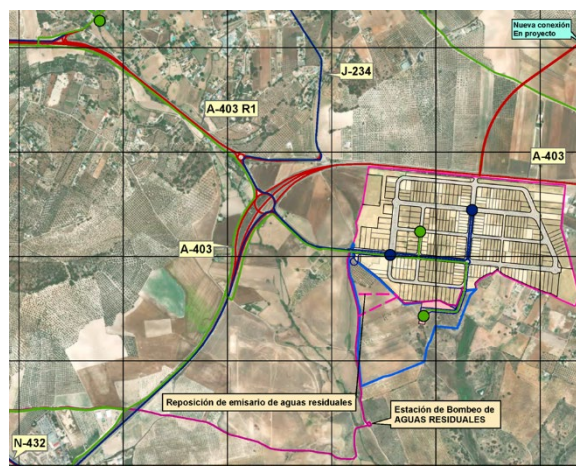


- Este vial se remata con una glorieta de unos 18 metros de radio, para permitir la circulación de vehículos pesados.

El acceso OESTE del sector consta de una rotonda de unos 18 metros de radio y una acera perimetral de 2,25 metros.

Se ha tenido en cuenta el PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE DEL NÚCLEO URBANO DE ALCALÁ LA REAL (JAÉN) aprobado en marzo de 2023, con entrada en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén, es decir el 6 de abril de 2023.

El transporte público debe ser una alternativa eficiente, que combine las infraestructuras y servicios para suplir el conjunto de demandas. Debe ser multimodal y presentar ventajas con respecto a otros medios de transporte. Se debe establecer una jerarquía en la red viaria en la que en las vías principales o de largo recorrido, se priorice el transporte público frente al privado. En el plano O-4 de RED VIARIA. PLANTA GENERAL se recogen las dos paradas de Autobús Urbano previstas en el Parque Industrial de Llanos de Mazuelos.



Igualmente se recoge el **NUEVO CARRIL BICI** incorporando un nuevo punto de acceso junto al acceso de la nueva factoría de Taghleef. Alcalá la Real es una ciudad con un movimiento peatonal considerable, suponiendo éste la mitad de los desplazamientos realizados. El uso de la bicicleta es residual, siendo utilizada mayoritariamente para desplazamientos por motivos de ocio durante los fines de semana. Las motivaciones por las que no se realizan más desplazamientos a pie o en bicicleta son principalmente subjetivos, aunque también aparece como uno de los motivos principales la falta de seguridad.

La conexión a la red de **abastecimiento de agua potable** se realizará a la red existente del P.I. Llanos de Mazuelos, en el vial D (calle Victoria) y en el vial E, en ambos casos la conducción existente es de fundición dúctil de Ø 150 mm.

El sistema de **saneamiento** se contempla mediante red separativa, en la que los caudales de lluvia a evacuar se determinarán según se indica en las Ordenanzas Municipales de Urbanización, empleándose como período de retorno 10 años.

En los planos O-7 ESQUEMA DE LA RED DE SANEAMIENTO, a escala 1:2.000, y en el plano O-8 ESQUEMA DE LA RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES se refleja el trazado de las redes de saneamiento y evacuación de aguas pluviales.

Será necesario realizar un colector para sustituir el existente, y cuyo trazado irá bajo la zona verde ZV-2, entre las parcelas PRO-1 y PRO-2, hasta conectar con el colector existente en el camino del cortijo del ciego. A partir de ese punto se conectará con el colector existente hacia la EDAR de Llanos de Mazuelos.

La conexión con la **red eléctrica** con el Parque Industrial Llanos de Mazuelos, se refleja en el plano O-9 ESQUEMA DE LA RED ELÉCTRICA. El esquema de la red eléctrica en media tensión está formado por tres líneas subterráneas de media tensión (LSMT). Una LSMT, con origen en la arqueta AR0 que es propiedad de la distribuidora, como extensión de la red de distribución de media tensión (MT) de la empresa distribuidora que conectará al nuevo centro de transformación del sector 8 (CT-S8), y que una vez ejecutada deberá ser cedida a esta. Además, se ejecutarán dos líneas privadas, una de ellas para el suministro en MT a la empresa Taghleef, con origen en la subestación y final en un centro de seccionamiento y medida (PRO-1), y otra LSMT con origen una celda de salida del nuevo CT-S8 y finalizando en el centro de seccionamiento y medida de Benzaplastic (PRO-2).

La particularidad del sector 8 es que existen dos parcelas productivas que requieren suministro en media tensión (PRO-1 y PRO-2) y determina que a estas parcelas la canalización requerida sea únicamente la de media tensión (MT), mientras que para las parcelas PRO-3 y de equipamiento (E) sí dispondrán de un suministro de baja tensión (BT), tal y como se puede ver en el plano O-9.

Por tanto, sólo se prevé la ejecución de un Centro de transformación, identificado en Plano como CT-S8 para el suministro en baja tensión, en el borde del Área de aparcamiento P-2, y que suministrará, como ya se ha comentado a las parcelas IND-3 y PE mediante una canalización de baja tensión de dos y cuatro tubos de diámetro 200 mm, así como al cuadro de alumbrado público que se recoge en el plano O-10 ESQUEMA DE LA RED DE ALUMBRADO con un cuadro de mando junto al CT-S8.

La **red de alumbrado público** consta de tres zonas de actuación. Una zona, que denominaremos orientación este, y otra zona en la orientación oeste enlazadas por la zona de servidumbre de paso entre las parcelas PRO-1 y PRO-2. Estas nuevas zonas de alumbrado disponen de su cuadro de control de alumbrado que controlará la iluminación del vial y de las zonas verdes. Se ha de decir que en las rotondas la iluminación ha sido perimetral, no con báculo central como en el polígono industrial Llano Mazuelos, para evitar acerado interior a la rotonda o glorieta. El nivel de iluminación media de las calzadas es 15 luxes y de 10 luxes en aparcamientos y aceras. Se proyectan 21 báculos para los viales y 55 farolas para las zonas verdes.

Se hace la observación que para los aparcamientos P-2 y P-3 se iluminarán desde la zona peatonal utilizando los báculos de iluminación del vial y añadiéndoles soportes perpendiculares a los que se le añadirán focos proyectores hacia dichos aparcamiento, de esta manera se evita la instalación de nuevas columnas en el interior de ellos y puedan dificultar la circulación interior o choques con ellas, no obstante, si no se consiguiera una adecuada iluminación se procedería a la instalación de varios postes de 12 metros de altura a los que se les incluiría los focos leds necesarios para una correcta iluminación. El aparcamiento P-1 queda alumbrado con el alumbrado del vial al ser paralelo a este.

La conexión de la red de telefonía y de telecomunicaciones se realizará a la red existente de la empresa Telefónica de España S.A.U, en el vial D (calle Victoria) y en el vial E **Telecomunicaciones** en el P.I. Llanos de Mazuelos en el vial D (calle Victoria) y en el vial E (calle Dionisos). En las aceras de dichos viales existen canalizaciones formadas por tubos de PE de Ø 125 o 63 mm, dependiendo si se trata de canalización de distribución o acometidas.

La red se proyectará del tipo subterránea; con una canalización de distribución constituida por un prisma de cuatro (2) tubos de 125 milímetros de diámetro que conectará a la red existente del polígono industrial Llano Mazuelos a la que posteriormente se intercalará arquetas tipo H con armarios de acometidas sobre pedestal, de estos armarios se derivan las acometidas a las parcelas colindantes. No obstante, para la parcela PRO-2, la acometida se hará directamente desde un armario de distribución del polígono industrial Llano Mazuelos por ser un único suministro y no requerir canalización de distribución. El trazado en planta se ajustará, básicamente, al grafiado en el Plano de Ordenación N°. N°. O-12.- ESQUEMA DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES.

La red de alimentación de **Gas Natural** hasta el sector S-8 se proyectará una canalización de transporte de gas en alta presión, con origen la red de distribución existente y conexión en la rotonda que da entrada a la subestación. Desde este punto se ejecutará una canalización de polietileno que dará servicio a las tres zonas productivas PRO-1, PRO-2 y PRO-3. El trazado en planta se ajustará, básicamente, al grafiado en el Plano de Ordenación N°. O-11- ESQUEMA DE LA RED DE GAS NATURAL

Los **costes totales de urbanización**, según lo establecido en el artículo 189 del REG/LISTA, serán los derivados del proceso urbanizador correspondientes a los siguientes conceptos:

- Presupuesto obras de urbanización (PEC)	2.583.695,40 €.
- Gastos de indemnizaciones	5.000,00 €.
- Gastos de consultoría y asistencia técnica.....	214.558,63 €.
- Gastos de gestión sistema de Actuación.....	269.225,40 €.
TOTAL, GASTOS DE LA URBANIZACIÓN.....	3.072.479,43 €.

El coste total de urbanización del Sector S-8 Ampliación de Llanos de Mazuelos implica un coste por metro cuadrado del suelo industrial recogido en el plano de calificación del Suelo de 22,20 € por m², cifra que se eleva a 24,04 €/m² si se excluye el suelo industrial de cesión al Ayuntamiento de Alcalá la Real donde se localiza el 10% del aprovechamiento.

Plan Parcial S-8 AMPLIACIÓN LLANO DE MAZUELOS
AMPLIACIÓN PARQUE INDUSTRIAL LLANO DE MAZUELOS
NORMATIVA URBANÍSTICA (Actualizada Junio 2026)

10578005Y
BRAULIO
GARCIA (R:
B87686440)

Firmado digitalmente
por 10578005Y
BRAULIO GARCIA (R:
B87686440)
Fecha: 2026.06.23
19:00:41 +02'00'

ÍNDICE

TITULO I-	DISPOSICIONES GENERALES	1
CAPÍTULO 1-	NAURALEZA, ALCANZA Y VIGENCIA DEL PLAN	2
Artículo 1-	Ámbito de aplicación y marco normativo.....	2
Artículo 2-	Efectos de la aprobación	2
Artículo 3-	Vigencia e innovación.....	2
CAPÍTULO 2-	CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN	3
Artículo 4-	Documentación del Plan Parcial: contenido y valor relativo de sus elementos	3
Artículo 5-	Interpretación de los Documentos que integran el PPO.....	5
Artículo 6-	Omisiones, contradicciones y discrepancias.....	6
CAPÍTULO 3 -	INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE DESARROLLO	7
Artículo 7-	Definición y clases	7
Artículo 8-	Estudios de Detalle	7
CAPITULO 4-	PREVISIONES SOBRE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO	8
Artículo 9-	Unidad de ejecución y sistema de actuación	8
Artículo 10-	Previsiones de plazo para la ejecución del planeamiento	8
Artículo 11-	Cesiones de suelo al Ayuntamiento.....	8
CAPITULO 5.-	INSTRUMENTOS DE EJECUCION.....	10
Artículo 12-	Clases de proyectos	10
Artículo 13-	Parcelación urbanística	10
Artículo 14-	Proyecto de Reparcelación.....	10
Artículo 15-	Proyecto de Urbanización.....	10
Artículo 16-	Proyectos de obras de edificación	11
TITULO II-	REGULACIÓN DE LOS USOS	12
CAPITULO 1.-	CLASES Y TIPOS DE USOS. USOS DEL SUELO.....	13
Artículo 17-	Clases de usos.....	13
Artículo 18-	Usos globales y pormenorizados.....	13
Artículo 19-	Usos compatibles y prohibidos	13
Artículo 20-	Usos de titularidad pública y privada	13
Artículo 21-	Usos estables y provisionales.....	14
Artículo 22-	Uso urbanístico del subsuelo.....	14
Artículo 23-	Tipos de usos globales y pormenorizados considerados por el POM y relacionados con el presente Plan Parcial	14
Artículo 24-	Usos no incluidos	15
Artículo 25-	Condiciones generales de implantación de los usos del suelo.....	15
Artículo 26-	Cambio de los usos del suelo	15
CAPITULO 2.-	USOS DE LA EDIFICACION	16
Artículo 27-	Condiciones generales de aplicación para los usos de la edificación ...	16
Artículo 28-	Condiciones comunes a los usos de la edificación	16

TITULO III- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	17
CAPITULO 1.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION	18
Artículo 29- Determinaciones generales	18
Artículo 30- Protección atmosférica	18
Artículo 31- Saneamiento, vertido y depuración de aguas	19
Artículo 32- Gestión de residuos	19
Artículo 33- Protección de suelos	20
Artículo 34- Condiciones de estética	20
Artículo 35- Condiciones de implantación de actividades	20
TITULO IV- REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	22
CAPITULO 1- CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS	
DE URBANIZACION	23
Artículo 36- Determinaciones generales	23
CAPITULO 2- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS	
OBRAS DE URBANIZACION	26
Artículo 37- Red viaria	26
Artículo 38- Instalaciones de abastecimiento de agua potable	27
Artículo 39- Red de evacuación de aguas pluviales y residuales	28
Artículo 40- Instalaciones de suministro, transformación y distribución de energía eléctrica	28
Artículo 41- Instalaciones de alumbrado exterior	29
Artículo 42- Instalaciones de telefonía y telecomunicaciones	29
Artículo 43- Red de distribución de gas	29
TITULO V- CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA	30
CAPITULO 1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN	
DE PRODUCTIVO	31
Artículo 44- Ámbito de aplicación	31
Artículo 45- Condiciones particulares de parcelación	31
Artículo 46- Posición del edificio respecto a la alineación exterior frontal	31
Artículo 47- Separación a linderos laterales y testero	31
Artículo 48- Ocupación de la parcela	32
Artículo 49- Ocupación bajo rasante	32
Artículo 50- Altura y número de plantas	32
Artículo 51- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima	32
Artículo 52- Edificabilidad máxima	32
Artículo 53- Patios	33
Artículo 54- Altura libre de plantas	33
Artículo 55- Dotación de servicios higiénicos	33
Artículo 56- Dotación de aparcamientos	33
Artículo 57- Condiciones particulares de estética	33
Artículo 58- Condiciones particulares de uso	34
CAPITULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN	
DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS	35
Artículo 59- Ámbito de aplicación	35
Artículo 60- Condiciones particulares de parcelación	35

Artículo 61-	Alineaciones y separación a linderos.....	35
Artículo 62-	Separación entre edificios	35
Artículo 63-	Ocupación de parcela.....	36
Artículo 64-	Ocupación bajo rasante.....	36
Artículo 65-	Altura y número de plantas.....	36
Artículo 66-	Construcciones permitidas por encima de la altura máxima	36
Artículo 67-	Edificabilidad máxima.....	36
Artículo 68-	Patios	37
Artículo 69-	Altura libre de plantas.....	37
Artículo 70-	Dotación de ascensor.....	37
Artículo 71-	Dotación de servicios higiénicos.....	37
Artículo 72-	Dotación de aparcamientos	38
CAPITULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE		
	SERVICIOS URBANOS	39
Artículo 73-	Ámbito de aplicación.	39
Artículo 74-	Condiciones de la edificación	39
Artículo 75-	Condiciones particulares de uso.....	39
CAPITULO 4- CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE		
	ZONAS VERDES	40
Artículo 76-	Ámbito de aplicación	40
Artículo 77-	Ocupación y condiciones de las edificaciones	40
Artículo 78-	Clasificación y condiciones particulares de uso	40
CAPITULO 4- CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION		
	DE RED VIARIA	
Artículo 79-	Ámbito de aplicación	41
Artículo 80-	Condiciones particulares de uso.....	41

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1.- NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN

Artículo 1- Ámbito de aplicación y marco normativo

1. El presente Plan Parcial de Ordenación. con arreglo a la denominación del art. 60.3 b) 2º LISTA) (en adelante PPO), tiene por objeto la ordenación completa y detallada precisa para la ejecución integrada del Sector **S-8 Ampliación Llano de Mazuelos**, cuyo ámbito de aplicación es la totalidad de los terrenos delimitados en el Plano de Información Nº .3.- TOPOGRÁFICO. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.
El citado PPO, trae su causa en la modificación puntual del PGOU, aprobada por Resolución de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de 2 de abril de 2014 (BOJA nº 68 de 8 de abril de 2014)
2. El presente Documento constituye la Normativa Urbanística integrante del Plan Parcial y su contenido se ajusta a lo establecido en las siguientes disposiciones de carácter urbanístico, amén de la normativa sectorial que fuera de aplicación:
 - Ley 7/2021, de 1 de Diciembre de 2021, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).
 - Decreto 550/2022, de 2 de diciembre de 2022, por el que se publica el Reglamento de LISTA (REG/LISTA)
 - R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

Artículo 2- Efectos de la aprobación

1. La aprobación del Plan Parcial producirá, de acuerdo con su contenido, los efectos previstos en el artículo 90 del REG/LISTA.
Una vez ejecutada completamente la actuación del S-8 se integrará en la zona de suelo urbano del Parque Industrial de Llano de Mazuelos.
2. Igualmente, producirá la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos precisos para la ejecución de las obras de infraestructura y servicios exteriores al Sector que sean necesarias tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad de ejecución a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.

Artículo 3- Vigencia e innovación.

1. El presente Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén.
2. El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de las eventuales innovaciones de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones establecidas en los artículos 82 y siguientes de la LISTA.
3. No alcanzarán la consideración de innovaciones del presente Plan Parcial de Ordenación:
 - Los acuerdos singulares de interpretación del Plan Parcial, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del mismo, previstos o no en estas Ordenanzas Regulatoras.
 - La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable, de acuerdo con el art. 86.4 LISTA.

CAPITULO 2.- CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN

Artículo 4- Documentación del Plan Parcial: contenido y valor relativo de sus elementos.

El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Normativa Urbanística, Cartografía y Anexos, regulados en el artículo 90 del REG/LISTA – Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística:

1. La **Memoria**, está integrada por los siguientes documentos:
 - a) Memoria de información y de diagnóstico, que contiene el análisis de la situación actual y problemas detectados. Además, contiene el análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial y territorial.
Contiene la relación de los propietarios afectados, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos, conforme a lo establecido en el artículo 147 del REG/LISTA, detallando las parcelas y edificaciones de cada uno.
 - b) Memoria de participación e información pública, que contiene las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y la información pública.
 - c) Memoria de ordenación, que contiene la descripción de las distintas alternativas de ordenación y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la LISTA – Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística.
 - d) Memoria de gestión y ejecución, que contiene un estudio económico financiero y el informe de sostenibilidad económica de la actuación, en el que se justifica su viabilidad económica y financiera, y la programación de las actuaciones, incluyendo el plan de etapas para la realización de las obras de urbanización.
2. **Normativa Urbanística**, que contiene las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística detallada establecida en el artículo 78 del REG/LISTA sobre el ámbito de la actuación de transformación urbanística, en el marco de la normativa del Plan General de Ordenación Municipal, debiendo remitirse a la misma en los aspectos ya regulados por dichos instrumentos de ordenación urbanística, incluyendo los relativos a los criterios de interpretación, evaluación y seguimiento.
5. **Cartografía**, integrado por:
 - a) Planos de Información, que contienen la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y de diagnóstico. Tienen carácter meramente informativo, y exponen gráficamente cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas de ordenación del presente Plan Parcial.
 - b) Planos de Ordenación, que contienen las determinaciones gráficas necesarias para establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito de la actuación, conforme al artículo 78 del REG/LISTA, definiendo completamente la malla urbana y el trazado y las características de redes de infraestructuras y servicios técnicos, así como las determinaciones gráficas relativas a la programación de la actuación.
- 6- **Anexos**, que incluyen los documentos exigidos por la legislación ambiental.
En esta fase se adjunta el Documento Inicial Estratégico redactado por Gloria Pareja Cano y Stela María Alcántara Guerrero de la Consultoría ZUMAYA Ambiente Creativo, presentado con el Avance del Plan Parcial.
El Avance del Plan Parcial de Ordenación fue expuesto al público por el plazo de 20 días por acuerdo del Alcalde – Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real del 29 de Septiembre de 2023, publicado en el BOP de Jaén el 9 de octubre de 2023.

Este documento de Avance fue remitido a la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, el 2 de noviembre de 2023, con N° de Registro en origen 2023-S-RC-5902, y N° de Registro en destino: 2023132600002760.

El 4 de diciembre de 2023, la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, en relación al documento del Avance remitido y una vez examinada la documentación remitida, en la que se solicita la resolución favorable para continuar el trámite oportuno, se solicita el Borrador del Plan, el Documento Inicial Estratégico y planos en formato digital georreferenciado, que incluya todas las alternativas planteadas.

Esa documentación fue remitida de forma electrónica con fecha del 3 de enero de 2024, y contestada el 25 de enero de 2024.

Se informa que la

- 1- *“solicitud de información disponible sobre las protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones que pudieran tener incidencia en la elaboración del citado plan y con la información facilitada, no es posible determinar las posibles afecciones, si bien le comunicamos que, sin perjuicio del procedimiento establecido de evaluación ambiental estratégica para el citado instrumento de ordenación urbanística, ese tipo de información se puede encontrar en el visor REDIAM de la Junta de Andalucía (<https://portalrediam.cica.es/VisorRediam/>), donde puede acceder a distintas capas de información ambiental como por ejemplo vías pecuarias (deslindadas aquellas sombreadas en amarillo), espacios naturales protegidos, hábitats y montes públicos entre otras. Su acceso es abierto a todo el público.*
2. *En todo caso se le informa que la MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5 DEL PGOU, AMPLIACIÓN PARQUE INDUSTRIAL LLANO MAZUELOS, DEL MUNICIPIO DE ALCALÁ LA REAL (JAÉN) cuenta con Informe de Valoración Ambiental de 25/10/2010, debiendo considerar el Plan Parcial los condicionantes ambientales establecidos en el mismo”*

La presentación del Documento Inicial Estratégico (DIE) junto con el Avance del Plan Parcial tuvo como objetivo el paso previo de inicio del proceso de Evaluación Ambiental Ordinaria del Plan Parcial de Ordenación del sector S-8 para el desarrollo urbanístico de la ampliación del Parque Industrial Llano de Mazuelos, a iniciativa de Taghleef Industries.

El documento inicial estratégico (DIE) se estructura en 7 grandes bloques:

- I- Objetivos de la planificación.
- II- Alcance y contenido del Plan Parcial y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- III- Desarrollo previsible.
- IV- Potenciales impactos ambientales.
- V- Incidencia en materia de cambio climático
- VI- Economía circular.
- VII- Incidencias previsibles sobre Planes Sectoriales y Territoriales.

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, establece en su artículo 37 la finalidad de la evaluación ambiental estratégica, detallando en el artículo 38 el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, como es en este caso de tramitación del Plan Parcial:

- 1- Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, presentada junto con el Avance del Plan Parcial.
- 2- Resolución de admisión de la solicitud por el órgano ambiental. Se supone que iniciada al no haberse declarado su inadmisión.
- 3- Consulta, por el órgano ambiental, a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. Plazo de 45 días desde la recepción de los documentos.

- 4- Documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico, en un plano no superior a 3 meses desde la recepción de la solicitud de inicio.
- 5- Formulación y elaboración del Estudio Ambiental Estratégico que en estos momentos se está elaborando por la Consultora Zumaya Ambiente Creativo.
- 6- Aprobación inicial del Plan Parcial, del Estudio Ambiental Estratégico y de un resumen no técnico del mismo.
- 7- Proceso de información pública del Plan Parcial, Estudio Ambiental Estratégico y el resumen no técnico del mismo, por un plazo mínimo de 45 días.
- 8- El promotor una vez finalizada la fase de información pública y de consultas, en consideración a las alegaciones formuladas, modificará de ser preciso, el Estudio Ambiental Estratégico y elaborará la propuesta final del Plan Parcial.
- 9- Aprobación provisional del Plan Parcial y del Estudio Ambiental Estratégico.
- 10- El promotor remitirá al órgano ambiental el expediente de evaluación ambiental estratégico completo. Al mismo tiempo se realizará el proceso de verificación o adaptación del contenido de los informes sectoriales que tengan carácter vinculante.
- 11- El órgano ambiental formulará la Declaración Ambiental Estratégica.
- 12- Adecuación en caso de que sea necesario del Plan Parcial a la Declaración Ambiental Estratégica, que el promotor lo someterá a la adopción o aprobación de conformidad con lo previsto en la legislación sectorial.
- 13- Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Alcalá la Real.
- 14- Publicación del Plan Parcial y del Estudio Ambiental Estratégico.

Artículo 5- Interpretación de los Documentos que integran el PPO

1. La interpretación del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Alcalá la Real en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.
2. Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse según el sentido propio de las palabras y de los grafismos, que prevalecerán sobre los planos, en relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos; en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan Parcial de Ordenación, y entendida la realidad social del momento en que se apliquen.
3. Las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón de sus contenidos, conforme a lo señalado en el artículo anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria de Ordenación.
4. Si no obstante la aplicación de estos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y a la satisfacción del interés general de la colectividad.
5. A los efectos de estas Ordenanzas Reguladoras, y en cuanto objeto de ordenación urbanística, el suelo comprende el vuelo y el subsuelo. Así pues, en ningún caso, los deberes de cesión a que quedan obligados los propietarios de terrenos podrán entenderse referidos únicamente a la superficie.
6. Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente Plan Parcial que persigan un resultado prohibido o contrario a dicho Plan o al ordenamiento urbanístico en general, se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

Artículo 6- Omisiones, contradicciones y discrepancias.

Sí, no obstante, los criterios interpretativos contenidos en los apartados del anterior artículo, subsistiese alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación en sentido contrario, y si la discrepancia es entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última. En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las presentes Normas Urbanísticas, todo ello en consonancia con el art. 62.2 LISTA.

CAPITULO 3- INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE DESARROLLO

Artículo 7 Definición y clases

1. Se denominan instrumentos complementarios de desarrollo aquellos cuya finalidad es completar las determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación.
2. El Plan Parcial puede ser desarrollado mediante los Estudios de Detalle.

Artículo 8- Estudios de Detalle.

1. Aunque el presente Plan Parcial contempla la ordenación del Sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de, en caso de necesidad, poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades especificadas por el artículo 71 de la LISTA y artículo 94 del REG/LISTA.
2. Los Estudios de Detalle que en su caso se puedan formular, cumplirán las siguientes determinaciones:
 - a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
 - b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
 - c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.
Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado
- 3- En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.
3. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la LISTA y 85 del REG/LISTA, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:
 - a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
 - b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
 - c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

CAPITULO 4- PREVISIONES SOBRE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Artículo 9- Unidad de ejecución y sistema de actuación

1. En desarrollo de la actividad de ejecución del presente Instrumento de Planeamiento y con el fin de asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística se delimita una única Unidad de Ejecución.
2. La Unidad de Ejecución incorpora la totalidad de los terrenos adscritos y coincide con la delimitación del Sector S-8 Ampliación Llano de Mazuelos objeto de la ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial.
3. El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante el sistema de gestión privada de Compensación.

Artículo 10- Previsiones de plazo para la ejecución del planeamiento

1. De acuerdo con lo previsto Memoria de gestión y ejecución del presente Plan Parcial de Ordenación se establecen los siguientes plazos para la ejecución de la Unidad de Ejecución:
 - a) La elaboración técnica y la presentación del Proyecto de Reparcelación podrá simultanearse con la tramitación del presente Plan Parcial de Ordenación.
 - b) La presentación para la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización se realizará en el plazo máximo de dos (2) meses a contar desde la fecha del acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan Parcial, salvo que se tramite simultáneamente con el PPO, una vez que este se haya aprobado inicialmente.
 - c) El plazo de ejecución de las obras de urbanización no podrá superar el plazo de diez (10) meses, a contar desde la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización, salvo que se tramite simultáneamente con el PPO, una vez que este se haya aprobado.
 - d) El plazo para solicitar la licencia urbanística de edificación se establece en cinco (5) años desde la recepción de las obras de urbanización e instalaciones por el Ayuntamiento.

Artículo 11- Cesiones de suelo al Ayuntamiento

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 de la del REG/LISTA la aprobación del Proyecto de Reparcelación conllevará la transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo o su afección a los usos previstos en el presente Plan Parcial de Ordenación.
2. Las cesiones al Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 82 de la LISTA y REG/LISTA comprenden:
 - a) Los terrenos destinados por la ordenación urbanística del presente Plan Parcial de Ordenación a dotaciones correspondientes a:
 - Viales y aparcamientos: con superficie total de 12.539,37 m².
 - Zonas verdes: con superficie total de 18.254,05 m², que incluyen los 1.172,88 m² calificados actualmente como Zona Verde en el Plan Parcial del sector Llano de Mazuelos (Parque Industrial Llano de Mazuelos) y que son necesarios ocupar para la ejecución de los viarios de conexión con el nuevo sector S-8.
 - Equipamiento: con superficie total de 6.509,76 m², además de una parcela con una superficie total de 50,03 m² que se califica como Servicios Urbanos para la ubicación de un Centro de Transformación para suministrar energía a la parcela PRO-3 y a las instalaciones de alumbrado del viario y zonas verdes del sector S-8

- b) Los terrenos, ya urbanizados, donde se localice el diez (10%) por ciento del aprovechamiento total subjetivo del Sector y de conformidad con lo que establezca el Proyecto de Reparcelación, que tiene una superficie de 9.341,29 m² que se identifica como parcela PRO-3.

Las superficies anteriores podrán ser objeto de modificación a resultados de la medición definitiva.

CAPITULO 5.- INSTRUMENTOS DE EJECUCION

Artículo 12- Clases de proyectos

La ejecución material de las determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluirán en alguna de las siguientes clases:

- De parcelación
- De reparcelación
- De urbanización
- De edificación

Artículo 13- Parcelación urbanística

1. Se denomina parcelación urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 91 de la LISTA, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares. La parcelación está regulada en la Sección 2ª del Capítulo II del Título V del REG/LISTA. Serán indivisibles las fincas las que se regulan en el artículo 138 del REG/LISTA.
2. Las parcelaciones urbanísticas deberá ajustarse a lo dispuesto en el Título V de la LISTA y a las condiciones urbanísticas establecidas en el presente Plan Parcial de Ordenación.
3. Las parcelas resultantes de la parcelación aprobada, se podrán agrupar dentro de su manzana, considerándose la parcela resultante como una sola a los efectos de éstas Ordenanzas Reguladoras, requiriendo la agrupación la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 14- Proyecto de Reparcelación

1. Se entiende por reparcelación, de acuerdo con el artículo 92 de la LISTA, la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de la actuación o unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a las determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación, con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias.
2. Los criterios, el contenido y el inicio del expediente y procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación Sección 3ª del Capítulo II del Título V del REG/LISTA.

Artículo 15- Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de urbanización, de acuerdo con el artículo 96 de la LISTA, es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización, en su caso, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.
El proyecto de urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación para la recepción parcial de la urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar dichas operaciones a través del procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución. Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas, y en todo caso a las cesiones contempladas en esta ley, garantizando su distribución equilibrada entre fases
2. Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por la documentación establecida en el artículo 96 de la LISTA Y 191 del REG/LISTA que se concretan en el Capítulo I.

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. GENERALIDADES de la Ordenanza Municipal de Urbanización, de aplicación supletoria.

3. Las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización serán las establecidas en el artículo 96.2 de la LISTA y las previstas en el presente Plan Parcial de Ordenación. Incluirá también la ejecución de las obras de infraestructura y servicios exteriores al Sector que sean precisas para la conexión adecuada de las redes de la Unidad de Ejecución a las generales municipales o supramunicipales.
4. Las condiciones generales de las infraestructuras e instalaciones y los valores de referencia para el dimensionado de redes y servicios urbanos serán los previstos en el Capítulo II.- CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCION Y EJECUCION DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN de las Ordenanzas Municipales de Urbanización, de aplicación supletoria.
5. La recepción de las obras de urbanización se ajustará a lo dispuesto en el artículo 1.10 del Capítulo I. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. GENERALIDADES de las Ordenanzas Municipales de Urbanización, de aplicación supletoria. La recepción de las Obras de Urbanización se recoge en el artículo 197 a 199 del REG/LISTA.
6. La conservación de las obras de urbanización corresponderá al Ayuntamiento de Alcalá la Real. La asunción por el Ayuntamiento de la conservación de las obras de urbanización se producirá a partir del momento de la recepción por el mismo de las correspondientes obras: Hasta entonces los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y servicios corresponderá a la Junta de Compensación.

Artículo 16- Proyectos de obras de edificación

1. Los proyectos de edificación tienen por objeto la definición precisa de las obras para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por el presente Plan Parcial de Ordenación en las correspondientes parcelas o solares, de acuerdo con los usos previstos en el PPO.
2. Los proyectos de obras de edificación comprenderán los siguientes documentos:
 - Memoria Descriptiva y Justificativa.
 - Planos.
 - Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.
 - Presupuesto.Se redactarán con las características y detalle que requiera la definición de las obras comprendidas, debiendo satisfacer e incluir la documentación exigida en las reglamentaciones técnicas aplicables.
3. La documentación común y específica de los proyectos de edificación para cada clase de obra será la establecida en las Normas Urbanísticas del PGOU.
4. Los proyectos de obras de edificación establecerán el plazo de iniciación y terminación de las mismas a los efectos previstos en el artículo 138 de la LISTA.

TITULO II.- REGULACIÓN DE LOS USOS

CAPITULO 1.- CLASES Y TIPOS DE USOS. USOS DEL SUELO

Artículo 17- Clases de usos

A efectos de las presentes Ordenanzas Reguladoras y de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU se establece la siguiente clasificación de usos:

a) Por la amplitud de su función:

- Usos globales.
- Usos pormenorizados.

b) Por su adecuación:

- Usos característicos.
- Usos compatibles.
- Usos prohibidos.

c) Por su relación con el Plan:

- Usos existentes.
- Usos propuestos.

d) Por el tipo de propiedad:

- Usos de titularidad pública.
- Usos de titularidad privada.

e) Por su duración temporal:

- Usos estables.
- Usos provisionales.

Artículo 18- Usos globales y pormenorizados

1. Se entiende por uso global aquel que caracteriza una zona de suelo urbano o un ámbito de transformación urbanística, según determina el Anexo Definiciones del REG/LISTA.
2. Se entiende por uso pormenorizado aquel que el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada atribuye a cada parcela, en el mismo Anexo del REG/LISTA. .

Artículo 19- Usos compatibles y prohibidos

1. Uso compatible: aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística considere que puede coexistir con el uso del ámbito. En las zonas de suelo urbano y los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales. En las parcelas debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado establecido por el instrumento de ordenación urbanística detallada.
2. Uso prohibido: Es el uso no permitido en la normativa del PGOU o en las presentes Ordenanzas Reguladoras, así como aquellos que, sin estar considerados como incompatibles, superen determinados umbrales en intensidad o forma de uso.
Se consideran igualmente usos prohibidos todos aquéllos cuya implantación queda expresamente imposibilitada por las determinaciones de aplicación de las normativas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente urbano o natural, o cualquier otra legislación sectorial vigente de aplicación.

Artículo 20- Usos de titularidad pública y privada

1. Usos de titularidad pública: Son los realizados o prestados por la Administración directamente o mediante concesión, sobre bienes de dominio público, o sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro tipo de ocupación.
2. Usos de titularidad privada: Son aquellos que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su ocupación en razón del dominio sobre el bien.

Artículo 21- Usos estables y provisionales

1. Usos permanentes: Los que tienen carácter permanente o duración indeterminada.
2. Usos provisionales: Los que se establecen o acometen por tiempo limitado o en precario.

Artículo 22- Uso urbanístico del subsuelo

1. Los propietarios de las correspondientes superficies de suelo tienen, en los términos de la legislación urbanística aplicable, los aprovechamientos que éste Plan Parcial de Ordenación atribuye al subsuelo.
2. El subsuelo que tenga atribuido aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada, está sometido a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público, siempre y cuando esta utilización sea compatible con el uso del inmueble privado sirviente. En caso de que no sea compatible, debe procederse a la expropiación, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento. No obstante, lo anterior, cuando este Plan Parcial no precise el aprovechamiento urbanístico que corresponda al subsuelo, dicho aprovechamiento se presumirá público.
3. El uso urbanístico del subsuelo se ajustará a lo establecido en las Ordenanzas Municipales de Edificación. En el suelo libre público, ya sea viario o zona verde, se admite la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo, previa licencia municipal.

Artículo 23- Tipos de usos globales y pormenorizados considerados por el POM y relacionados con el presente Plan Parcial

1. Los usos previstos y definidos por las Ordenanzas Municipales de Edificación y regulados por el Plan General de Ordenación Municipal y el presente Plan Parcial, son los siguientes:
 - Uso Productivo.
 - Uso Dotacional. Que incluye los siguientes usos pormenorizados: Equipamientos Comunitarios: Espacios libres y zonas verdes; Movilidad; e Infraestructuras y Servicios técnicos.
2. USO PRODUCTIVO. Es aquel que está constituido por las actividades económicas dedicadas a la producción de bienes y mercancías, que incluye los usos pormenorizados: productivo artesanal, industrial, almacenamiento, logístico o similares.
3. USO EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS constituido por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, distinguiendo entre los básicos, que son los que dan un servicio directo a los ciudadanos (docente, deportivo, sanitario, asistencial, social y cultural, mercados de abastos, religioso, funerario, alojamientos protegidos o similares) y los de gestión (administrativo, juzgados, protección civil, policía, defensa, prisiones o similares).
4. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. Son los constituidos por los espacios libres (plazas, áreas peatonales, áreas de juegos), integrados por los terrenos libres de edificación destinados al ocio, juegos y esparcimiento de la población y las zonas verdes (parques y jardines), integradas por los terrenos libres de edificación y dotados de vegetación que presentan una superficie permeable y desarrollan funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística.
5. USO DE MOVILIDAD. Constituido por las redes y estaciones de transporte (viario urbano, aparcamientos, transporte por carretera, carriles bici, ferrocarril, puertos, aeropuertos,

áreas logísticas (destinadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías), intercambiadores, centros de transportes de mercancías o similares.

6. USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS. Está constituido por las redes, líneas, estaciones, centrales y depósitos de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, gestión de residuos, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y análogos) y por los servicios técnicos, (mantenimiento, limpieza viaria, bomberos, almacenamiento y análogos).

Artículo 24- Usos no incluidos

Los usos pormenorizados no contemplados en las Condiciones Particulares de Zona se entienden prohibidos en el ámbito del Sector, salvo que sean asimilables a alguno de ellos por similitud.

Artículo 25- Condiciones generales de implantación de los usos del suelo

1. La implantación de los diversos usos que se relacionan en los artículos anteriores del presente Capítulo se ajustarán a las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas, así como a las condiciones generales de usos establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación.
2. Se definen específicamente las condiciones de implantación para cada uso pormenorizado en las Condiciones Particulares de Zona que se determinan para el mismo.
3. En todo caso, sólo podrán implantarse aquellos usos que, por su propia naturaleza o por aplicación de las preceptivas medidas, se atengan a las condiciones impuestas por las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

Artículo 26- Cambio de los usos del suelo

1. Todo uso pormenorizado podrá cambiarse a un uso de espacios libres, de dominio y uso público y a uso de Equipamiento comunitario de titularidad pública.
2. Los usos del suelo relacionados con las cesiones obligatorias no podrán destinarse a otro uso que al otorgado en el presente Plan Parcial de Ordenación.
3. Para el resto de los usos pormenorizados se atenderá a las condiciones de compatibilidad, en su caso, expresadas en la normativa del presente Plan Parcial.

CAPITULO 2.- USOS DE LA EDIFICACION

Artículo 27- Condiciones generales de aplicación para los usos de la edificación

1. En el ámbito del presente Plan Parcial se consideran usos de la edificación al conjunto de actividades desarrolladas en las edificaciones y/o instalaciones construidas sobre los suelos considerados aptos para la edificación.
2. Las condiciones que se señalan para los usos de la edificación en el presente Capítulo serán de aplicación sobre todas las obras de nueva edificación, sobre las de reforma (restauración, rehabilitación, reestructuración y/o acondicionamiento) en las partes y condiciones que les afecten, y sobre las de conservación cuando su aplicación no suponga una desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 28- Condiciones comunes a los usos de la edificación

1. Todos los usos a implantar en las edificaciones cumplirán con las determinaciones contempladas en el presente Título, así como con las prescripciones contenidas en el TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS de las Ordenanzas Municipales de Edificación y las determinaciones establecidas en las Condiciones Particulares de Zona.
2. Los usos de la edificación que no estuviesen específicamente contemplados en el presente Documento, se asimilarán a aquéllos que funcionalmente les sean más próximos.
3. Todos los usos de la edificación, y las actividades que conllevan aparejados, incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial, así como los no específicamente contemplados o asimilables a ellos, atenderán al estricto cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación, en cada caso, de la legislación sectorial específica vigente de afección, y a las ordenanzas municipales.

TITULO III- REGULACION DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Artículo 29- Determinaciones generales

1. Las edificaciones cumplirán las prescripciones contenidas en el TITULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION de las Ordenanzas Municipales de Edificación, completadas por las que sean de aplicación en función de las Condiciones Particulares de Zona, así como por las condiciones de uso, y las derivadas, en su caso, de la aplicación de la normativa sectorial específica vigente de afección.
2. Las construcciones cumplirán las condiciones generales de la edificación contenidas en el apartado anterior referentes a los siguientes conceptos:
 - Condiciones de parcela
 - Condiciones de posición del edificio en la parcela
 - Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación
 - Condiciones de edificabilidad
 - Condiciones de volumen y forma de los edificios
 - Condiciones de calidad e higiene de los edificios
 - Condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios
 - Condiciones de acceso y seguridad en los edificios
 - Condiciones estéticas

Artículo 30- Protección atmosférica

1. 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. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Las obras de 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.
6. 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.

7. 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.
8. 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).

Artículo 31- Saneamiento, vertido y depuración de aguas

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.
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. 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.
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.
5. El Ayuntamiento es el organismo competente para realizar la toma 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.

Artículo 32- Gestión de residuos

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.
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.

3. Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de gestión, a través de un gestor autorizado.

Artículo 33- Protección de suelos

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.

Artículo 34- Condiciones de estética

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.
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.
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.
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.
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. 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.

Artículo 35- Condiciones de implantación de actividades

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.
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.
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.

TITULO IV- REGULACION DE LA URBANIZACION

CAPITULO 1- CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Artículo 36- Determinaciones generales

1. El Proyecto de Urbanización deberá detallar y programar con precisión las obras y sus características técnicas.
El contenido y los documentos que integrarán el Proyecto de Urbanización serán los previstos en el artículo 191 de la LISTA, y Capítulo I.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. GENERALIDADES de la Ordenanza Municipal de Urbanización.
2. Las condiciones generales de las infraestructuras e instalaciones urbanas, así como los valores de referencia para el dimensionado de las redes de servicios serán las contenidas en el Capítulo II.- CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCION Y EJECUCION DE PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACION de la Ordenanza Municipal de Urbanización.
Para las obras no contempladas en la Ordenanza Municipal de Urbanización; será de aplicación la normativa específica de carácter nacional y autonómico que les afecten y, en su defecto, las normas de las Empresas Suministradoras, tales como Telefónica de España, S.A.U., EDistribución Redes Digitales S.L., REDEXIS GAS DISTRIBUCIÓN SA., y Aguas de Alcalá la Real (ADALSA).
3. Las obras de urbanización cumplirán las prescripciones técnicas generales contenidas en los Capítulos V al XIV, ambos incluidos, de las Ordenanzas Municipales de Urbanización, completadas por las condiciones particulares de las Empresas Suministradoras de servicios y las derivadas, en su caso, de la aplicación de la normativa sectorial específica vigente de afección, y referentes a los siguientes conceptos:
 - Obras de la red viaria. Firmes y pavimentos.
 - Obras de las redes de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes.
 - Obras de las redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - Obras para la instalación del suministro, transformación y distribución de energía eléctrica.
 - Obras para la instalación del alumbrado de exterior.
 - Obras de las infraestructuras de telefonía y telecomunicaciones.
 - Obras para la instalación de gas.
 - Obras de señalización.
 - Obras de jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.
 - Obras de amueblamiento y equipamiento urbano.
4. El trazado, la situación y dimensiones de las redes de infraestructura y servicios contenidas en el Documento 3.- Planos de Ordenación del presente Plan Parcial tienen carácter orientativo.
En el futuro Proyecto de Urbanización y en los proyectos de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.
5. Las obras de urbanización 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.
6. 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.

7. 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).
8. 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.
9. 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 exigirán que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.
10. 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.
11. 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 transversales y longitudinales de la propuesta de integración paisajística.
12. 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.
13. En cuanto a las plantaciones de las zonas verdes se potenciará la utilización de especies de carácter autóctono. Se supervisará su mantenimiento, principalmente en periodos de sequía.
14. 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.

15. Además, se procurará que se utilicen materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.
16. La actuación urbanizadora deberá 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.

Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad.

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.

17. 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.

CAPITULO 2- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Artículo 37- Red viaria

- 1- El criterio básico del Plan Parcial en cuanto a la red viaria es dotar al sector S-8 de los accesos viarios imprescindibles para garantizar su funcionalidad y reducir los costes de la actuación.

Para ello se proyectan dos conexiones con el actual Parque Industrial de Llanos de Mazuelos, en los bordes noroeste y noreste del sector, respondiendo a las necesidades de las tres parcelas previstas:

- El vial Este sirve de acceso a la parcela PRO-1, a la parcela donde se localiza el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento de Alcalá la Real, a las parcelas de equipamiento y una de las zonas verdes de la actuación (ZV-1), así como a dos zonas de aparcamiento previstas para vehículos, junto al acceso de la parcela PRO-1.
 - El vial oeste que sirve de acceso a la parcela prevista PRO-2 y a la otra zona verde del sector (ZV-2).
- 2- El actual Parque Industrial de Llanos de Mazuelos se conecta con la carretera A-403 de Estepa a Guadix en el norte del sector; Y en el oeste con la Variante de la A-403 de acceso a Alcalá la Real, que sirve de acceso al núcleo urbano de Alcalá la Real (A-403 R1).
 - 3- La zona de aparcamiento está dividida en tres parcelas:
 - a) Enfrente de la parcela E-1 para aparcamiento de camiones de espera para el acceso a la parcela PRO-1;
 - b) En el norte del vial del Este
 - c) Junto a las zonas verdes y zona de dotaciones E-2 que podría ser donde ubicar un punto de acceso al carril bici que se recoge en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) de Alcalá la Real, que fue aprobado definitivamente en marzo del año 2023.
 - 4- En base al Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) del núcleo urbano de Alcalá la Real que fue aprobado definitivamente en marzo de 2023 se recogen y se incorporan las propuestas del PMUS, en base al artículo 82 de la LISTA de que *“podrá disminuirse justificadamente”* la dotación de plazas de aparcamiento.
 - a) Una de las medidas que van a permitir reducir la dependencia del vehículo privado es potenciar el **transporte colectivo público** urbano e interurbano. En el PMUS se plantea el diseño e implantación del transporte público urbano en Alcalá la Real, con una nueva línea de autobús urbano a los polígonos industriales desde el núcleo urbano de Alcalá la Real, con 2 paradas en el polígono que aparecen grafiadas en los planos de ordenación del Plan Parcial.

El servicio de transporte colectivo a polígonos industriales podrá ser coordinado entre varias de las empresas que en ellos se sitúan. Es necesario un trabajo de sensibilización para conseguir la toma de conciencia y el cambio de actitudes del personal. La falta de itinerarios peatonales y ciclistas accesibles y seguros no hace posible el cambio del tipo de desplazamiento hacia los centros de trabajo a estos modos de transporte.

El Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, faculta a los Ayuntamientos a aplicar, en sus ordenanzas fiscales, una bonificación de hasta el 50% en la cuota correspondiente al impuesto de actividades económicas a los sujetos pasivos que tributen por cuota municipal y que establezcan un plan de transporte para sus trabajadores que tenga por objeto reducir el consumo de energía y las emisiones causadas por el desplazamiento al puesto de trabajo y fomentar el empleo de los

medios de transporte más eficientes, como el colectivo o el compartido. La misma norma permite una bonificación hasta del 75% en el impuesto sobre vehículos de tracción mecánica en función de la clase de carburante que consume el vehículo y de las características técnicas de su motor y su incidencia en el medio ambiente.

La futura construcción de la conexión viaria entre polígonos industriales que se encuentra en la fase de proyecto ("Proyecto de Construcción de Mejora de Accesos a Santa Ana desde la A-403 y conexión con Polígonos Industriales en Alcalá la Real. (Jaén)", facilitará la implantación de una línea circular que se desplace entre los cuatro principales polígonos industriales del municipio de Alcalá la Real.

- b) El PMUS incluye también la conexión de los núcleos urbanos de Alcalá la Real y Santa Ana con los polígonos industriales, proyecto denominado "**Vía ciclista** sur y conexión con los polígonos industriales de Llanos de Mazuelos y Fuente Granada de Alcalá la Real (Jaén)" que aún no ha sido ejecutado.

Ello implica la construcción de la vía ciclista Sur entre el núcleo urbano de Alcalá la Real y el carril bici existente, mediante un tramo urbano de unos 1.500 metros de longitud, comenzando en la Avenida de Andalucía, junto al recinto ferial hasta el Polígono Industrial Fuente Granada, un segundo tramo de 1.450 m fuera del núcleo urbano paralelo al camión agrícola "Camino de Granada" que conectará con el carril bici existente, creando un anillo de características homogéneas.

Además, se ejecutará una vía ciclista de conexión con el Polígono Industrial Llanos de Mazuelos, de 951 m de longitud, facilitando la movilidad sostenible entre el núcleo de población y los principales centros de trabajo industriales, además de incrementar las posibilidades de ocio y uso deportivo.

Con este criterio en el Plan Parcial se plantea un nuevo punto de acceso al carril bici en el borde este, junto al acceso principal a la parcela PRO-1, que junto a la nueva línea de autobús urbano al Parque Industrial propuesta en el PMUS, se reduzcan los desplazamientos en coche al ámbito, en la línea de los criterios de ordenación del artículo 81. c) del Reglamento de la LISTA, que plantea avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado que priorice la intermodalidad, el transporte compartido y la movilidad a través de vías ciclistas.

- 5- La red viaria comprendida en el ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación satisfará las condiciones establecidas en el Capítulo V. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA RED VIARIA. FIRMES Y PAVIMENTOS. SEÑALIZACIÓN de la Ordenanza Municipal de Urbanización.

El ancho total de las secciones del viario será la establecida en el Plano de Ordenación O-5.- RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES, con subdivisión en bandas de circulación de viandantes, estacionamiento y calzadas

Artículo 38- Instalaciones de abastecimiento de agua potable

- 1- La conexión a la red de abastecimiento de agua potable se realizará a la red existente del P.I. Llanos de Mazuelos, en el vial D (calle Victoria) y en el vial E, en ambos casos la conducción existente es de fundición dúctil de Ø 150 mm.
- 2- En las conexiones se adoptarán las medidas de protección precisas para no alterar las condiciones de abastecimiento actuales.

Artículo 39- Red de evacuación de aguas pluviales y residuales

1. La red de evacuación de aguas residuales se proyectará del tipo separativo, conduciendo las aguas pluviales hasta los cauces públicos de los barrancos del Cortijo Cabeza del Carnero y barranco del Molinillo.

Las aguas residuales se concentrarán en un único punto de vertido próximo al cauce del barranco del Molinillo, donde se pueda reunir con los vertidos procedentes del núcleo urbano de Santa Ana y de la Urbanización Fuente del Rey.

- 2- Se propone la construcción de un nuevo Emisario de AGUAS RESIDUALES.

Bajo la superficie del sector S-8 discurre el colector de saneamiento de fecales, en dirección Suroeste hasta el camino del Cortijo del Ciego, y que conduce las aguas fecales a la EBAR desde donde se bombea las aguas hasta el Polígono Industrial El Retamar, desde donde llegan las aguas finalmente a la EBAR de Alcalá la Real.

Por ello se proyecta un colector para sustituir el existente, y cuyo trazado irá bajo la zona verde ZV-2 entre las parcelas industriales resultantes (PRO-1, PRO-2), hasta el camino del cortijo del ciego. A partir de ese punto se conectará con el colector existente hacia la EBAR de Llanos de Mazuelos.

El nuevo colector se diseñará con tubería de PVC enterrada y con pozos de registro situados a una distancia máxima de 50 metros. La longitud de este colector será de 345 metros.

- 3- Para el vertido de aguas pluviales se deberá contar con la autorización correspondiente de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

El colector de pluviales se diseñará con tubería de PVC enterrada y con pozos de registro situados a una distancia máxima de 50 metros. La longitud de este colector será de 295 metros, y supondrá un presupuesto de ejecución material estimado de 250.000 €, a lo que habrá que añadir el coste de las obras resultantes de las pluviales procedentes de las parcelas principales (PRO-1 y PRO-2), así como las obras de protección necesarias en el cauce para amortiguar las avenidas de pluviales.

Artículo 40- Instalaciones de suministro, transformación y distribución de energía eléctrica

1. PUNTO DE CONEXIÓN. La conexión del suministro de energía eléctrica en alta tensión se situará sobre la línea de alta tensión de 66 kV "Atarfe - Alcalá la Real" propiedad de la empresa ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L.U., en las proximidades del paraje "Peña del Yeso".
2. LÍNEA DE ALIMENTACIÓN. Estará constituida por una línea eléctrica de alta tensión 66 kV, doble circuito y cuyo trazado en planta se apoyará, básicamente, en el grafiado en el Plano de Ordenación N°. O-9.- ESQUEMA DE LA RED ELÉCTRICA.
3. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA. Se posibilita la ampliación de la central de transformación situada al noreste del nuevo sector S 8, en el sur del actual Parque Industrial de Llanos de Mazuelos.

Artículo 41- Instalaciones de alumbrado exterior

Los niveles de iluminación a tener en cuenta en el diseño de las instalaciones de alumbrado exterior serán los siguientes:

- a) En calzadas:
 - Iluminancia media, E_m (lux): 15
 - Iluminancia mínima, E_{min} (lux): 5
 - Uniformidad media, U_m (%): 33
- b) En aparcamientos y aceras:
 - Iluminancia media, E_m (lux): 10
 - Iluminancia mínima, E_{min} (lux): 3
 - Uniformidad media, U_m (%): 30

Artículo 42- Instalaciones de telefonía y telecomunicaciones

- 1- El punto de conexión de la red de telefonía y telecomunicaciones de alimentación al Sector se realizará a la red existente propiedad de la empresa Telefónica de España S.A.U. en Parque Industrial de Llanos de Mazuelos, en el vial D (calle Victoria) y en el vial E. En las aceras de dichos viales existen canalizaciones formadas por 2 tubos de PE de Ø 63 mm.
- 2- La red se proyectará del tipo subterránea; con una canalización constituida por un prisma de cuatro (4) tubos de 110 milímetros de diámetro y cuyo trazado en planta se ajustará, básicamente, al grafiado en el Plano de Ordenación N°. N°. O-12.- ESQUEMA DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES.

Artículo 43- Red de distribución de gas

La red de alimentación hasta el sector S-8 se proyectará una canalización de transporte de gas en alta presión y cuyo trazado en planta se ajustará, básicamente, al grafiado en el Plano de Ordenación N°. O-11- ESQUEMA DE LA RED DE GAS NATURAL

TITULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

CAPITULO 1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE PRODUCTIVO

Artículo 44- Ámbito de aplicación

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las zonas con asignación de un uso pormenorizado calificado como PRODUCTIVO, en el Plano de Ordenación O-1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO del presente Plan Parcial de Ordenación.
Se trata de zonas destinadas predominantemente a uso industrial, en agrupaciones o polígonos donde las edificaciones se sitúan sobre las parcelas dando lugar a unidades reconocibles como manzanas.
2. En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 45- Condiciones particulares de parcelación

1. Parcela mínima.
Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:
 - Superficie mínima: nueve mil (9.000) metros cuadrados.
 - Lindero frontal (fachada): treinta (30) metros.
 - La forma de la parcela deberá permitir inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la establecida para el lindero frontal.
2. Agregaciones y segregaciones.
Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado primero del presente artículo.
Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este Capítulo.

Artículo 46- Posición del edificio respecto a la alineación exterior frontal

1. Las edificaciones correspondientes al uso productivo deberán separar su línea de edificación de la alineación exterior frontal que define la manzana; una distancia mínima de cinco (5) metros, según lo grafiado en el Plano de Ordenación O-2 RED VIARIA. Líneas de edificación, salvo que aparezca grafiada en el mismo una línea de edificación más retranqueada de dicha alineación.
2. El espacio resultante del retranqueo mínimo, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelle de carga y descarga y ubicación de centros de transformación eléctrica. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y queden ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de seis (6) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por portería, muelles de carga o depósitos deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.

Artículo 47- Separación a linderos laterales y testero

1. Se establece un retranqueo mínimo, a linderos laterales o testeros, de cinco (5) metros, debiéndose garantizarse el correcto tratamiento de las medianeras o fachadas medianeras de las edificaciones colindantes.
Ese retranqueo aparece grafiado y acotado en el plano O-2 RED VIARIA. ALINEACIÓN Y RASANTES a escala 1:2.000.
Igualmente aparece grafiado en la serie de 4 planos O-3-1 a 4, a escala 1:1.000 junto a las zonas de Calificación de Suelo.

Ese retranqueo no es obligatorio en el lindero este de la parcela PRO-2 dado que se adjudicará a la misma parcela que tiene instalaciones industriales en la parcela colindante del Polígono Industrial Llanos de Mazuelos.

2. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a jardín o muelles de carga y descarga.

No cabrá realizar en el mismo almacenaje de productos al aire libre.

Artículo 48- Ocupación de la parcela

La ocupación máxima en planta para cada parcela será la resultante del establecimiento de los retranqueos obligatorios.

Artículo 49- Ocupación bajo rasante

1. Podrá destinarse a cualquier uso la planta sótano y semisótano, siempre que estén contemplados como posibles en la legislación específica de la edificación. No computando estos usos a efectos de edificabilidad.
2. El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.
3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 50- Altura y número de plantas

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en 3 (baja +2).
2. La altura máxima de cornisa en unidades métricas se fija en doce (12) metros, admitiendo las edificaciones que alcanzan dicha altura con una sola planta.
3. La altura máxima total en unidades métricas se fija en dieciocho (18) metros.
4. Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad productiva, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

Artículo 51- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1. Se atenderá a lo señalado en el artículo 38 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.
2. Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En casos debidamente justificados por razones del proceso productivo se admitiría sobrepasar las alturas máximas referenciadas en el artículo anterior.

Artículo 52- Edificabilidad máxima

1. El coeficiente de edificabilidad neta se fija en 0,995 metros cuadrado de superficie edificable por cada metro cuadrado de parcela, excepto en la parcela de cesión al Ayuntamiento, identificada en el plano de zonificación como PRO-3, en la que es posible alcanzar 1,338 metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

2. En los supuestos de segregación o agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

Artículo 53- Patios

1. Se permiten los patios de luces interiores, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 50 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.
2. No se admiten los patios de manzana.
3. Se admiten patios de luces abiertos (patios de fachada) que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 49 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Artículo 54- Altura libre de plantas

1. En los inmuebles destinados a actividades de uso productivo, no podrán autorizarse dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores con altura libre entre suelo y techo acabado inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.
2. No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos, almacenaje, instalaciones y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 55- Dotación de servicios higiénicos

En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a actividades de uso productivo, deberán disponer aseos atendiendo al mayor de los siguientes valores: un aseo completo para cada sexo, compuesto de inodoro, lavabo y ducha, por cada veinte (20) trabajadores o fracción; o un aseo completo para cada sexo por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie edificada.

Artículo 56- Dotación de aparcamientos

1. En los edificios destinados a actividades de uso productivo, deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores; una (1) plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos de superficie edificada, y una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores o fracción.
2. Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad de uso productivo.
Esta determinación no será aplicable a la parcela PRO-1 por cuanto se establecen 2 zonas de aparcamiento en el acceso a la parcela, para seguridad de la instalación productiva.

Artículo 57- Condiciones particulares de estética

1. Las edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
2. Se cumplirán las condiciones generales estéticas establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación.
3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

4. Los proyectos de edificación necesariamente incluirán dentro de sus determinaciones la urbanización del espacio no ocupado por las edificaciones.
5. No se admitirán vuelos sobre la calle o espacios libres públicos, distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a lo establecido en las Ordenanzas Municipales de Edificación.
6. No se admitirán vuelos sobre la calle o espacios libres públicos, distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a lo establecido en el Capítulo 10 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Artículo 58- Condiciones particulares de uso

1. El uso pormenorizado característico o dominante en la zona es el PRODUCTIVO, incluyendo:
 - La producción artesanal.
 - El industrial.
 - El Almacenamiento, logístico o similares.
2. Se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:
 - EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.
 - ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.
3. En todo caso, deberá atenderse a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPITULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Artículo 59- Ámbito de aplicación

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las zonas con asignación de un uso pormenorizado calificado como EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS en el plano de Ordenación O-1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO del presente Plan Parcial de Ordenación.

Se trata de parcelas destinadas predominantemente a cualquiera de las actividades destinadas a Equipamientos Comunitarios que se recogen en la regulación de usos del presente Plan Parcial de Ordenación, con edificaciones en bloques aislados o adosados en el interior de la parcela, separados entre sí por espacios libres de edificación.

- La parcela E-1 se destina a Infraestructuras y Servicios Técnicos, de acuerdo con lo regulado en el Anexo al Reglamento de la LISTA. Se destina a Infraestructuras y Servicios Técnicos, constituido por las redes, líneas, estaciones, centrales y depósitos de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, gestión de residuos, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y análogos) y por los servicios técnicos, (mantenimiento, limpieza viaria, bomberos, almacenamiento y análogos).
 - La parcela E-2 se destina a lo que se regula en el Anexo al Reglamento de la LISTA, apartado e) 1º: Equipamientos comunitarios, constituido por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, distinguiendo entre los básicos, que son los que dan un servicio directo a los ciudadanos (docente, deportivo, sanitario, asistencial, social y cultural, mercados de abastos, religioso, funerario, alojamientos protegidos o similares) y los de gestión (administrativo, juzgados, protección civil, policía, defensa, prisiones o similares).
2. En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 60- Condiciones particulares de parcelación

1. Parcela mínima.
La superficie correspondiente a la parcela mínima será de ochocientos (800 m²) metros cuadrados, con un frente mínimo de fachada de veinte (20) metros.
2. Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma.
3. Agregaciones y segregaciones.
Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.
Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este Capítulo.

Artículo 61- Alineaciones y separación a linderos

Las edificaciones correspondientes a Equipamientos Comunitarios deberán separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a cinco (5) metros, según lo grafiado en los Planos de

Ordenación: O-2 RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES y en la serie de planos O-3-1 a 4, de CALIFICACIÓN DEL SUELO Y ALINEACIONES, salvo que aparezca grafiada en el mismo una línea de edificación más retranqueada de dicha alineación.

Artículo 62- Separación entre edificios

1. Las edificaciones, en su caso de construcciones aisladas, se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia equivalente a la altura de los volúmenes enfrentados, en el caso de que ambos edificios contasen con la misma, con un valor siempre superior a cinco (5) metros.
Para alturas diferentes se separarán en cada planta una distancia igual a la semisuma de las alturas de los volúmenes enfrentados respectivos.
2. En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la semisuma de sus alturas.

Artículo 63- Ocupación de parcela

La ocupación máxima en planta para cada parcela será la resultante del establecimiento de los retranqueos obligatorios.

Artículo 64- Ocupación bajo rasante

1. Podrá construirse un máximo de dos plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).
2. El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.
3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 65- Altura y número de plantas

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en tres (baja + 2).
2. La altura máxima de cornisa en unidades métricas se fija en doce (12,00 m) metros.
3. Se procurará la adecuación de la altura de la edificación con la predominante en manzanas del entorno próximo.

Artículo 66- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1. Se atenderá a lo señalado en el artículo 38 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.
2. La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensores situadas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a las azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los quince (15) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación.

Artículo 67- Edificabilidad máxima

1. El coeficiente de edificabilidad neta se fija en un (1,00 m²/m²) metro cuadrado de superficie edificable por cada metro cuadrado de parcela.

2. En los supuestos de segregación o agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

Artículo 68- Patios

1. Se permiten los patios de luces interiores, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 50 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.
2. Se admiten patios de luces abiertos (patios de fachada) que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 49 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.
No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.
3. El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total.

Artículo 69- Altura libre de plantas

1. Será de aplicación las prescripciones señaladas en el Capítulo 4 del Título II de las Ordenanzas Municipales de Edificación.
2. Los edificios y locales destinados a usos de equipamiento social, deberán contar con una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros.
No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y anejos a los usos de equipamiento social, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 70- Dotación de ascensor

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, se establece la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con más de una planta, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida.
2. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

Artículo 71- Dotación de servicios higiénicos

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, los edificios destinados a usos de equipamiento social, deberán disponer, cuando menos, de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida o fracción.
2. Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a usos de equipamiento social, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

Artículo 72- Dotación de aparcamientos

1. En los edificios destinados a actividades de uso terciario, deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores; una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de superficie edificada, y una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores o fracción.
2. Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad de uso productivo.

CAPITULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS URBANOS

Artículo 73- Ámbito de aplicación

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las zonas con asignación de un uso pormenorizado calificado como SERVICIOS URBANOS, en el Plano de Ordenación O-1 CALIFICACIÓN DEL SUELO del presente Plan Parcial de Ordenación.

Comprende los suelos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a la instalación de un Centro de Transformación para el abastecimiento de energía a la parcela PRO-3, la red de alumbrado del viario y zonas verdes del sector.

2. En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica que le sea de aplicación.

Artículo 74- Condiciones de la edificación

1. Las edificaciones para albergar los servicios urbanos como el Centro de Transformación deberán atender a las disposiciones particulares derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección.
2. Las instalaciones deberán integrarse en la parcela así calificada y no se establece ningún retranqueo de la edificación.

Artículo 75- Condiciones particulares de uso

1. En las parcelas destinadas a éste uso pormenorizado de servicios urbanos se permite la instalación de los centros e instalaciones necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos de infraestructura del Sector 8 tales como; estaciones de transformación de energía eléctrica y otros servicios urbanos como centrales de telecomunicaciones.
2. Como uso compatible se permite localizar espacios ajardinados, equipamientos y dotaciones públicas o privadas, quedando prohibidos los restantes usos.

CAPITULO 4- CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE ZONAS VERDES

Artículo 76- Ámbito de aplicación

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las zonas con asignación de un uso pormenorizado calificado como ZONAS VERDES, en el Plano de Ordenación O. 1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO del presente Plan Parcial de Ordenación. Comprende los terrenos destinados al disfrute de la población con un cierto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.
2. En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 77- Ocupación y condiciones de las edificaciones

1. Las edificaciones permanentes no podrán superar el número máximo de una (1) planta, sin rebasar la altura máxima de tres (3) metros, debiéndose separar un mínimo de quince (15) metros de los linderos.
2. Las edificaciones que hayan de emplazarse en las áreas y espacios libres serán de características livianas y proporciones reducidas, y construirán con materiales que no impriman un carácter pesado y permanente.

Artículo 78- Clasificación y condiciones particulares de uso

- 1- Las Zonas Verdes se ubican en dos parcelas:
 - ZV-1 en el sureste del sector, con una superficie de ocho mil ciento sesenta y cinco metros cuadrados y cuarenta y dos centímetros cuadrados (8.165,42), que engloba los 6.295,18 m² de la zona de encinas del borde sureste del sector.
Junto a esta parcela se localiza la parcela de Equipamiento E-2 con 2.309,84 m² de superficie, que será una zona sin edificaciones, para uso deportivo. Es decir la suma de estas 2 parcelas tiene más de 10.475 m² de superficie y constituye una separación del borde este del sector con el suelo no urbanizable del actual PGOU.
 - ZV-2 en el borde oeste del sector, con una superficie de diez mil ochenta y ocho metros cuadrados y sesenta y tres decímetros cuadrados (10.088,63) que engloba los 128,21 m² de la zona de encina del borde noroeste del sector.
Esta zona verde colinda con el camino de Santa Ana, con lo que la franja de separación con el Suelo No Urbanizable del PGOU es como mínimo de unos 20 metros a lo largo de todo el borde oeste del sector.
Esta segunda zona posibilita ampliar el circuito verde del borde del actual Parque Industrial Llano de Mazuelos.
- 2- Se prevé posteriormente a la aprobación definitiva de este Plan Parcial redactar y tramitar una modificación del Plan Parcial del Sector "Llano de Mazuelos" del PGOU de Alcalá la Real aprobado definitivamente el 21 de octubre de 2004 (B.O.P nº 30 de 7 de febrero del 2005).

El objetivo de esta posterior modificación es modificar el ámbito de la parcela ZV-5 que colinda con el actual Sector 8, para permitir el adosar las parcelas ubicadas en la parcela I-14 con la PRO-2, así como regularizar el límite sur de la zona ZV-5 colindante con el sector S-8, con la parcela PRO-1.

CAPITULO 4- CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE RED VIARIA

Artículo 79- Ámbito de aplicación

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las zonas con asignación de un uso pormenorizado calificado como RED VIARIA, VIAL de SERVICIO y ÁREAS de APARCAMIENTO, en el Plano de Ordenación O-1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO del presente Plan Parcial de Ordenación.

Comprende los terrenos donde se localizan usos del suelo destinados a resolver el movimiento de las personas, tanto de manera exclusiva como en sección compartida, de los vehículos automóviles, públicos y/o privados, de las bicicletas, y del transporte colectivo en plataformas reservadas, así como el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red viaria.

Las secciones mínimas de la red viaria y las características de los materiales a emplear en la ejecución de los mismos vendrán determinadas por las condiciones técnicas establecidas en las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

2. En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 80- Condiciones particulares de uso

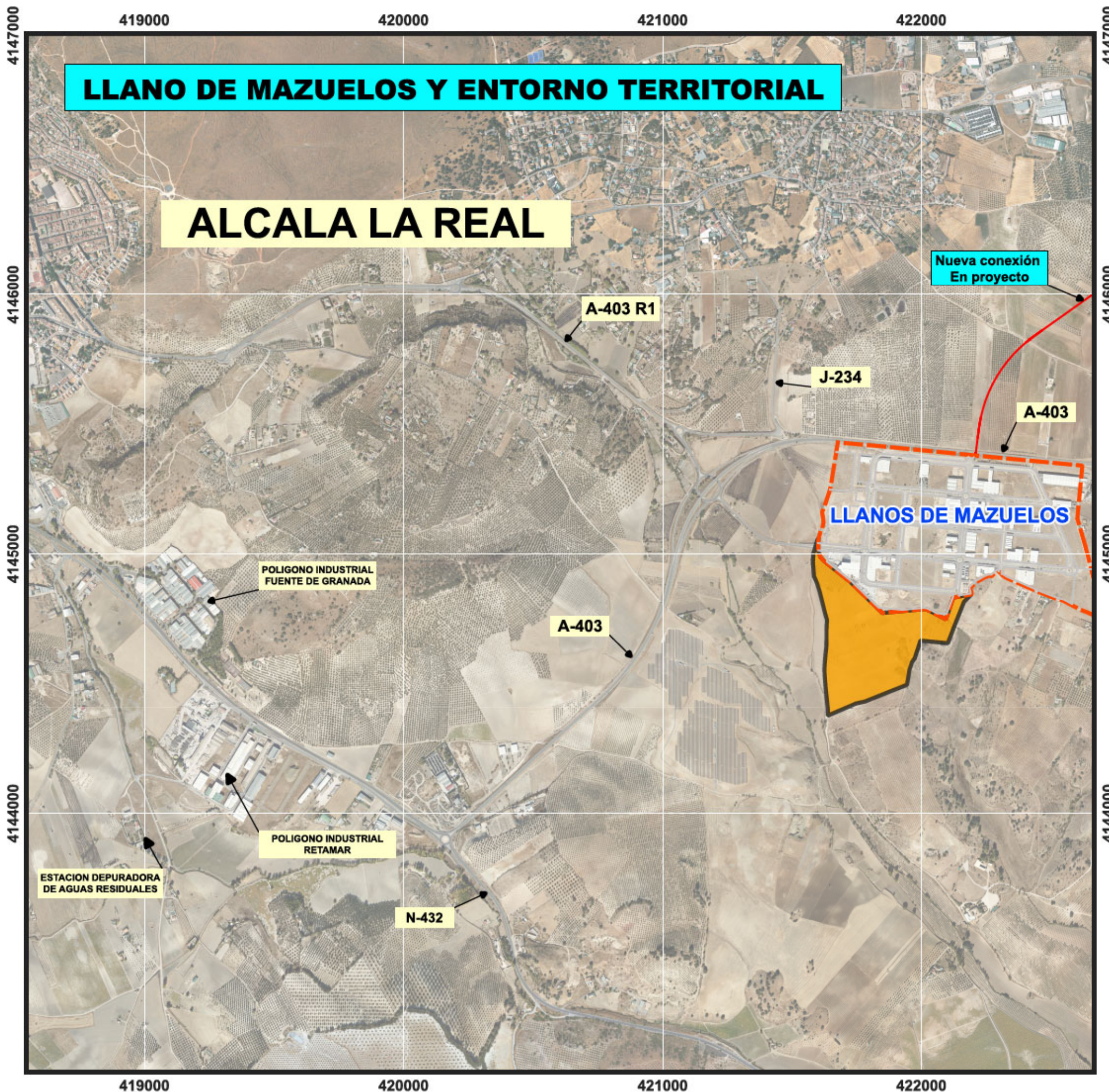
1. El uso característico dominante será el de viario y aparcamientos.
2. Se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:
 - Los espacios libres y jardines de protección del viario, con la finalidad del ornato de la red viaria y la protección del peatón respecto del vehículo.
 - La implantación de elementos de protección y seguridad de las instalaciones productivas.
 - La implantación de servicios infraestructurales públicos.
 - La ejecución y construcción de kioscos (superficie máxima cerrada de 10 m²), fuentes, estanques y demás instalaciones propias de los espacios libres públicos.

Plan Parcial S-8 AMPLIACIÓN LLANO DE MAZUELOS
AMPLIACIÓN PARQUE INDUSTRIAL LLANO DE MAZUELOS

PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

10578005Y
BRAULIO
GARCIA (R:
B87686440)

Firmado digitalmente
por 10578005Y
BRAULIO GARCIA (R:
B87686440)
Fecha: 2026.07.02
09:52:04 +02'00'



LEYENDA



AMBITO PLAN PARCIAL S8

FUENTE:

Mapa base con Ortoimagen PNOA del IGN y en plano TM Alcala la Real. En vista de ubicación, LIDAR del IGN. Cartografía del sector elaborada por GESINGEO

ORDENACION del sector, realizada por BGS, Planificación Territorial SLP., con la colaboración de AI, Ingeniería, Urbanismo y Medio Ambiente, y las personas relacionadas en el sello como Equipo Redactor

LOCALIZACIÓN en TM ALCALA LA REAL



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

Documento:

INFORMACION URBANISTICA

Plano:

SITUACION Y REFERENCIAS TERRITORIALES

Nº Plano: I-1 Escala: 1:15.000 Fecha: JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:

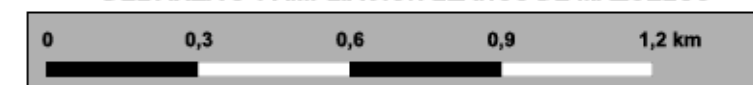
**BGS PLANIFICACION
TERRITORIAL SLP**

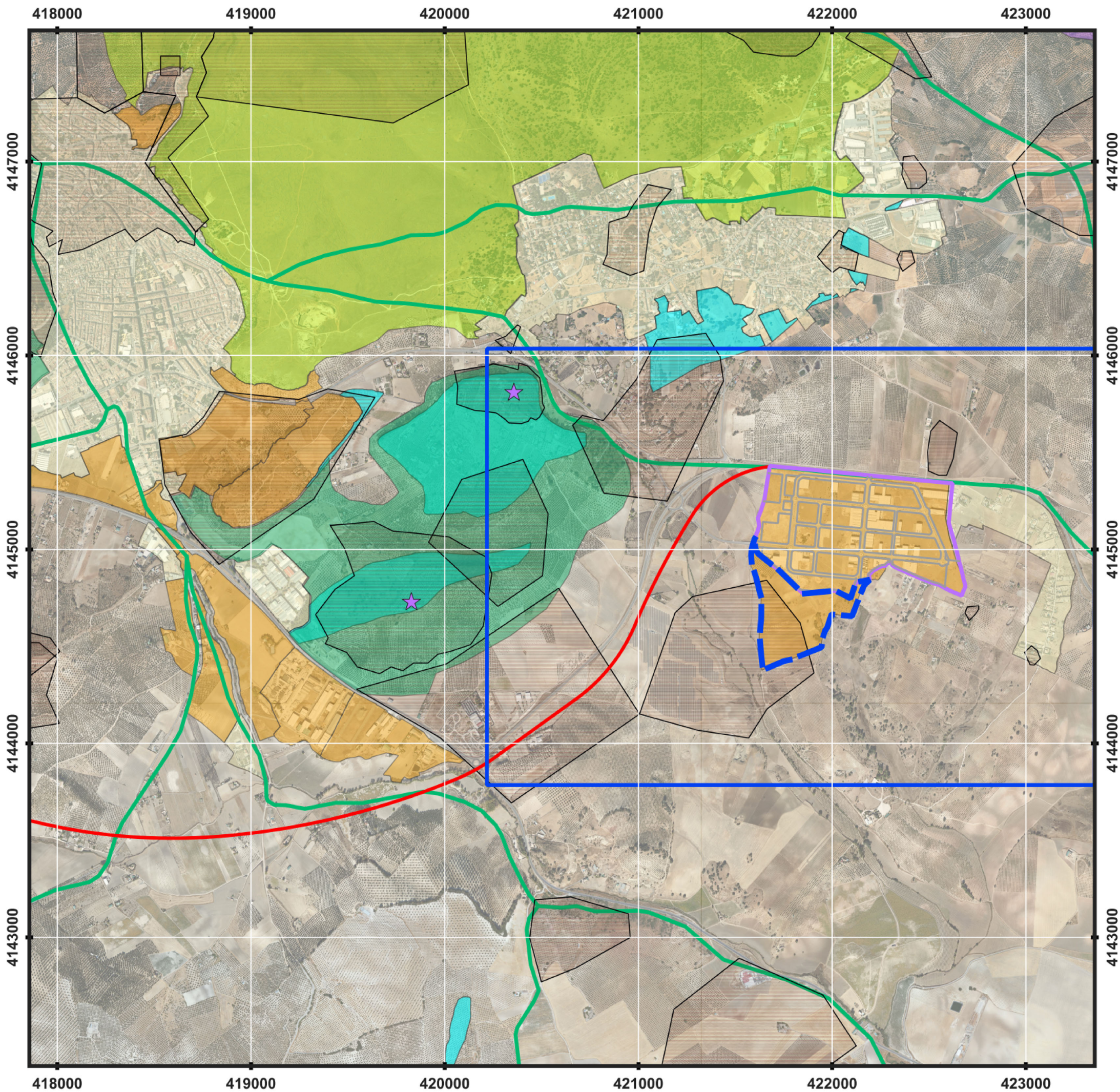


BRAULIO GARCIA SUÁREZ (BGS),
Arquitecto y Sociólogo
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ (AM)
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ing. Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo:
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano

PROPIEDAD:

JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS





LEYENDA



AMBITO PLAN PARCIAL S8

CLASIFICACION plano 0-3 de la Modificación nº 5 del PGOU de ALCALA LA REAL

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

- SNU-LL San Marcos y Los Llanos
- SNU-PN Protección de bosque autóctono
- SNU-PP Protección del paisaje
- SNU-PH Protección hidrológica y acuíferos
- SNU-RG Protección por riesgos geológicos
- SNU Protección de Vías Pecuarias y Lugares asociados (Abrevaderos, descansaderos, etc.)
- SNU-CS Complejos serranos Interés ambiental
- SNU-AS Paisajes agrarios singulares

SUELO NO URBANIZABLE

- SNU-HR Suelo No Urbanizable de hábitat rural diseminado
- SNU-R Suelo No Urbanizable Rural
- SUELO URBANO / URBANIZABLE

AFECCIONES

- Sitios Arqueológicos inventariados
- Línea de edificación sobre la carretera N-432
- Edificaciones Protegidas



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

Documento:

INFORMACION URBANISTICA

Plano:

SITUACION EN RELACION CON EL PGOU

Nº Plano: I-2 Escala: 1:20.000 Fecha: JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:

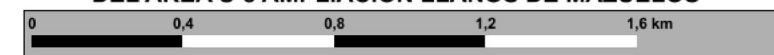


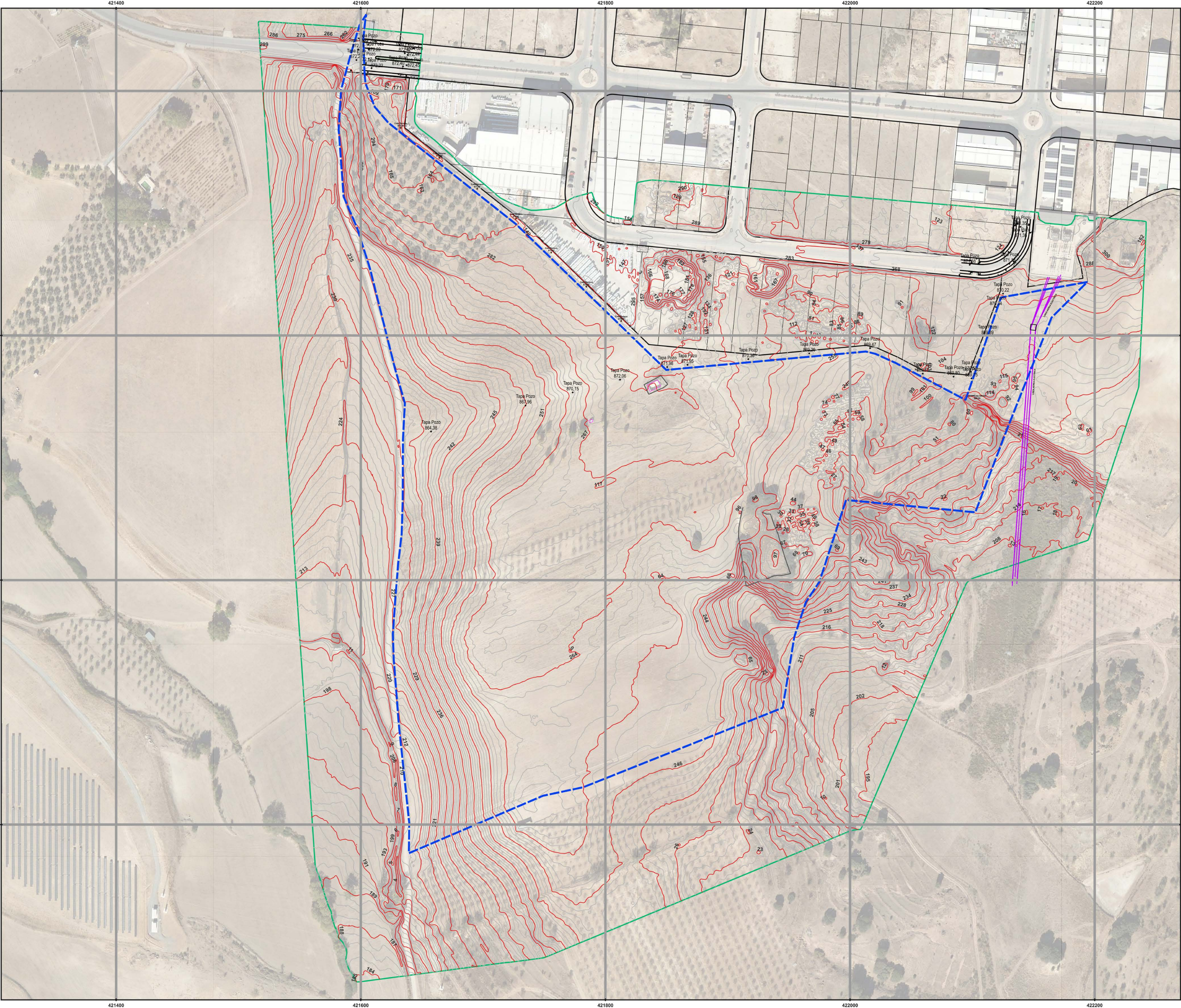
PLANIFICACION
TERRITORIAL SLP

BRAULIO GARCIA SUÁREZ (BGS)
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ (AM)
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ing. Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano

PROPIEDAD:

JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS





LEYENDA

AMBITO PLAN PARCIAL S8

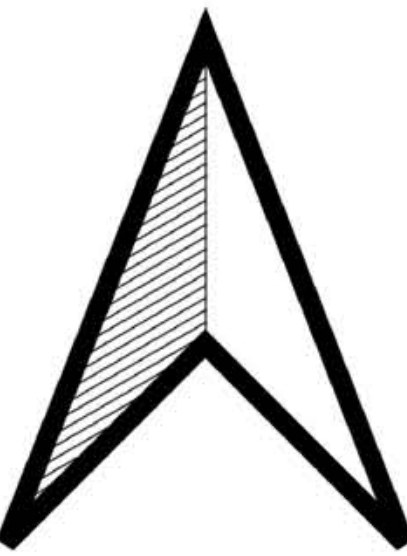
Curvas Nivel Maestras

Curvas Nivel Secundarias

Ambito de restitución de la cartografía

FUENTE:
Mapa base con Ortoimagen PNOA del IGN y en plano TM Alcalá la Real.
En vista de ubicación, LIDAR del IGN. Cartografía del sector elaborada por GESINGEO, con la actualización en Junio de 2026.

ORDENACION del sector, realizada por BGS, Planificación Territorial SLP, con la colaboración de AI, Ingeniería, Urbanismo y Medio Ambiente, y las personas relacionadas en el sello como Equipo Redactor



PLAN PARCIAL S-8
AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

Documento:
Plano:
Nº Plano:
Escala:
Fecha:

INFORMACION URBANISTICA
TOPOGRAFICO.
DELIMITACION DEL SECTOR

I-3
EQUIPO REDACTOR:

1:1.000
JUNIO 2026

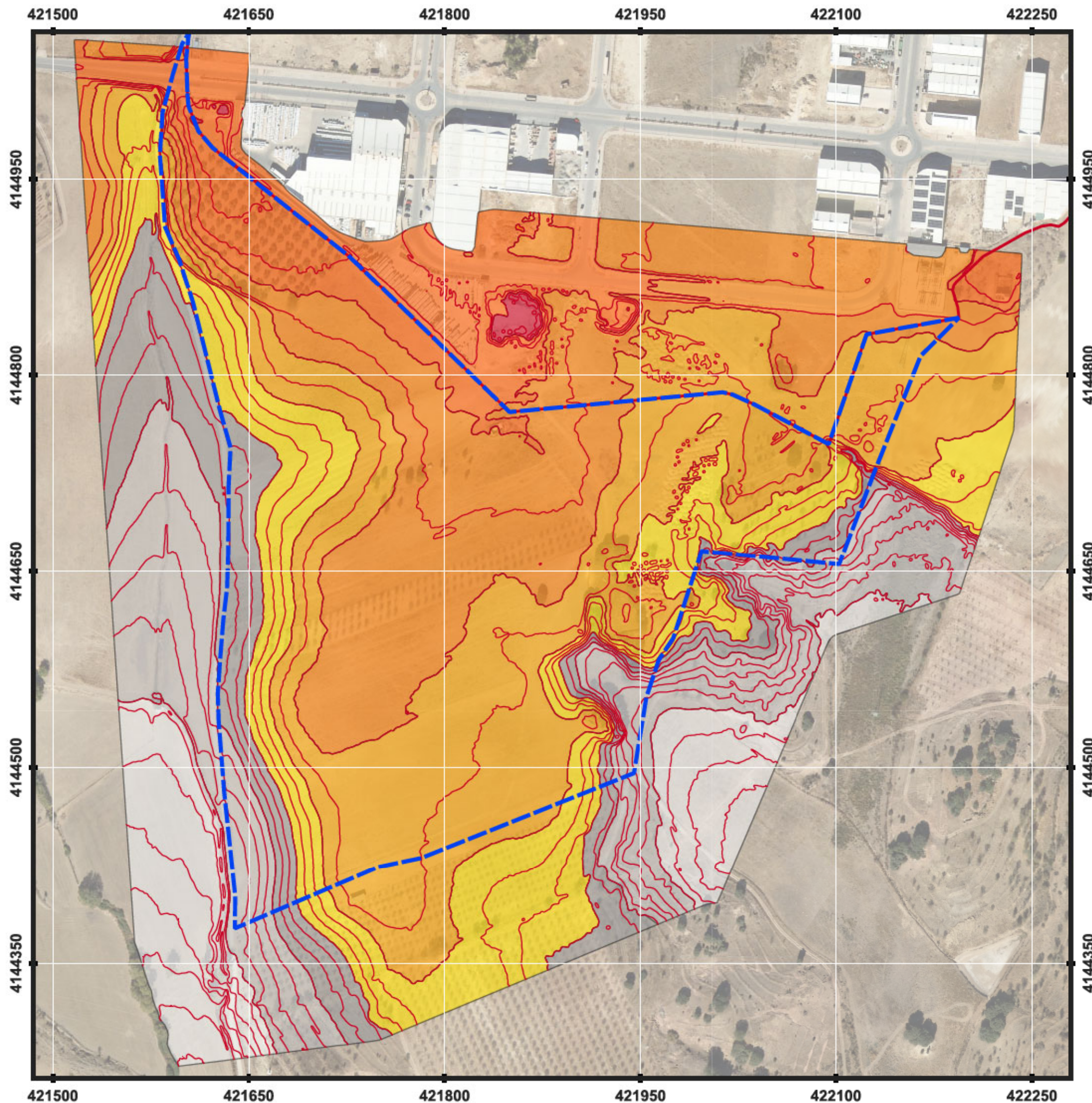
BGS
PLANIFICACION TERRITORIAL SLP

AI

BRAULIO GARCIA SUÁREZ (BGS), Arquitecto y Sociólogo
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LÓPEZ (AM) Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ing. Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo;
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano

PROPIEDAD:
JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

0 0,04 0,08 0,12 0,16 km



LEYENDA

 **AMBITO PLAN PARCIAL S8**

 **Parque industrial
LLANOS DE MAZUELOS**

LEYENDA ALTIMETRIA

-  **>= 875 Metros de cota**
-  **873 - 874 Metros de cota**
-  **871 - 872 Metros de cota**
-  **869 - 870 Metros de cota**
-  **866 - 868 Metros de cota**
-  **863 - 865 Metros de cota**
-  **859 - 862 Metros de cota**
-  **<= 858 Metros de cota**



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

Documento:

INFORMACION URBANISTICA

Plano:

ALTIMETRIA

Nº Plano: I-4 Escala: 1:3.000 Fecha: JUNIO 2026

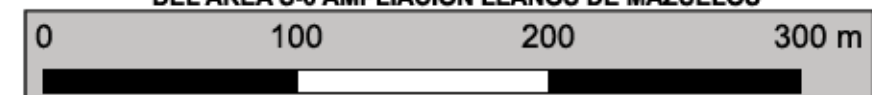
EQUIPO REDACTOR:

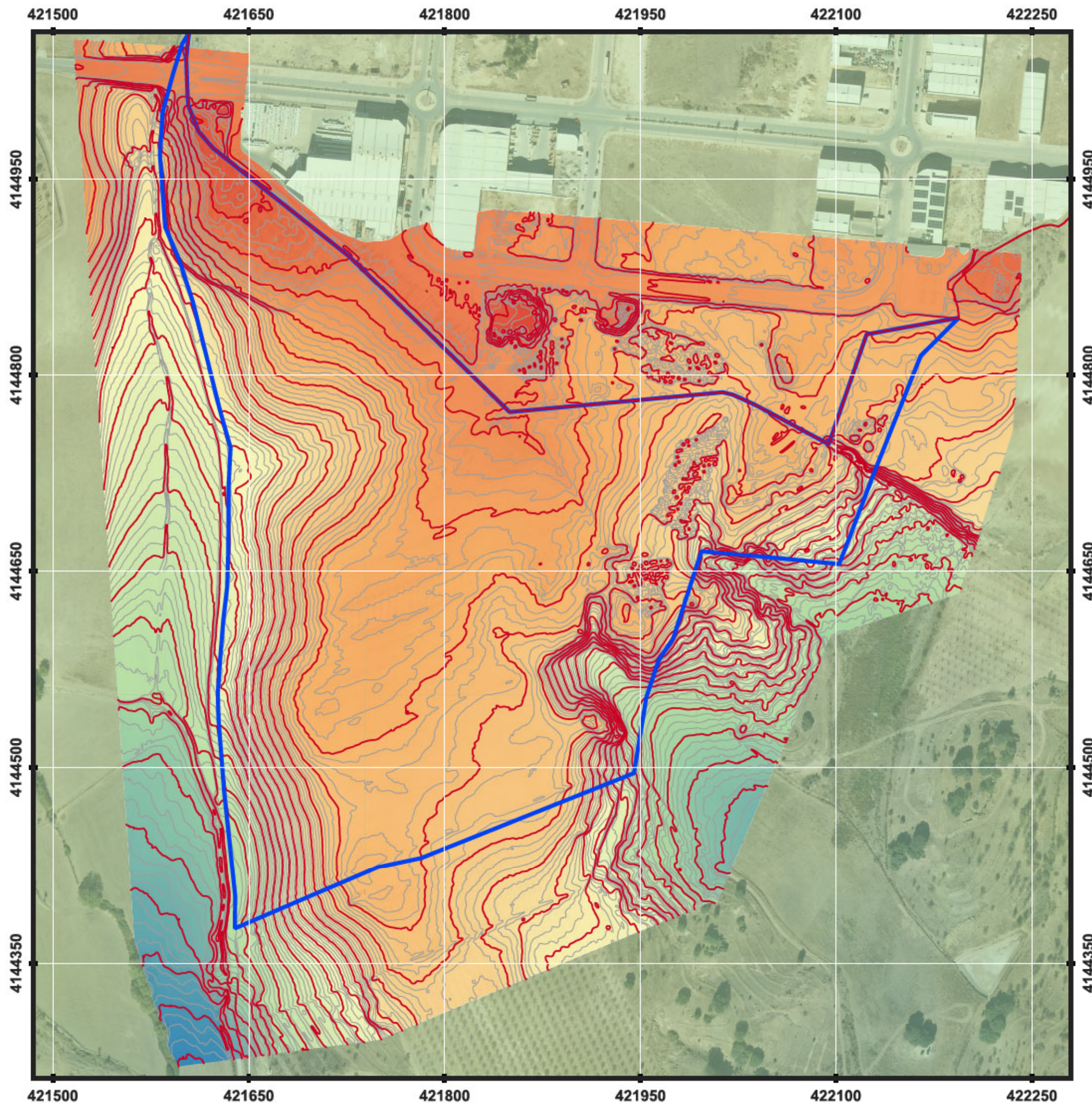
B G S PLANIFICACION
TERRITORIAL SLP



BRAULIO GARCIA SUÁREZ (BGS)
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LÓPEZ (AM)
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ing. Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo:
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano

PROPIEDAD:
JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS



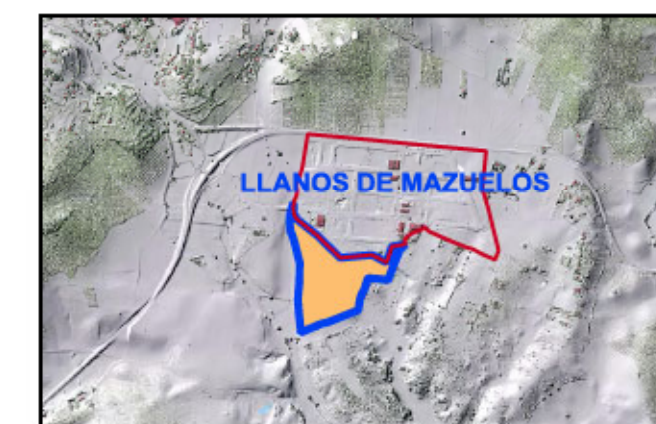
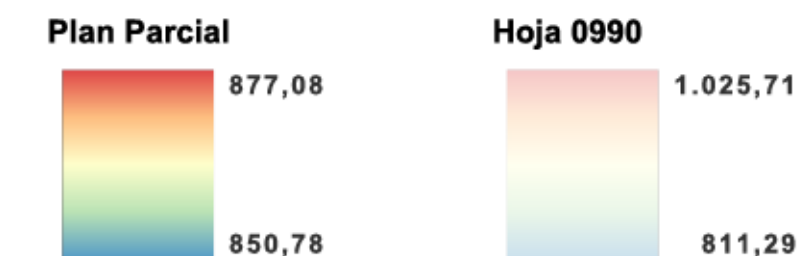


LEYENDA

-  **AMBITO PLAN PARCIAL S8**
-  **Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS**

Modelo Digital del Terreno del Plan Parcial S-8, generado por GESINGEO, superpuesto al Modelo Digital de la zona generado sobre la hoja 0990 de la cartografía de la Junta de Andalucía de 2017

Leyenda MDT



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

Documento:

INFORMACION URBANISTICA

Plano:

MODELO DIGITAL DEL TERRENO

Nº Plano:	Escala:	Fecha:
I-5	1:3.000	JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:

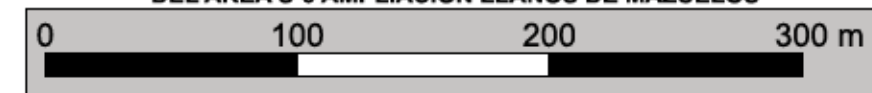
B G S PLANIFICACION
TERRITORIAL SLP

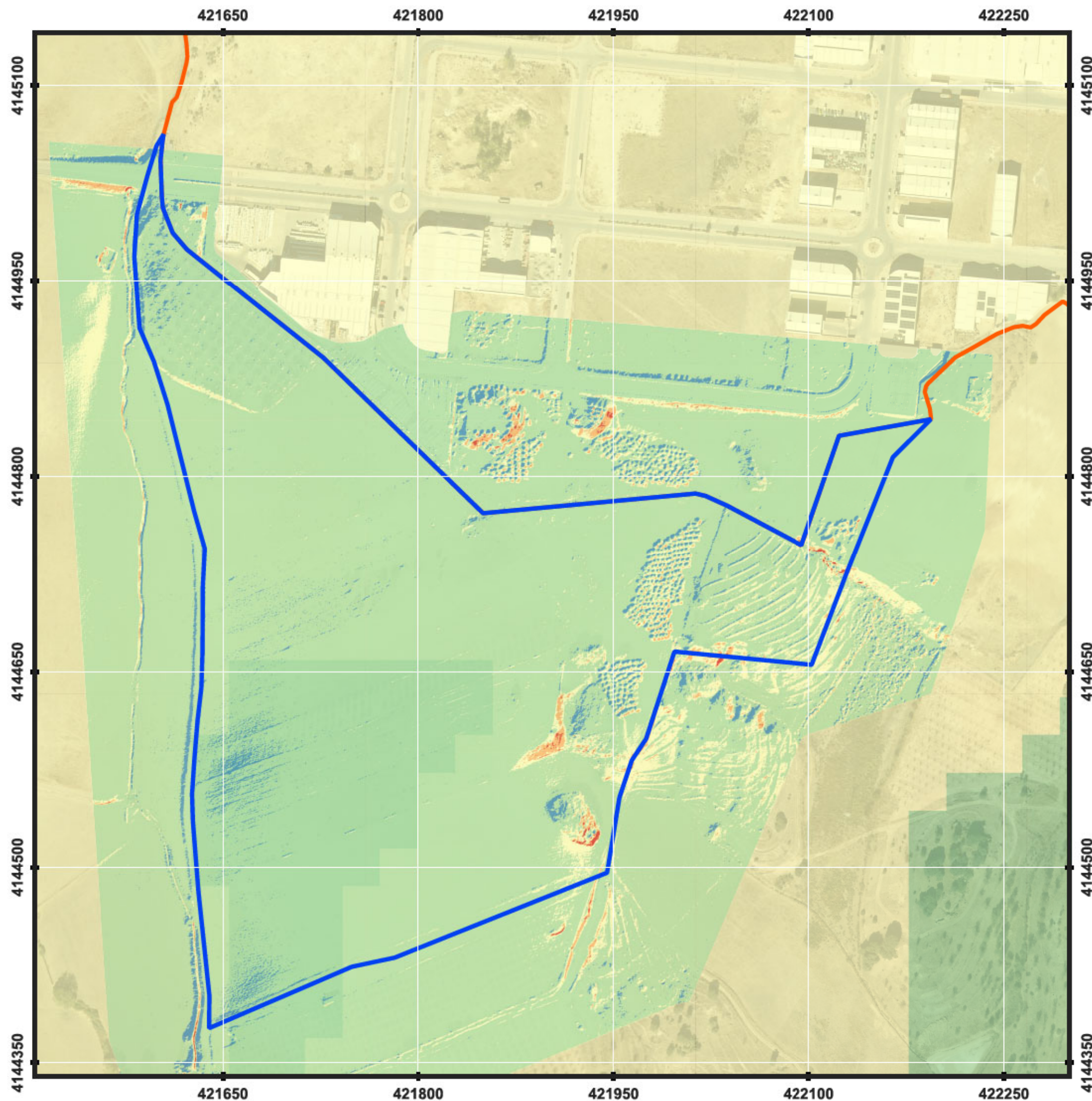


BRAULIO GARCIA SUÁREZ (BGS)
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ (AM)
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ing. Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo:
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano

PROPIEDAD:

**JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS**



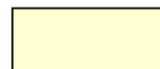
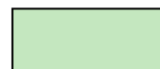


LEYENDA

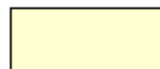
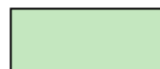
-  **AMBITO PLAN PARCIAL S8**
-  **Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS**

SOMBREADO

Plan Parcial

	≤ 51
	51 - 102
	102 - 152
	152 - 203
	> 203

Hoja 0990

	≤ 124
	124 - 153
	153 - 183
	183 - 212
	> 212



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

Documento:

INFORMACION URBANISTICA

Plano:

ILUMINACION - SOMBREADO sobre el MDT

Nº Plano:

I-6

Escala:
1:3.000

Fecha:

JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:

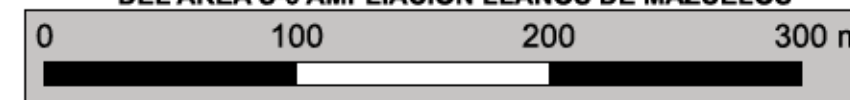


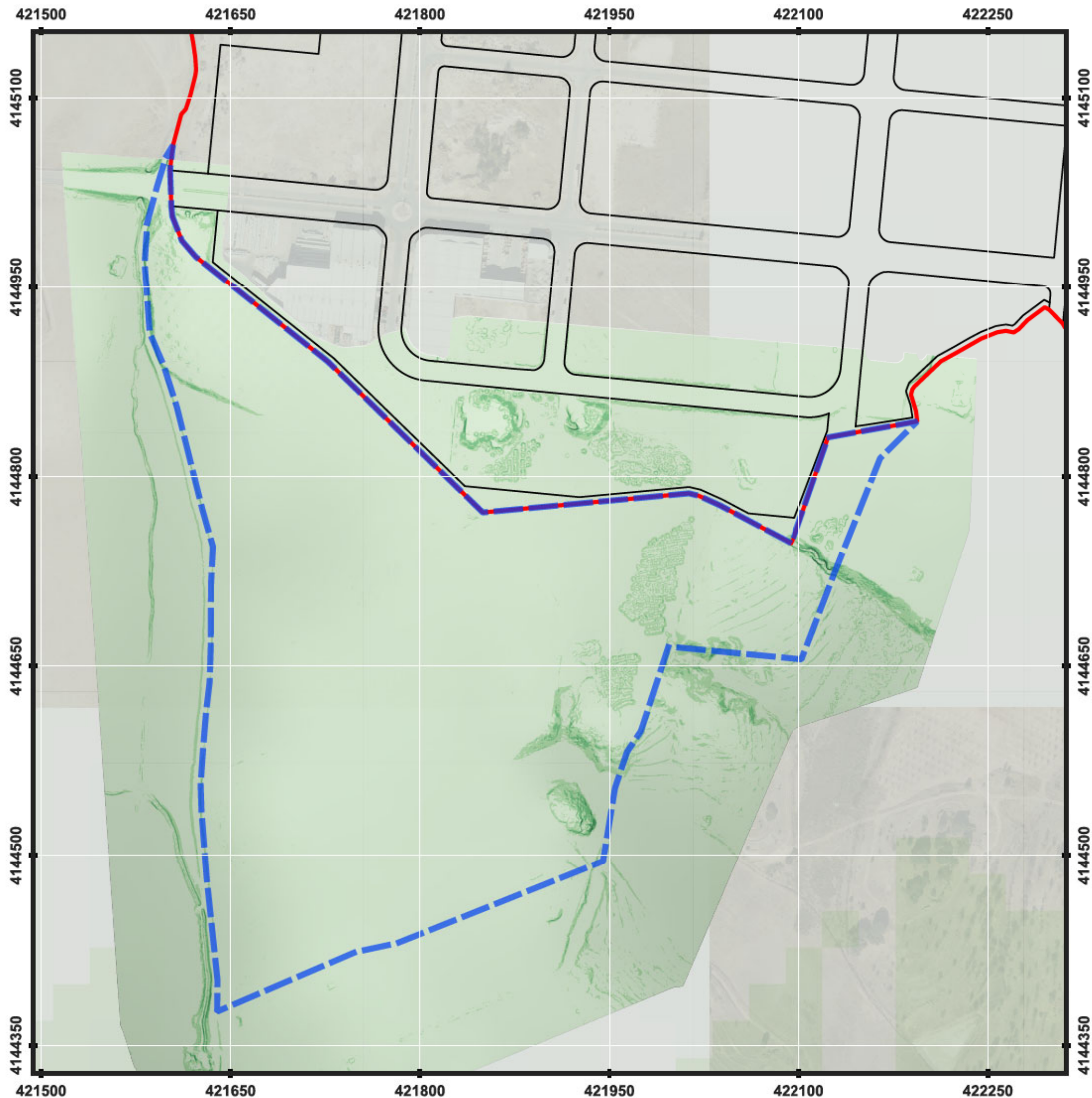
**PLANIFICACION
TERRITORIAL SLP**

BRAULIO GARCIA SUÁREZ (BGS)
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ (AM)
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ing. Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo:
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano

PROPIEDAD:

**JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS**

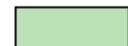
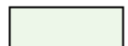




LEYENDA

-  **AMBITO PLAN PARCIAL S8**
-  **Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS**

PENDIENTES en grados

Ambito Plan Parcial		Zona Llanos de Mazuelos	
	<= 16		<= 3
	16 - 32		3 - 7
	32 - 47		7 - 10
	47 - 63		10 - 14
	> 63		14 - 17
			17 - 20
			20 - 24
			24 - 26
			> 26



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

Documento:

INFORMACION URBANISTICA

Plano:

PENDIENTES en GRADOS

Nº Plano:

Escala:

Fecha:

I-7

1:3.000

JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:

B G S

**PLANIFICACION
TERRITORIAL SLP**

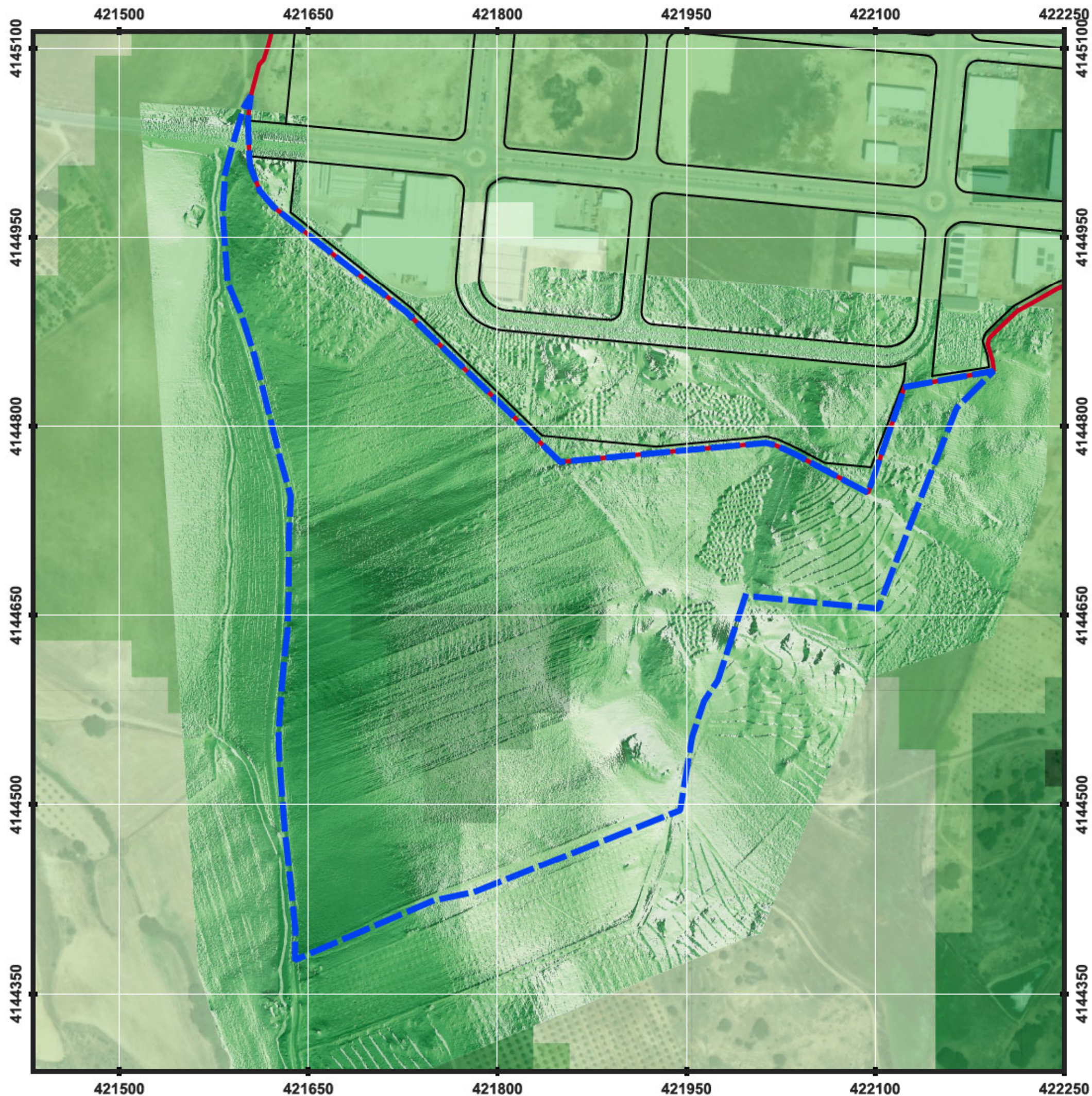
AM

BRAULIO GARCIA SUÁREZ (BGS)
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ (AM)
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ing. Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo:
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano

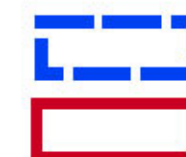
PROPIEDAD:

**JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS**





LEYENDA



AMBITO PLAN PARCIAL S8

**Parque industrial
LLANOS DE MAZUELOS**

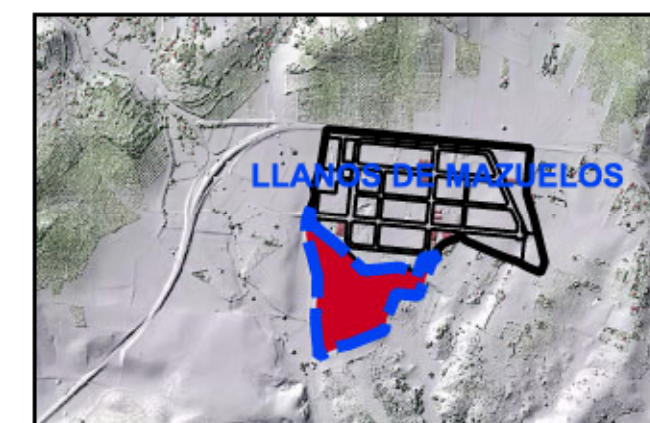
ORIENTACIONES del terreno

Ambito Plan Parcial

	$\leq 40,72$
	40,72 - 82,43
	82,43 - 124,15
	124,15 - 165,86
	165,86 - 207,58
	207,58 - 249,29
	249,29 - 287,80
	287,80 - 319,89
	$> 319,89$

Ambito Llanos de Mazuelos

	≤ 71
	71 - 143
	143 - 216
	216 - 288
	> 288



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

Documento:

INFORMACION URBANISTICA

Plano:

ORIENTACIONES del TERRENO

Nº Plano:

I-8

Escala:

1:3.000

Fecha:

JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:

B G S

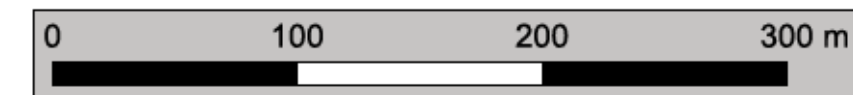
**PLANIFICACION
TERRITORIAL SLP**

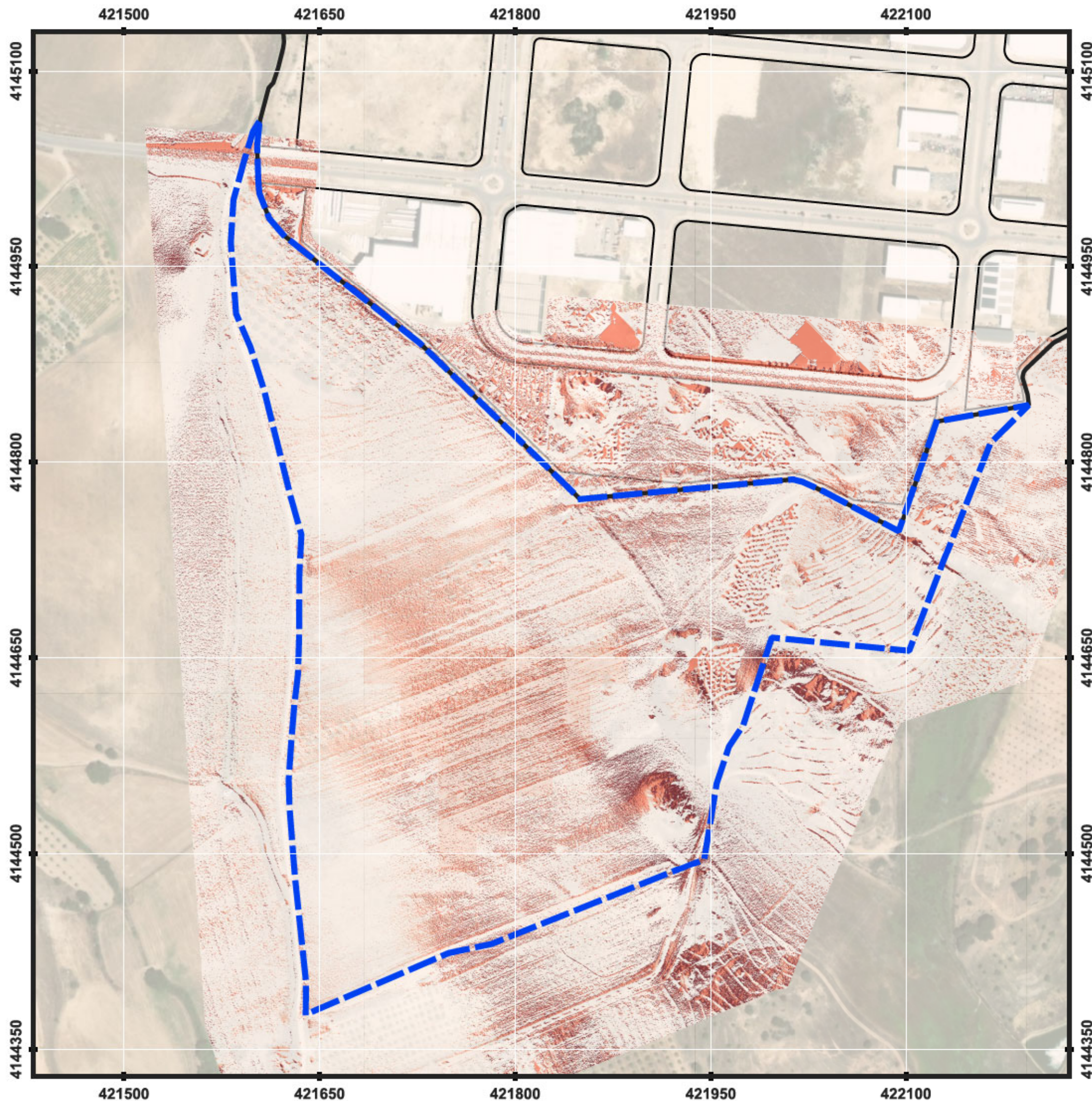


BRAULIO GARCIA SUÁREZ (BGS)
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ (AM)
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ing. Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo:
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano

PROPIEDAD:

**JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS**





LEYENDA



AMBITO PLAN PARCIAL S8



Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS

DIRECCIONES de flujo

Ambito Plan Parcial

Ambito Llanos de Mazuelos



<= 26



<= 27



26 - 52



52 - 77



77 - 103



> 103



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

Documento:

INFORMACION URBANISTICA

Plano:

DIRECCIONES de FLUJO. HIDROLOGIA

Nº Plano:

Escala:

Fecha:

I-9

1:3.000

JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:



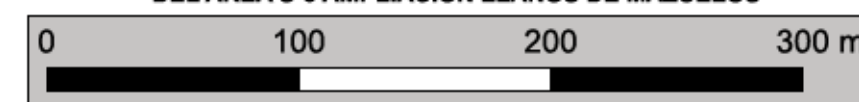
**PLANIFICACION
TERRITORIAL SLP**

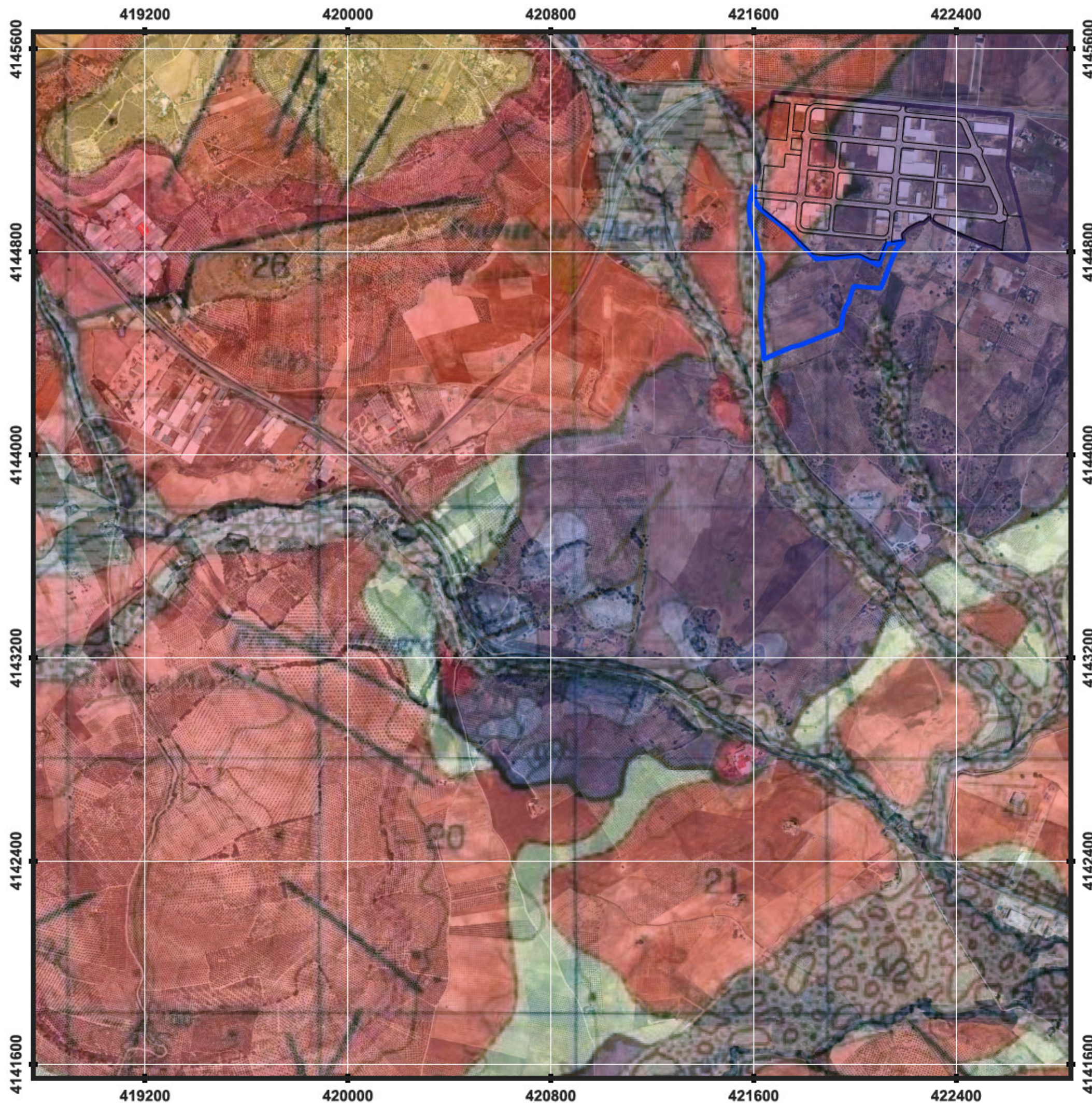
BRAULIO GARCIA SUÁREZ (BGS)
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ (AM)
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ing. Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo:
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano



PROPIEDAD:

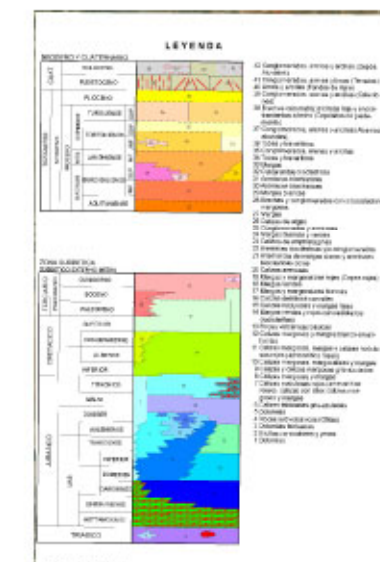
**JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS**





LEYENDA

-  **AMBITO PLAN PARCIAL S8**
-  **Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS**



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

Documento:

INFORMACION URBANISTICA

Plano:

MAPA GEOLOGICO de la zona, hoja 0990
Instituto Geologico y Minero de España

Nº Plano:

Escala:

Fecha:

I-10

1:15.000

JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:

B G S

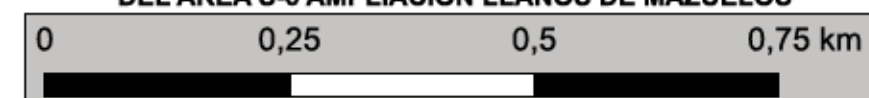
**PLANIFICACION
TERRITORIAL SLP**

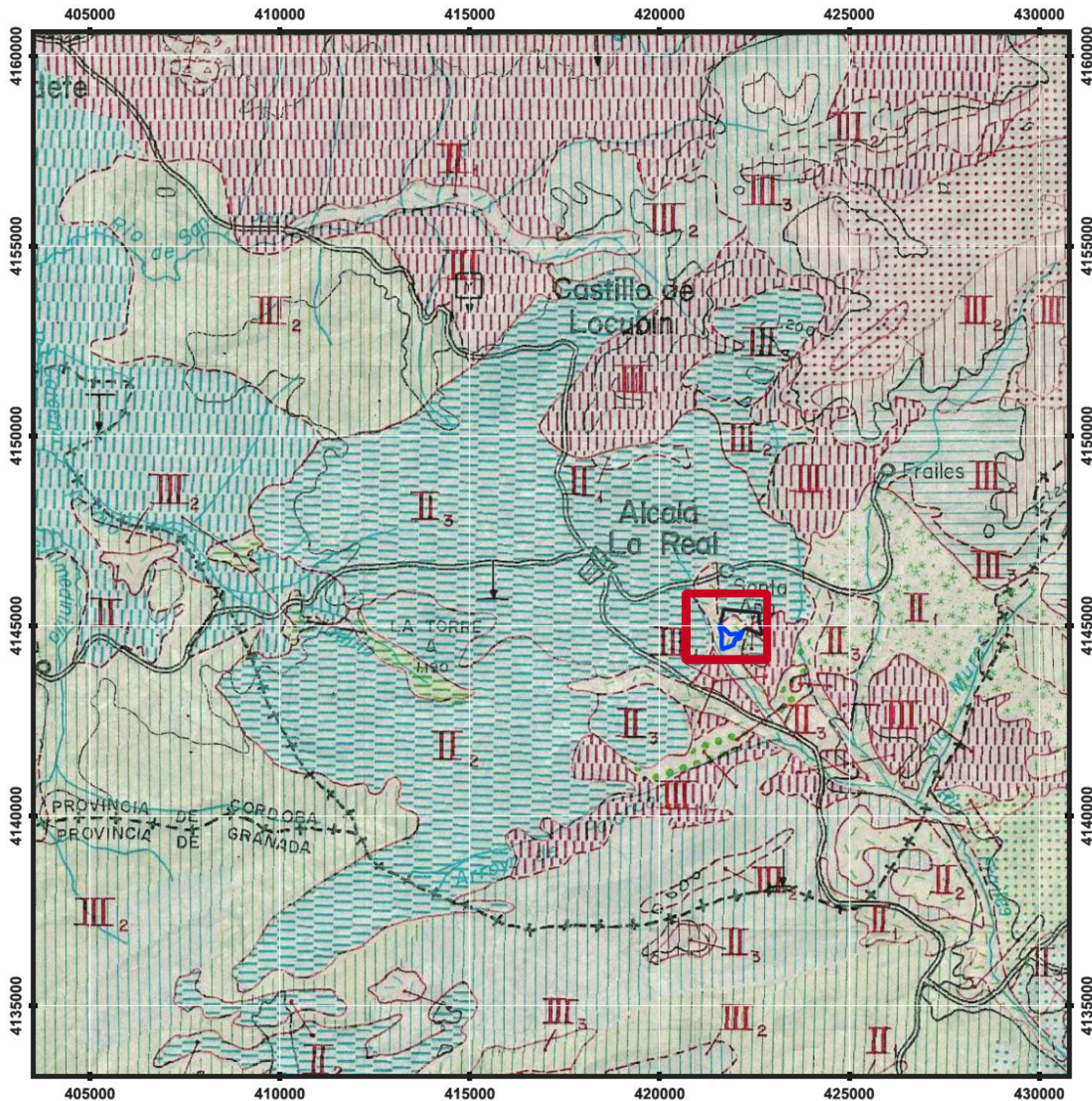
AN

BRAULIO GARCIA SUÁREZ (BGS)
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ (AM)
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ing. Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo:
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano

PROPIEDAD:

**JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS**





LEYENDA



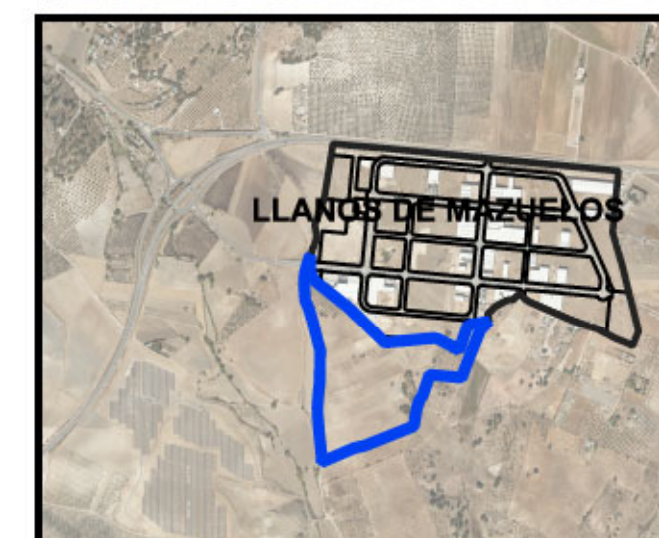
AMBITO PLAN PARCIAL S8



Parque industrial
LLANOS DE MAZUELOS

LEYENDA

LEYENDA			
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS FAVORABLES	CONDICIONES CONSTRUCTIVAS ACEPTABLES	CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DESFAVORABLES	CONDICIONES CONSTRUCTIVAS MUY DESFAVORABLES
Problemas de tipo I (suelos homogéneos y permeables) Problemas de tipo II (suelos homogéneos y permeables) Problemas de tipo III (suelos homogéneos y permeables)	Problemas de tipo I (suelos homogéneos y permeables) Problemas de tipo II (suelos homogéneos y permeables) Problemas de tipo III (suelos homogéneos y permeables)	Problemas de tipo I (suelos homogéneos y permeables) Problemas de tipo II (suelos homogéneos y permeables) Problemas de tipo III (suelos homogéneos y permeables)	Problemas de tipo I (suelos homogéneos y permeables) Problemas de tipo II (suelos homogéneos y permeables) Problemas de tipo III (suelos homogéneos y permeables)



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

Documento:

INFORMACION URBANISTICA

Plano:

MAPA GEOTECNICO de la zona, hoja 77 (5-10)
Jaén. Instituto Geológico y Minero de España

Nº Plano:

Escala:

Fecha:

I-11

1:100.000

JUNO 2026

EQUIPO REDACTOR:

B G S

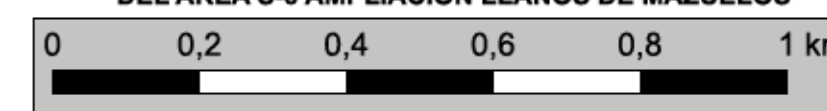
PLANIFICACION
TERRITORIAL SLP

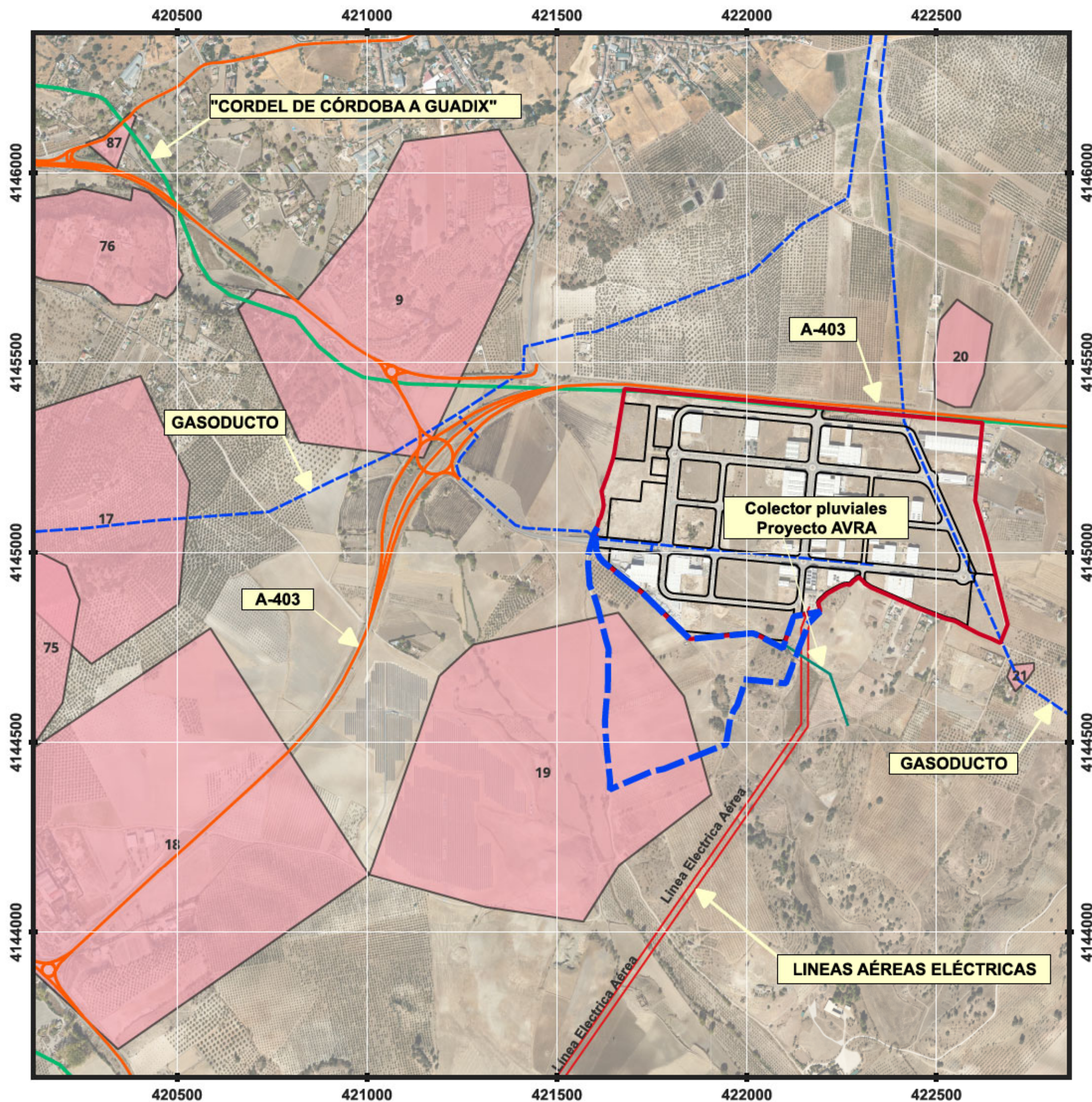
Ai

BRAULIO GARCIA SUÁREZ (BGS)
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ (AM)
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ing. Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo:
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano

PROPIEDAD:

JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS





LEYENDA

- AMBITO PLAN PARCIAL S8
- Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS
- LEYENDA**
- SITIOS ARQUEOLOGICOS inventariados
- VIA PECUARIA, Cordel de Córdoba a Guadix, Anchura de 37,61 metros
- RED DE CARRETERAS
- GASODUCTO Córdoba - Jaén - Granada y Ramal a Alcalá la Real - Parque Industrial
- LINEA ELECTRICA AÉREA Media Tensión 20 KV ALCALÁ MURES



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

Documento:

INFORMACION URBANISTICA

Plano:

AFECCIONES SECTORIALES

Nº Plano:

I-12

Escala:

1:10.000

Fecha:

JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:

B G S

PLANIFICACION
TERRITORIAL SLP

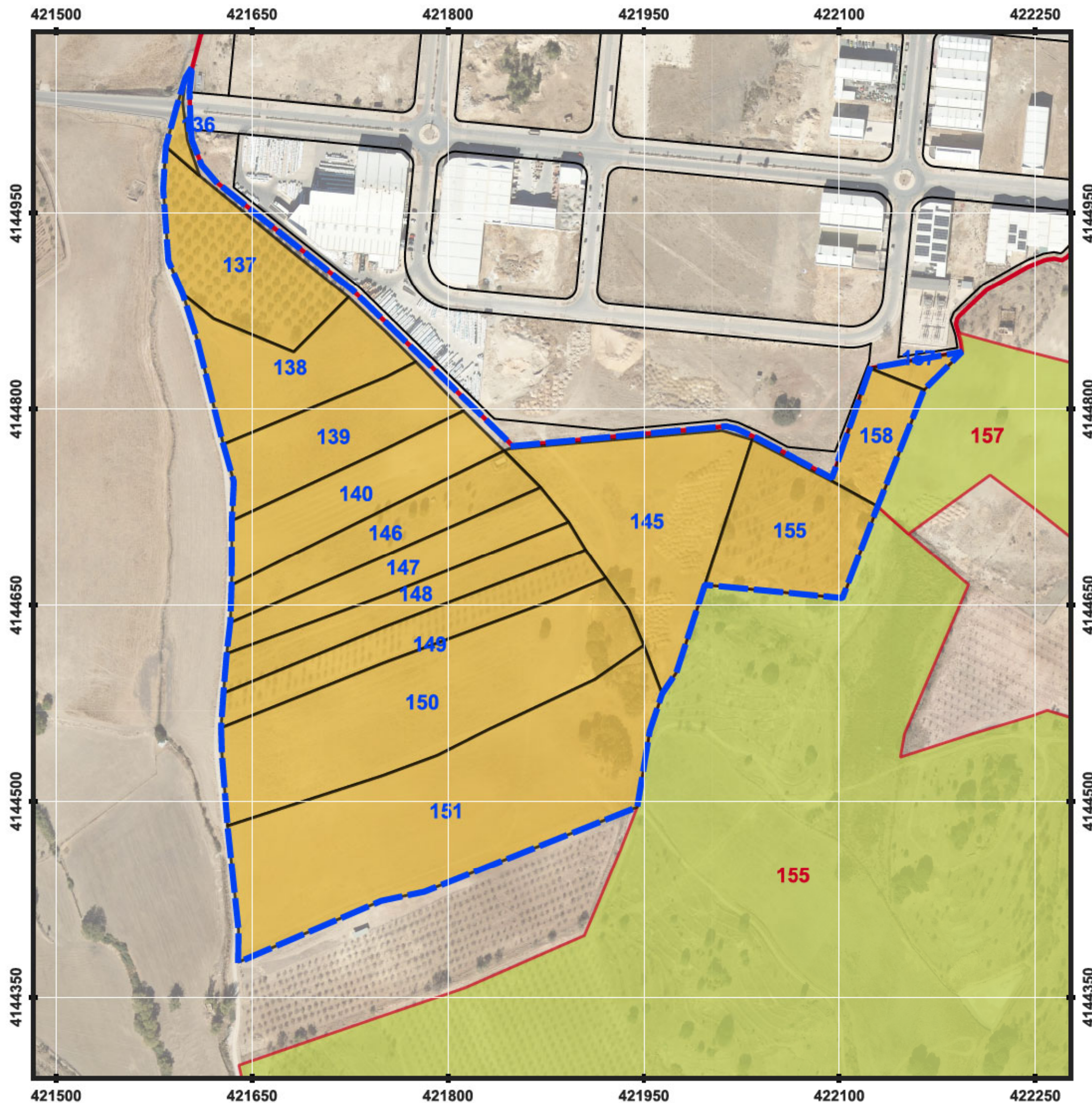
Avi

BRAULIO GARCIA SUÁREZ (BGS)
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ (AM)
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ing. Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo:
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano

PROPIEDAD:

JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS





LEYENDA



AMBITO PLAN PARCIAL S8



Parque industrial
LLANOS DE MAZUELOS

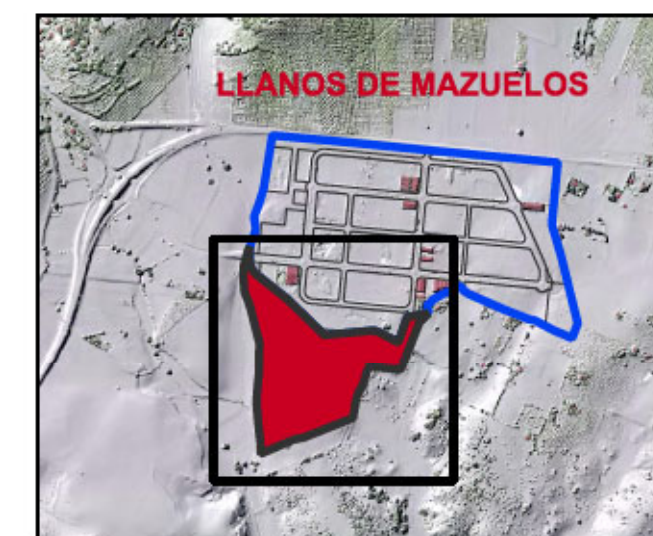
LEYENDA



PARCELAS del Catastro de RÚSTICA
incluidas en el Plan Parcial



PARCELAS del Catastro de RÚSTICA
Restos NO incluidas en el Plan Parcial



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

Documento:

INFORMACION URBANISTICA

Plano:

PROPIEDAD DEL SUELO

Nº Plano:

Escala:

Fecha:

I-13

1:3.000

JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:



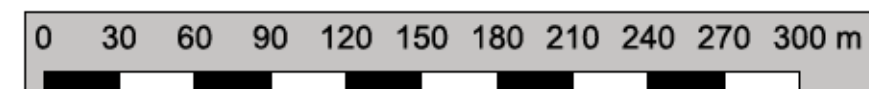
PLANIFICACION
TERRITORIAL SLP

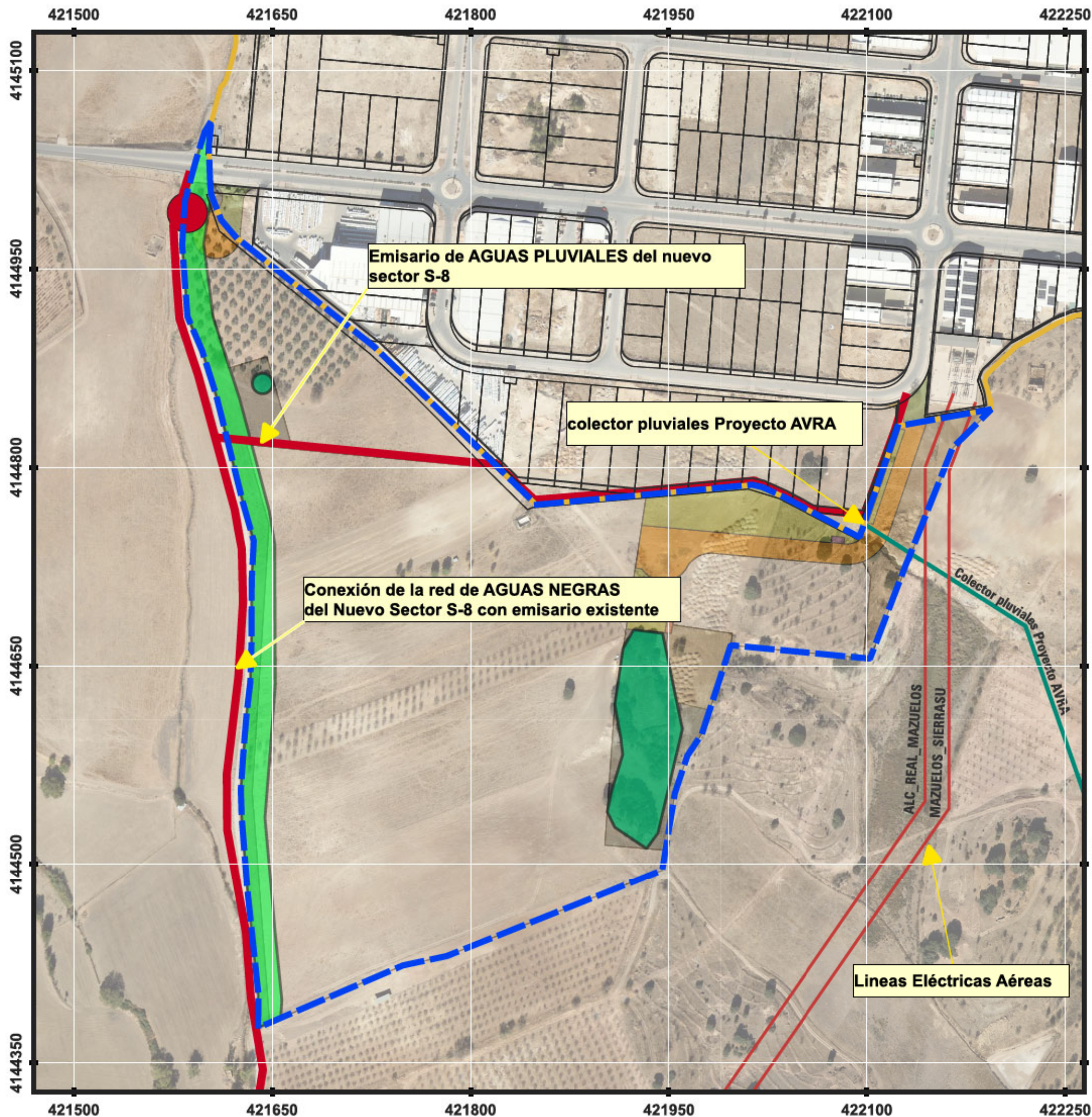
BRAULIO GARCIA SUÁREZ (BGS)
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ (AM)
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ing. Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo:
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano



PROPIEDAD:

JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS





LEYENDA



AMBITO PLAN PARCIAL S8



Parque industrial
LLANOS DE MAZUELOS

LEYENDA



ZONA VERDE obligatoria
integrando encinas



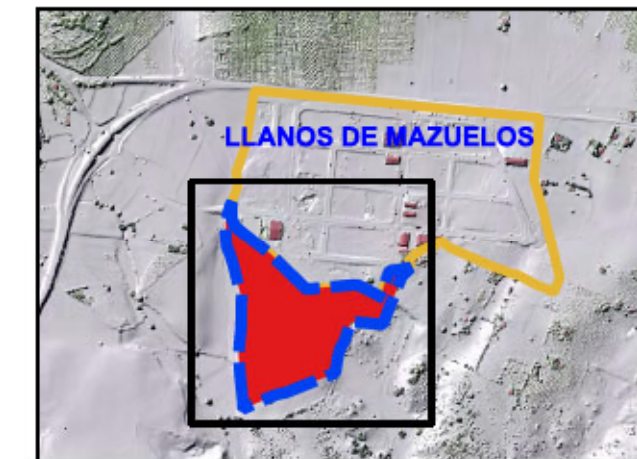
ZONA VERDE recomendada
borde oeste



Ubicación posible PUNTO LIMPIO



EMISARO AGUAS RESIDUALES
del Parque Industrial



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

Documento:

INFORMACION URBANISTICA

Plano:

CONDICIONANTES de la MODIFICACIÓN del
PGOU

Nº Plano:

Escala:

Fecha:

I-14

1:3.000

JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:

B G S

PLANIFICACION
TERRITORIAL SLP

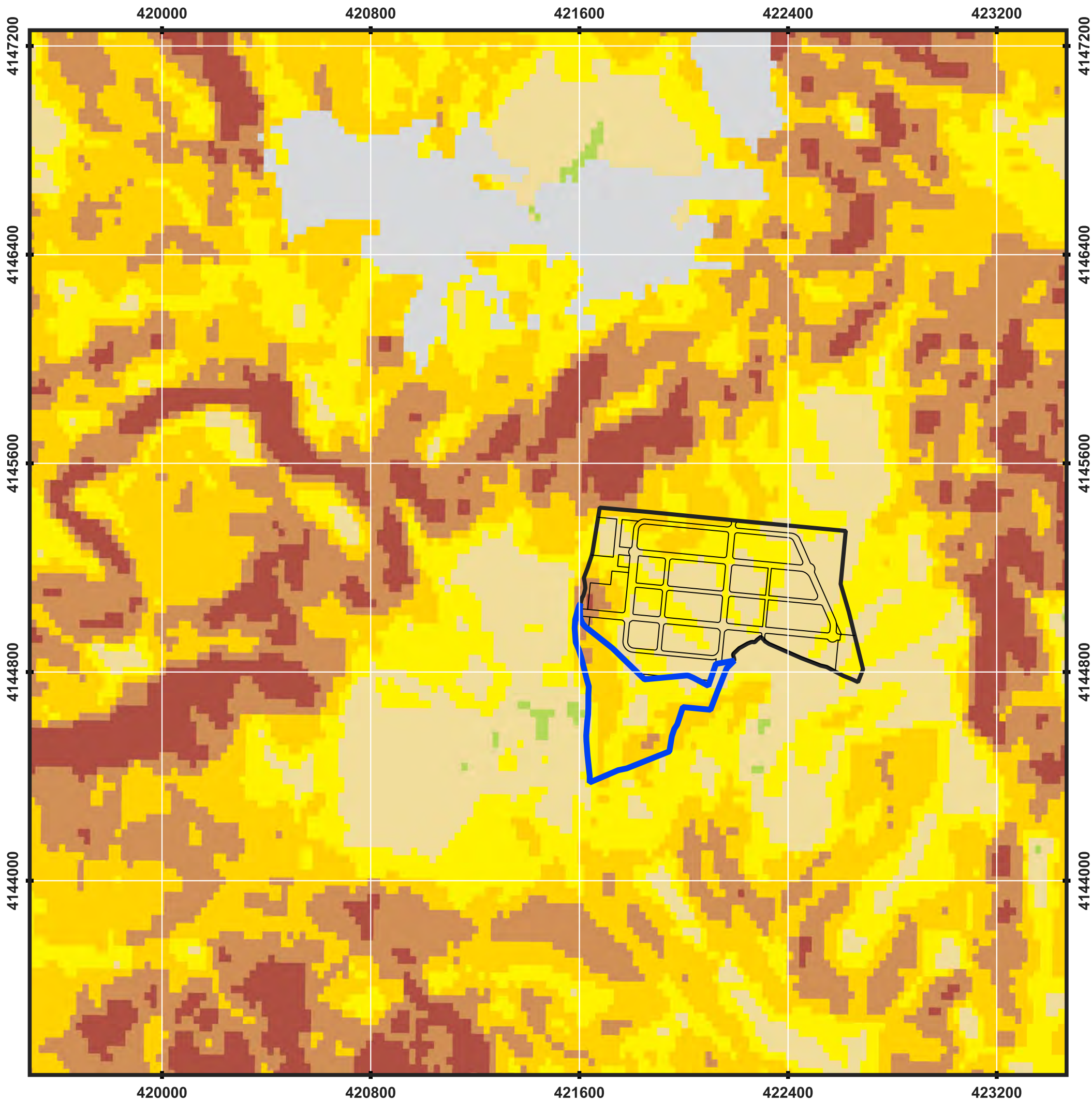


BRAULIO GARCIA SUÁREZ (BGS)
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ (AM)
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ing. Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo:
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano

PROPIEDAD:

JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

0 100 200 300 m

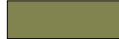


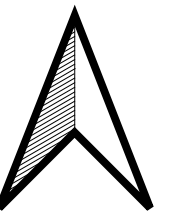
LEYENDA

-  AMBITO PLAN PARCIAL S8
-  Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS

INVENTARIO DE EROSION DE SUELOS

Nivel Erosivo (t-ha*(-1). año*(-1))

-  Menor o igual a 5
-  Mayor a 5 y menor o igual a 10
-  Mayor a 10 y menor o igual a 25
-  Mayor a 25 y menor o igual a 50
-  Mayor a 50 y menor o igual a 100
-  Mayor a 200



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

Documento:

INFORMACION URBANISTICA

Plano:

MAPA INVENTARIO DE EROSION DE SUELOS

Nº Plano: I-15 Escala: 1:15.000 Fecha: JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:

B G S

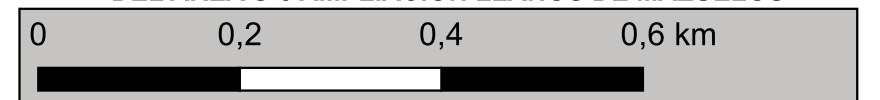
**PLANIFICACION
TERRITORIAL SLP**



BRAULIO GARCIA SUÁREZ (BGS)
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ (AM)
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ing. Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo:
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano

PROPIEDAD:

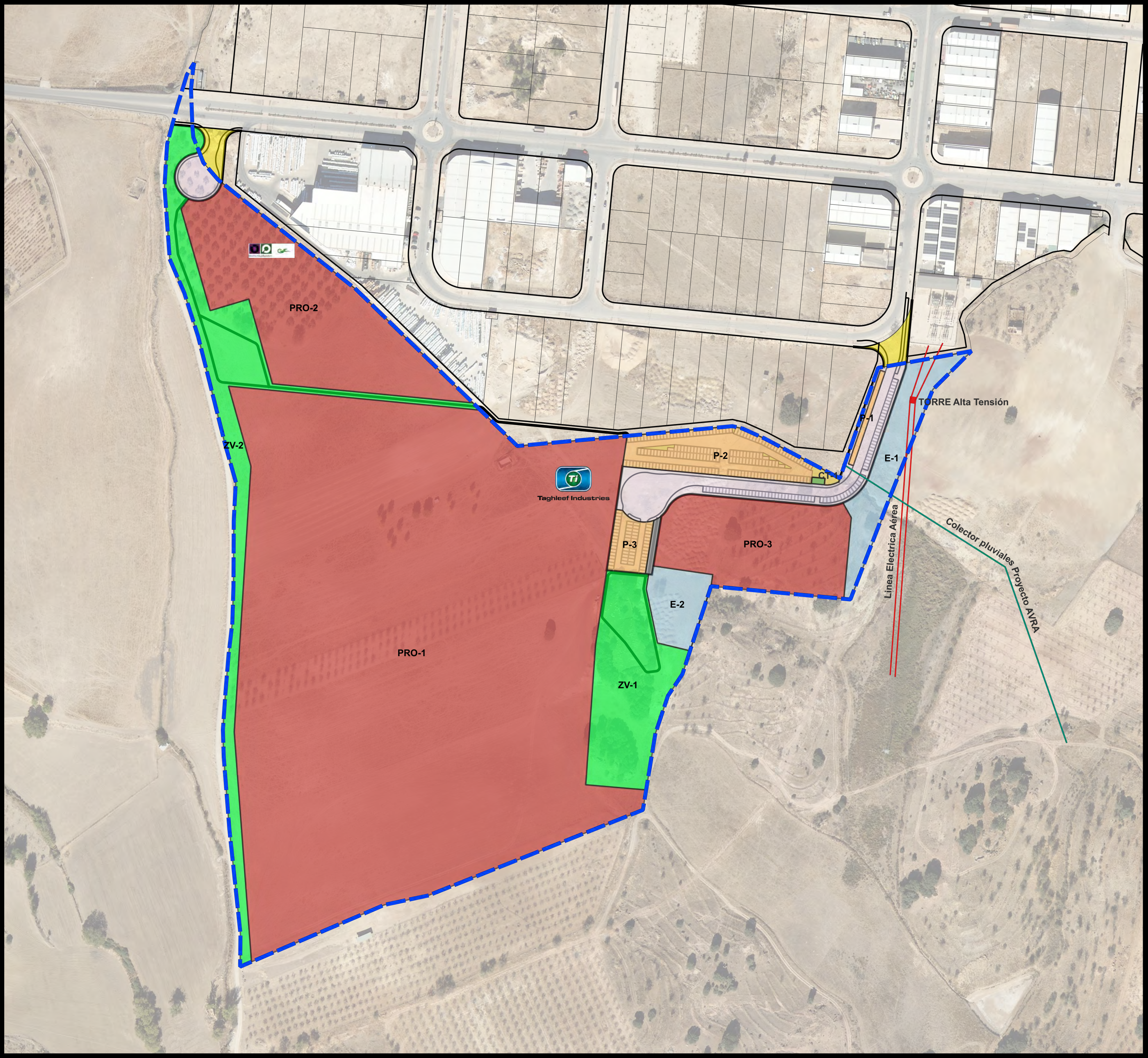
**JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS**



Plan Parcial S-8 AMPLIACIÓN LLANO DE MAZUELOS
AMPLIACIÓN PARQUE INDUSTRIAL LLANO DE MAZUELOS

PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

10578005Y Firmado
BRAULIO digitalmente por
GARCIA (R: 10578005Y
B87686440) BRAULIO GARCIA (R:
B87686440) B87686440)
Fecha: 2026.07.02
13:52:08 +02'00'



LEYENDA

AMBITO PLAN PARCIAL S8

Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS

LEYENDA CALIFICACIÓN DEL SUELO

PRODUCTIVO

EQUIPAMIENTOS
COMUNITARIOS BASICOS

SERVICIOS URBANOS

ZONAS VERDES

AREAS DE APARCAMIENTO

VIAL de SERVICIO y
VIARIO del SECTOR

CONEXIONES VIARIAS EXTERNAS

FUENTE:

Mapa base con Ortoimagen PNOA del IGN
En vista de localización, LIDAR del IGN
Cartografía del sector elaborada por GESINGEO
ORDENACION del sector, realizada por BGS,
Planificación Territorial SLP. , con la colaboración de AI,
Ingeniería, Urbanismo y Medio Ambiente,
y las personas relacionadas en el sello como Equipo Redactor.

N

PLAN PARCIAL S-8
AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

ORDENACIÓN

Plano:

CALIFICACION DEL SUELO

Nº Plano:

O-1

Escala:

1:2.000

Fecha:

JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:

BGS

PLANIFICACION
TERRITORIAL SLP

AI

BRAULIO GARCIA SUÁREZ, Arquitecto y Sociólogo.
Director de BGS, Planificación Territorial
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ, ICCP, Director AI
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ingeniero Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo:
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano, Biólogas

PROPIEDAD:

JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

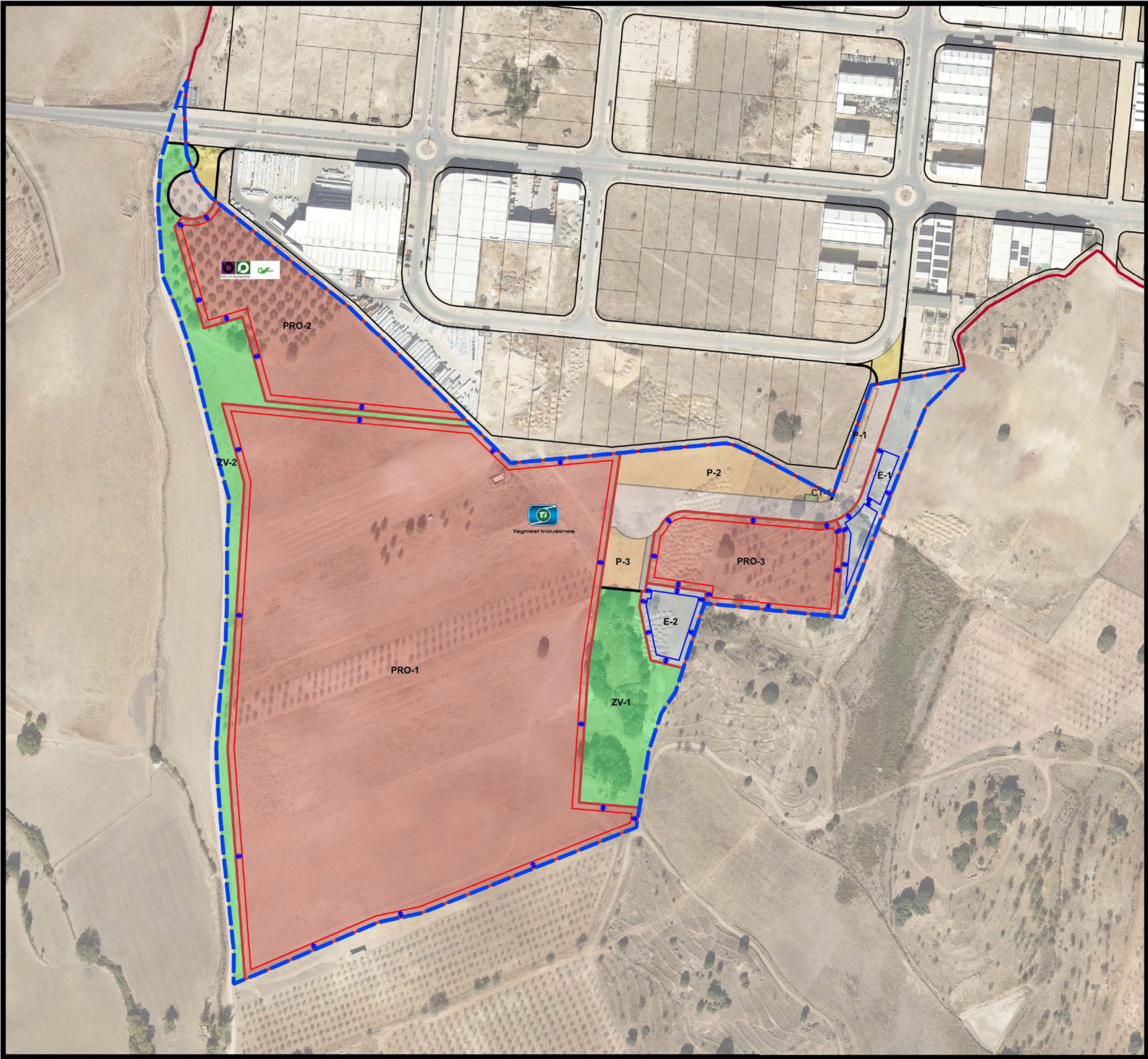
0

50

100

150

200 m



LEYENDA

- AMBITO PLAN PARCIAL S8
- Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS
- LINEA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA

Cuando está señalada, el retranqueo del lindero colindante, será como mínimo de cinco (5) metros. No está señalado en el lindero ESTE de la parcela PRO-2.
La ALTURA MÁXIMA de la edificación en número de plantas se establece en 3 (baja + 2).
La Altura máxima de cornisa en unidades métricas se fija en doce (12) metros.
La Altura máxima total se fija en dieciocho (18) metros

LEYENDA Calificación del Suelo

- PRODUCTIVO
- EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BASICOS
- SERVICIOS URBANOS
- ZONAS VERDES
- AREAS DE APARCAMIENTO
- VIAL de SERVICIO y VIARIO del SECTOR
- CONEXIONES VIARIAS EXTERNAS

FUENTE:
Mapa base con Ortoimagen PNOA del IGN
En vista de localización, LIDAR del IGN
Cartografía del sector elaborada por GESINGEO
ORDENACION del sector, realizada por BGS,
Planificación Territorial SLP, con la colaboración de AI,
Ingeniería, urbanismo y Medio Ambiente,
y las personas relacionadas en el sello como Equipo Redactor



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

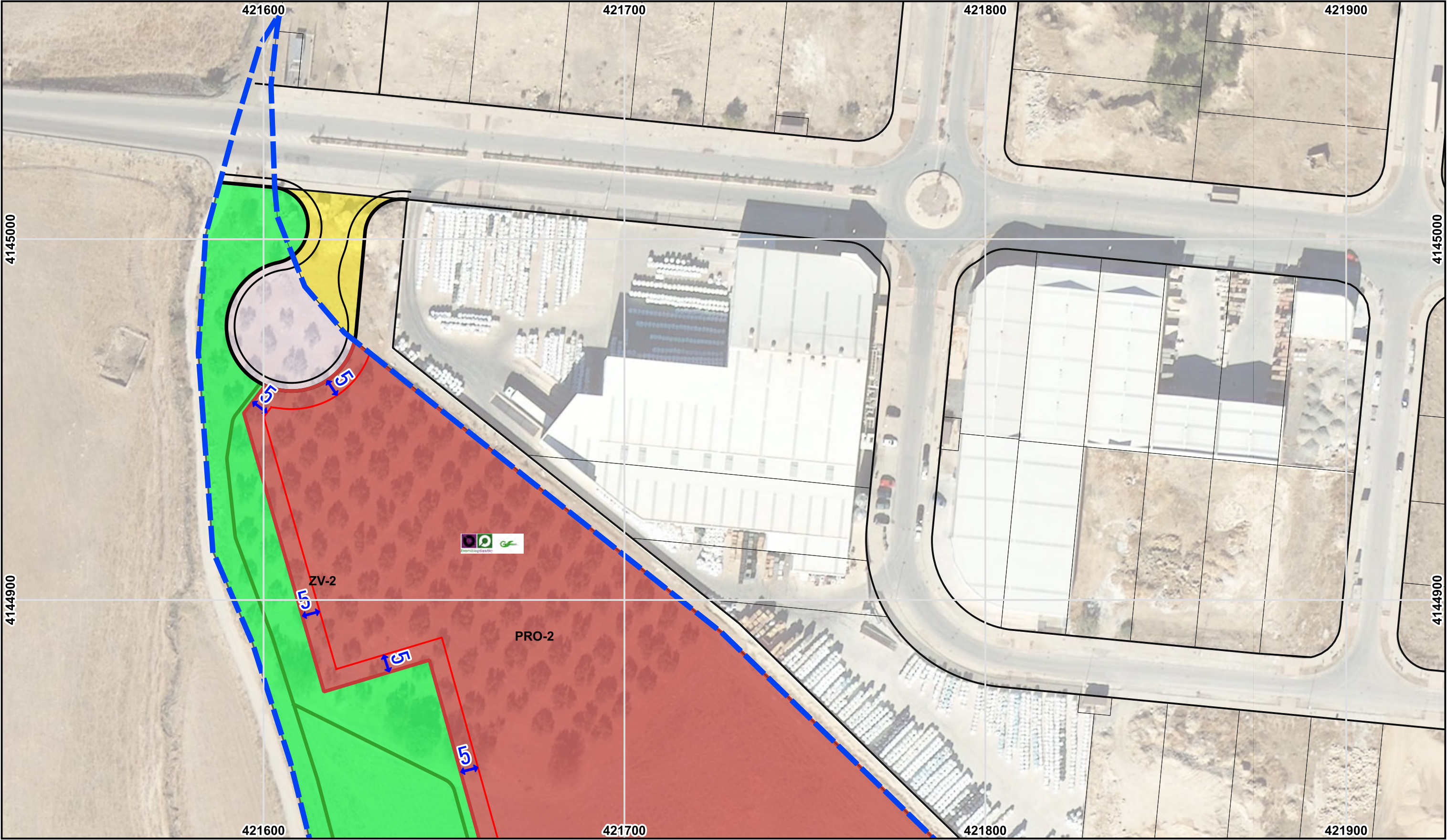
ORDENACIÓN

RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

Plano:	Nº Plano:	Escala:	Fecha:
O-2	1:2.000	JUNIO 2026	
EQUIPO REDACTOR:			
BGS PLANIFICACION TERRITORIAL SLP			
BRAULIO GARCIA SUÁREZ, Arquitecto y Sociólogo. Director de BGS, Planificación Territorial			
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ, ICCP, Director AI			
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ingeniero Industrial			
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado			
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado			
ZUMAYA, Ambiente Creativo:			
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano, Biólogas			
PROPIEDAD:			

JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

0 45 90 135 180 225 m



LEYENDA

	AMBITO PLAN PARCIAL S8		PRODUCTIVO
	Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS		EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BASICOS
	Cuando está señalada, el retranqueo del lindero colindante, será como mínimo de cinco (5) metros. No está señalado en el lindero ESTE de la parcela PRO-2. La ALTURA MÁXIMA de la edificación en número de plantas se establece en 3 (baja + 2). La Altura máxima de cornisa en unidades métricas se fija en doce (12) metros. La Altura máxima total se fija en dieciocho (18) metros		SERVICIOS URBANOS
	EJE de los CAMINOS en las ZONAS VERDES		ZONAS VERDES
			AREAS DE APARCAMIENTO
			VIAL de SERVICIO y VIARIO del SECTOR

EQUIPO REDACTOR

BRAULIO GARCIA SUÁREZ, Arquitecto y Sociólogo.
Director de BGS, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL S.L.P.

ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ, ICCP
Director de AM Ingeniería, Urbanismo, MedioAmbiente y Calidad S.L.

ANTONIO TORO TRUJILLO, Ingeniero Industrial

ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado

ZUMAYA, Ambiente Creativo:
STELA MARIA ALCANTARA GUERRERO, Bióloga
GLORIA PAREJA CANO, Bióloga

PLAN PARCIAL S-8
AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

CALIFICACION DEL SUELO y ALINEACIONES

Nº Plano:	Escala:	Fecha:
O-3-1	1:1.000	JUNIO 2026

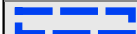
PROPIEDAD:

JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

20	40	60	80	100 m
----	----	----	----	-------



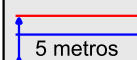
LEYENDA



AMBITO PLAN PARCIAL S8



Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS



• Cuando está señalada, el retranqueo del lindero colindante, será como mínimo de cinco (5) metros.

No está señalado en el lindero ESTE de la parcela PRO-2.

La ALTURA MÁXIMA de la edificación en número de plantas se establece en 3 (baja + 2).

La Altura máxima de cornisa en unidades métricas se fija en doce (12) metros.
La Altura máxima total se fija en dieciocho (18) metros

EJE de los CAMINOS en las ZONAS VERDES



PRODUCTIVO



EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BASICOS



SERVICIOS URBANOS



ZONAS VERDES



AREAS DE APARCAMIENTO



VIAL de SERVICIO y VIARIO del SECTOR

EQUIPO REDACTOR

BRAULIO GARCIA SUÁREZ, Arquitecto y Sociólogo.
Director de BGS, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL S.L.P.

ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ, ICCP
Director de AM Ingeniería, Urbanismo, MedioAmbiente y Calidad S.L.
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ingeniero Industrial

ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado

ZUMAYA, Ambiente Creativo:
STELA MARIA ALCANTARA GUERRERO, Bióloga
GLORIA PAREJA CANO, Bióloga

PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

CALIFICACION DEL SUELO y ALINEACIONES

Nº Plano:

Escala:

Fecha:

O-3-4

1:1.000

JUNIO 2026

PROPIEDAD: **JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS**

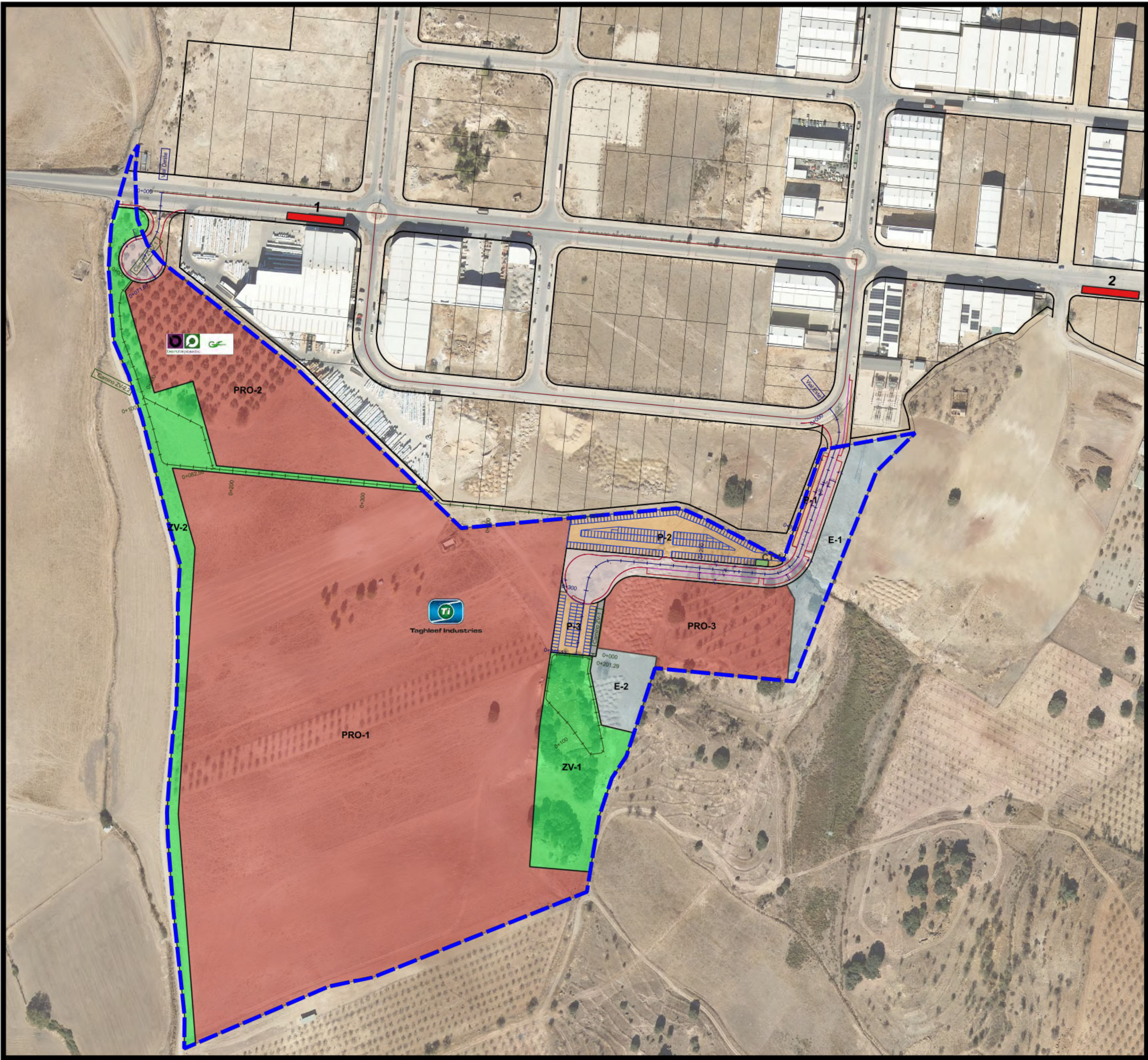
19

38

57

76

95 m



LEYENDA



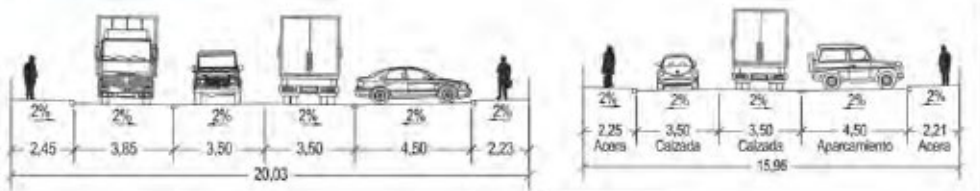
AMBITO PLAN PARCIAL S8



Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS

VIAL ESTE, PK 0+070

VIAL ESTE, PK 0+180



PARADA AUTOBUS URBANO

LEYENDA Calificación del Suelo



PRODUCTIVO



EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BASICOS



SERVICIOS URBANOS



ZONAS VERDES



AREAS DE APARCAMIENTO



VIAL DE SERVICIO

FUENTE:
Mapa base con Ortoimagen PNOA del IGN
En vista de localización, LIDAR del IGN
Cartografía del sector elaborada por GESINGEO
ORDENACION del sector, realizada por BGS,
Planificación Territorial SLP, con la colaboración de AI,
Ingeniería, urbanismo y Medio Ambiente,
y las personas relacionadas en el sello como Equipo Redactor



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

ORDENACIÓN

Plano:

RED VIARIA. PLANTA GENERAL

Nº Plano:

Escala:

Fecha:

O-4

1:2.000

JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:

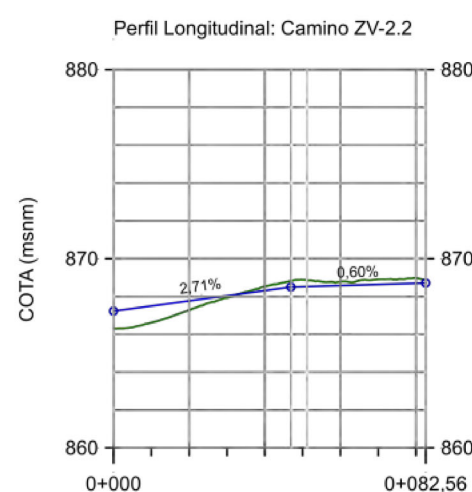
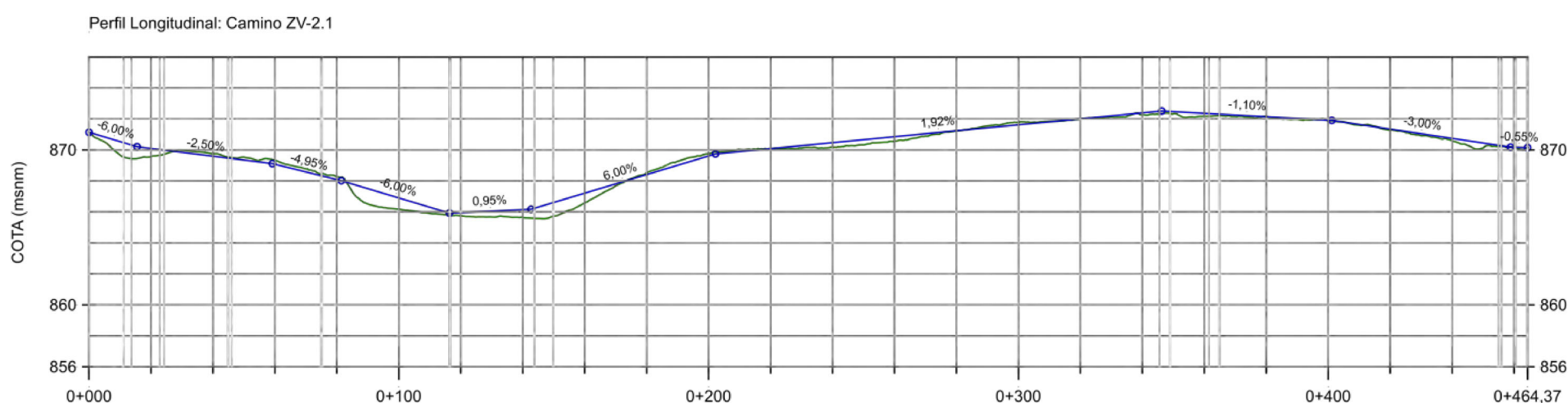
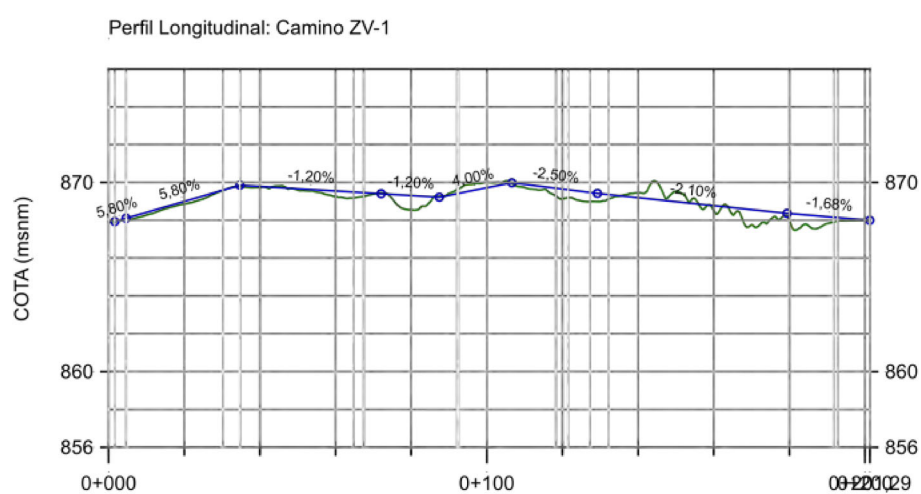
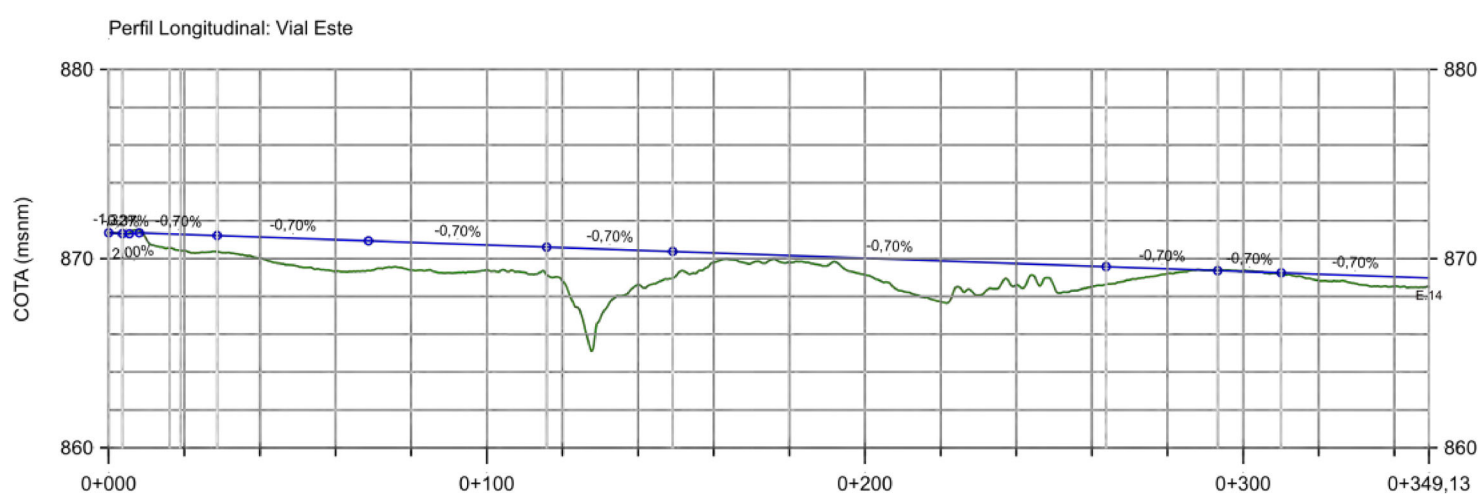
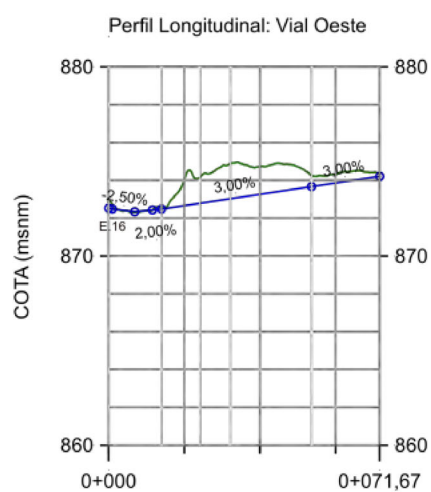


BRAULIO GARCIA SUÁREZ, Arquitecto y Sociólogo. Director de BGS, Planificación Territorial
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ, ICCP, Director AI
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ingeniero Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo:
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano, Biólogas

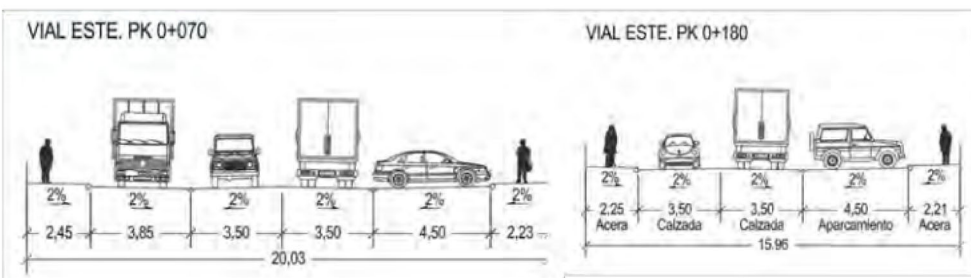
PROPIEDAD:

JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

0 50 100 150 200 m



LEYENDA



LEYENDA Calificación del Suelo



**PLAN PARCIAL S-8
AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS**

ORDENACIÓN

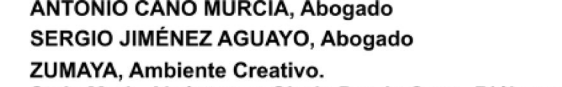
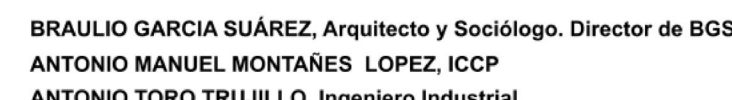
Plano: _____

RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES

1:2.000

JUNIO 2026

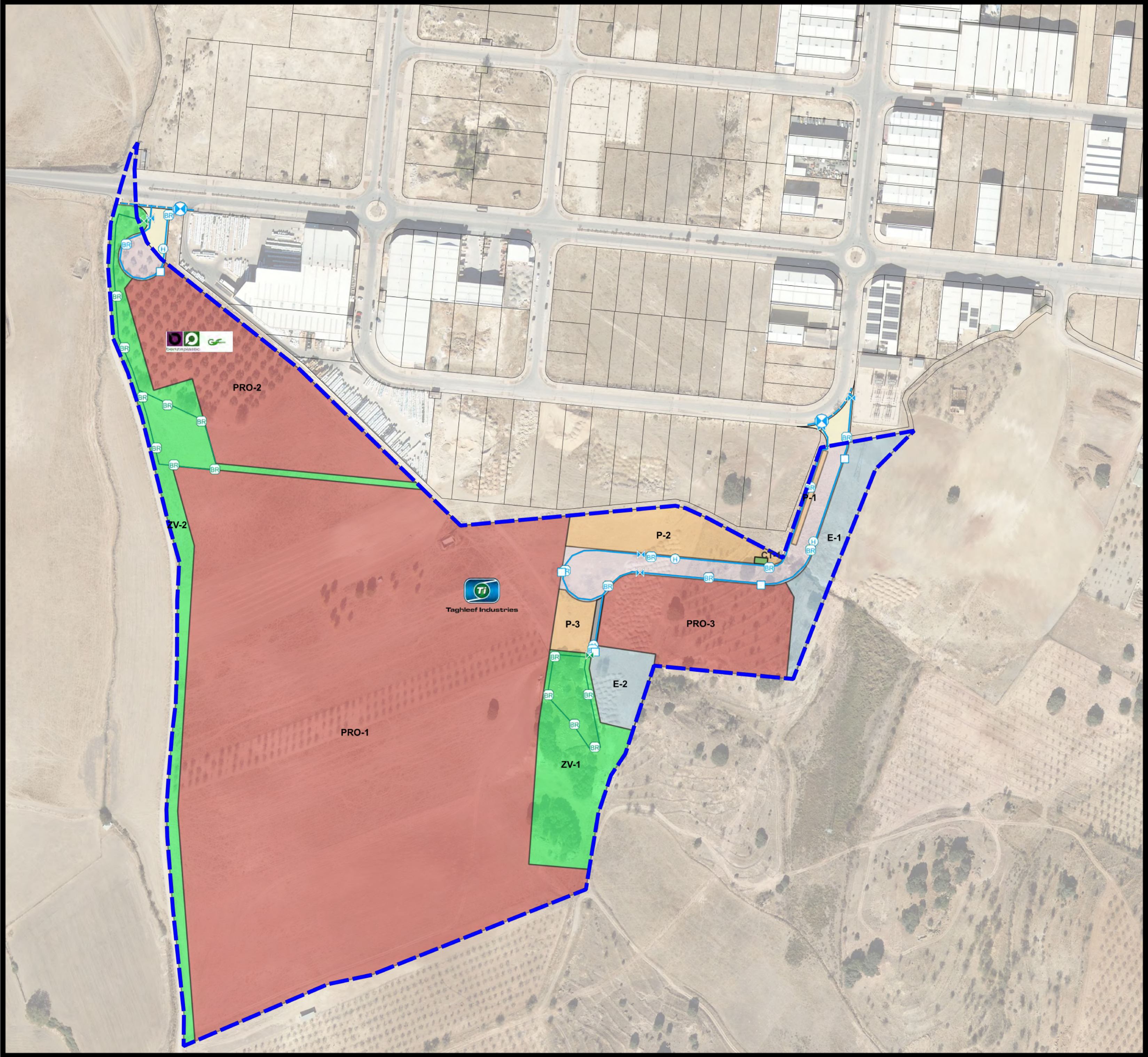
EQUIPO REDACTOR:



PROPIEDAD:

**JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS**





LEYENDA

ÁMBITO PLAN PARCIAL S8

Parque Industrial LLANOS DE MAZUELOS

Red de Distribución de Agua

Conducción de agua potable

Conducción de riego

Conducción existente de agua potable

Acometida de agua potable

Boca de riego

Boca de riego en conducción de riego

Hidrante contraincendios

Válvula de compuerta

Válvula de compuerta en conducción de riego

Válvula de compuerta en pozo

LEYENDA Calificación del Suelo

PRODUCTIVO

EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BASICOS

SERVICIOS URBANOS

ZONAS VERDES

AREAS DE APARCAMIENTO

VIAL DE SERVICIO

FUENTE:
Mapa base con Ortoimagen PNOA del IGN
En vista de localización, LIDAR del IGN
Cartografía del sector elaborada por GESINGEO
ORDENACION del sector, realizada por BGS,
Planificación Territorial SLP, con la colaboración de AI,
Ingeniería, urbanismo y Medio Ambiente,
y las personas relacionadas en el sello como Equipo Redactor



PLAN PARCIAL S-8
AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

ORDENACIÓN

Plano:

Nº Plano:

Escala:

Fecha:

ESQUEMA DE LA RED DE DISRIBUCION DE AGUA

O-6

1:2.000

JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:

BGS

PLANIFICACION TERRITORIAL SLP

BRAULIO GARCIA SUÁREZ, Arquitecto y Sociólogo. Director de BGS

ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ, ICCP

ANTONIO TORO TRUJILLO, Ingeniero Industrial

ANTONIO CANO MURCIA, Abogado

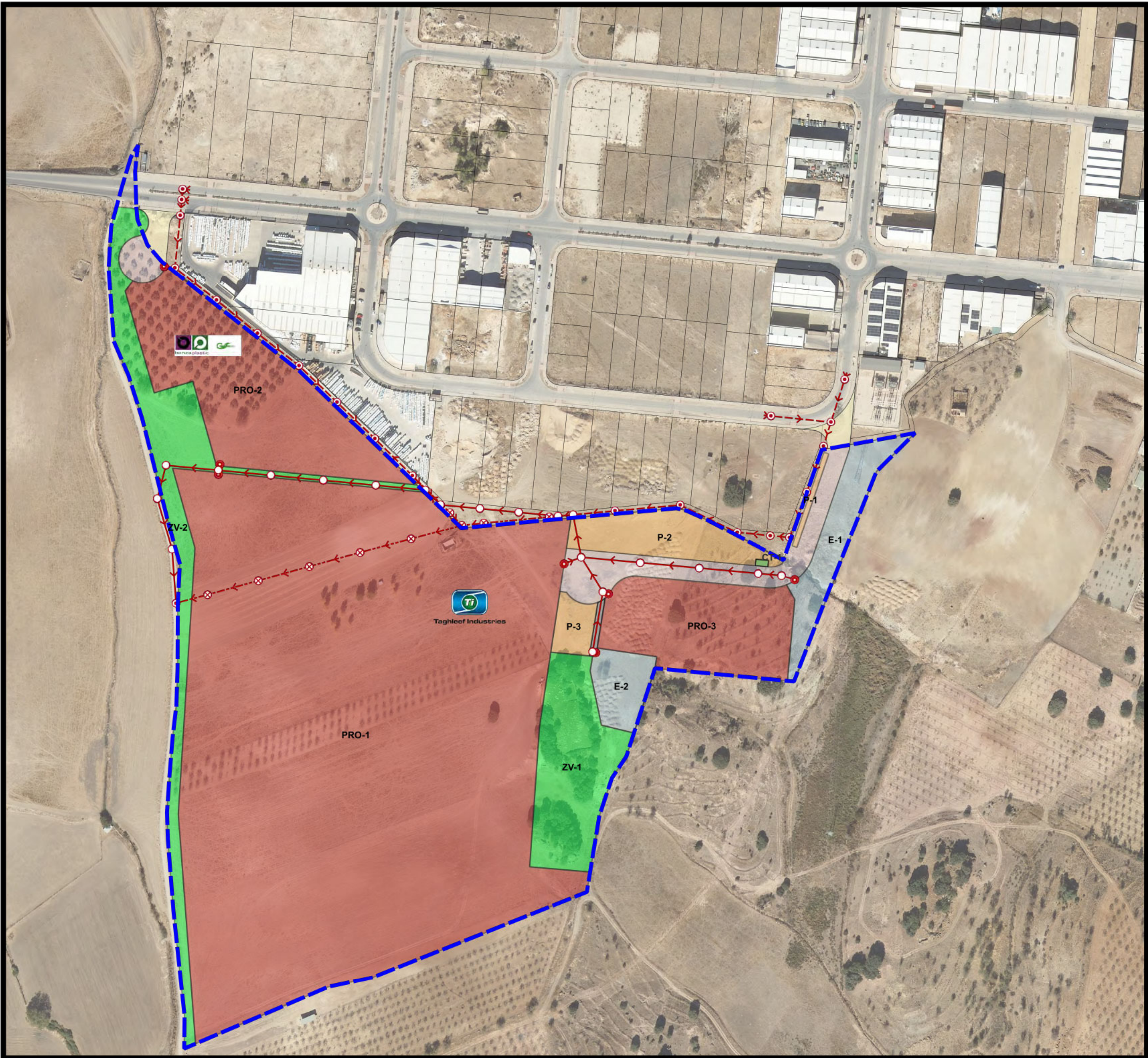
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado

ZUMAYA, Ambiente Creativo:

Stela Maria Alcántara y Gloria Pareja Cano, Biólogas

PROPIEDAD:
JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS





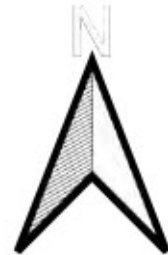
LEYENDA

- ÁMBITO PLAN PARCIAL S8**
Parque Industrial LLANOS DE MAZUELOS
- Red de Saneamiento**
- Acometida a colector de fecales
 - Colector a demoler
 - Colector de fecales
 - Colector existente de fecales
 - Arqueta de acometida de fecales
 - Pozo de registro
 - Pozo de registro a demoler
 - Pozo de registro existente

LEYENDA Calificación del Suelo

- PRODUCTIVO**
- EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BASICOS**
- SERVICIOS URBANOS**
- ZONAS VERDES**
- AREAS DE APARCAMIENTO**
- VIAL de SERVICIO y VIARIO del SECTOR**

FUENTE:
Mapa base con Ortoimagen PNOA del IGN
En vista de localización, LIDAR del IGN
Cartografía del sector elaborada por GESINGEO
ORDENACION del sector, realizada por BGS,
Planificación Territorial SLP, con la colaboración de AI,
Ingeniería, urbanismo y Medio Ambiente,
y las personas relacionadas en el sello como Equipo Redactor



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

ORDENACIÓN

ESQUEMA DE RED DE SANEAMIENTO

Plano: **O-7** Escala: **1:2.000** Fecha: **JUNIO 2026**

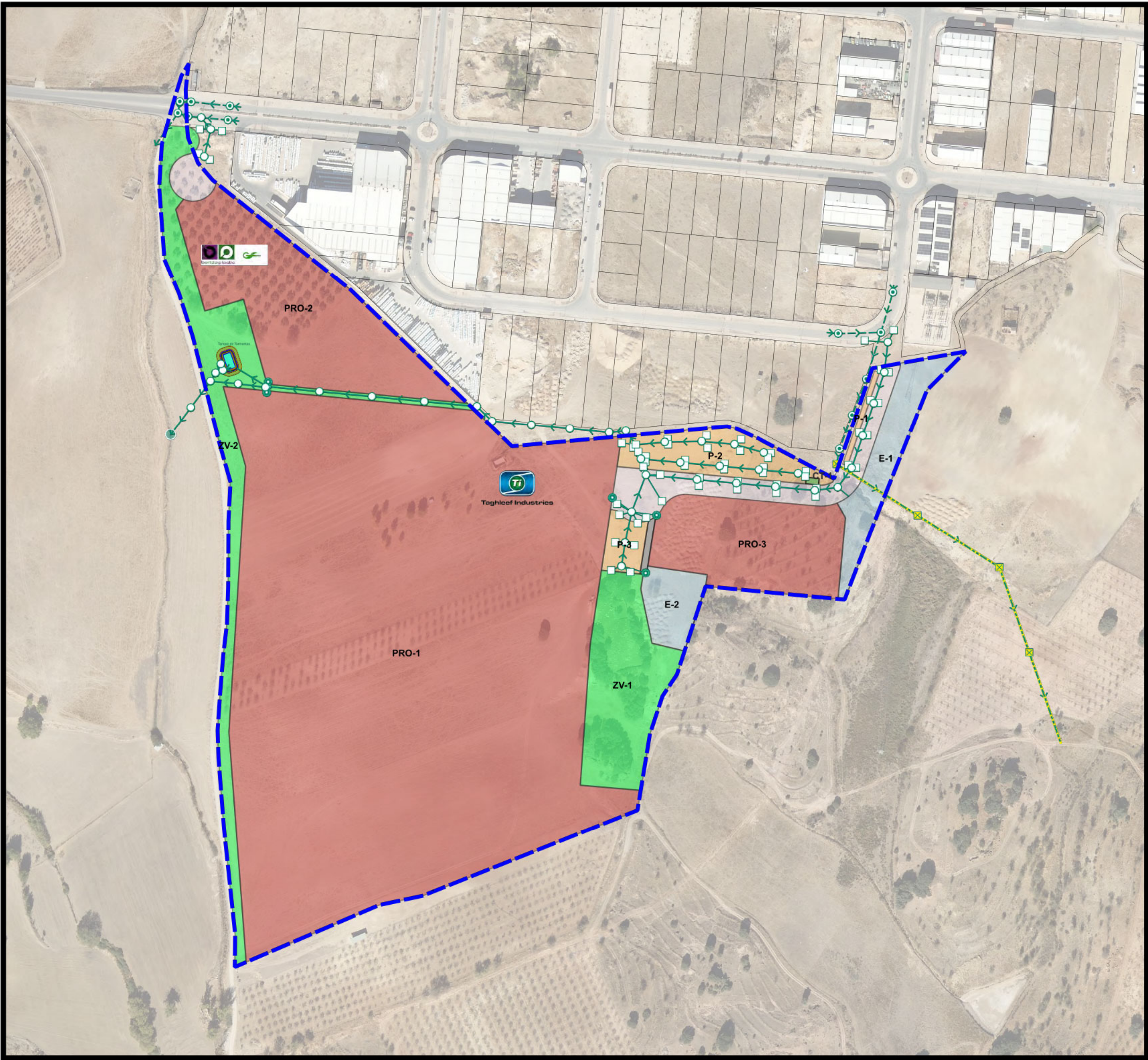
EQUIPO REDACTOR:

BGS
PLANIFICACION TERRITORIAL SLP

BRAULIO GARCIA SUÁREZ, Arquitecto y Sociólogo. Director de BGS
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ, ICCP
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ingeniero Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo:
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano, Biólogas

PROPIEDAD:
**JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS**

0 50 100 150 200 m



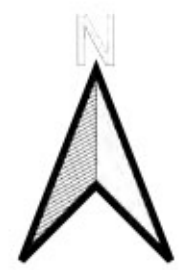
LEYENDA

- ÁMBITO PLAN PARCIAL S8**
Parque Industrial LLANOS DE MAZUELOS
Red de evacuación de aguas pluviales
- Elementos**
- Imbornal
 - Pozo de registro
 - Pozo de registro existente
 - Arqueta de acometida de pluviales
 - Obra de Entrega a Cauce
 - Arqueta Colector Pluviales Proyecto AVRA
- Colectores**
- Colector existente pluviales
 - Colector pluviales
 - Acometida a colector pluviales
 - Colector pluviales Proyecto AVRA

LEYENDA Calificación del Suelo

- PRODUCTIVO**
- EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BASICOS**
- SERVICIOS URBANOS**
- ZONAS VERDES**
- AREAS DE APARCAMIENTO**
- VIAL DE SERVICIO**

FUENTE:
Mapa base con Ortoimagen PNOA del IGN
En vista de localización, LIDAR del IGN
Cartografía del sector elaborada por GESINGEO
ORDENACION del sector, realizada por BGS,
Planificación Territorial SLP, con la colaboración de AI,
Ingeniería, urbanismo y Medio Ambiente,
y las personas relacionadas en el sello como Equipo Redactor



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

ORDENACIÓN

Plano:
ESQUEMA DE LA RED DE EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES
Nº Plano: Escala: 1:2.000 Fecha: JUNIO 2026

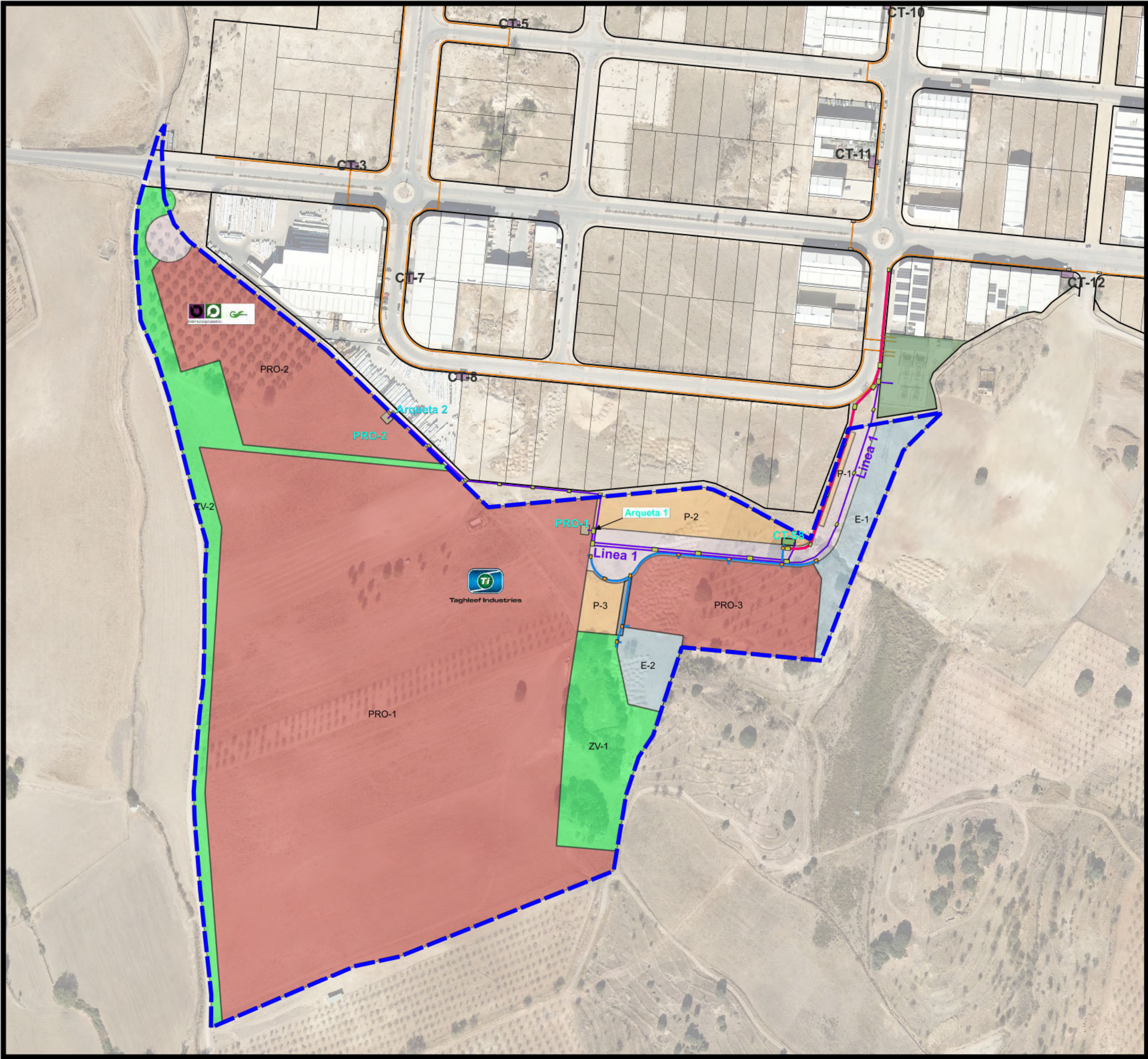
EQUIPO REDACTOR:

BGS
PLANIFICACION TERRITORIAL SLP

BRAULIO GARCIA SUÁREZ, Arquitecto y Sociólogo. Director de BGS
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ, ICCP
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ingeniero Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo.
Stela María Alcántara y **Gloria Pareja Cano**, Biólogas

PROPIEDAD:
**JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS**





LEYENDA

- AMBITO PLAN PARCIAL S8
- Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS
- LINEA ELECTRICA MEDIA TENSION S-8
Linea 1, con origen en la Subestación Parque Llanos de Mazuelos y final en Arqueta 1
- LINEAS ELECTRICAS PRIVADAS MEDIA TENSION de TAGHEELF y BENZAPLASTIC
- CT-S8 CENTRO DE TRANSFORMACION SECTOR S8
- PRO- 1 / 2 CENTROS DE SECCIONAMIENTO SECTOR S8
- ARQUETAS PROYECTADAS Media Tension en S-8
- RED DE BAJA TENSION y ARQUETAS
- CANALIZACIÓN MEDIA TENSION PARQUE INDUSTRIAL LLANOS DE MAZUELOS

- LEYENDA Calificación del Suelo
- PRODUCTIVO
 - EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BASICOS
 - SERVICIOS URBANOS
 - ZONAS VERDES
 - AREAS DE APARCAMIENTO
 - VIAL de SERVICIO y VIARIO del SECTOR

FUENTE:
Mapa base con Ortoimagen PNOA del IGN
En vista de localización, LIDAR del IGN
Cartografía del sector elaborada por GESINGEO
ORDENACION del sector, realizada por BGS,
Planificación Territorial SLP, con la colaboración de AI,
Ingeniería, urbanismo y Medio Ambiente,
y las personas relacionadas en el sello como Equipo Redactor



PLAN PARCIAL S-8
AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

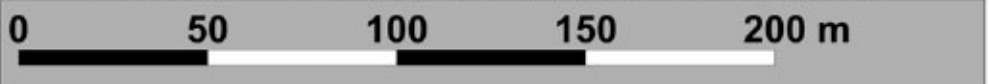
ORDENACIÓN

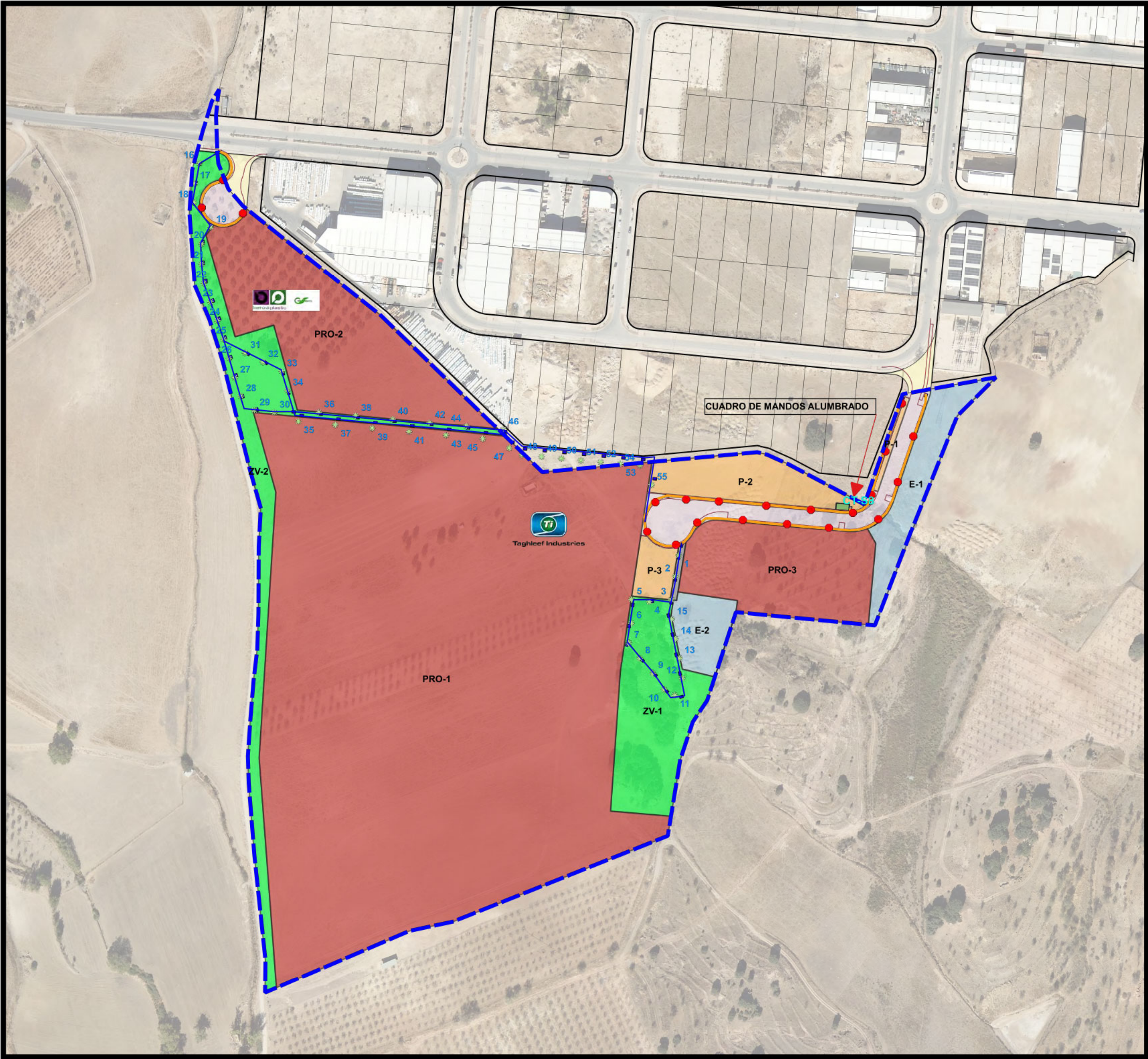
Plano:
Nº Plano: 0-9
Escala: 1:2.000
Fecha: JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:

	BRAULIO GARCIA SUÁREZ, Arquitecto y Sociólogo. Director de BGS
	ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ, ICCP
	ANTONIO TORO TRUJILLO, Ingeniero Industrial
	ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
	SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
	ZUMAYA, Ambiente Creativo:
	Stela Maria Alcántara y Gloria Pareja Cano, Biólogas

PROPIEDAD:
JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS





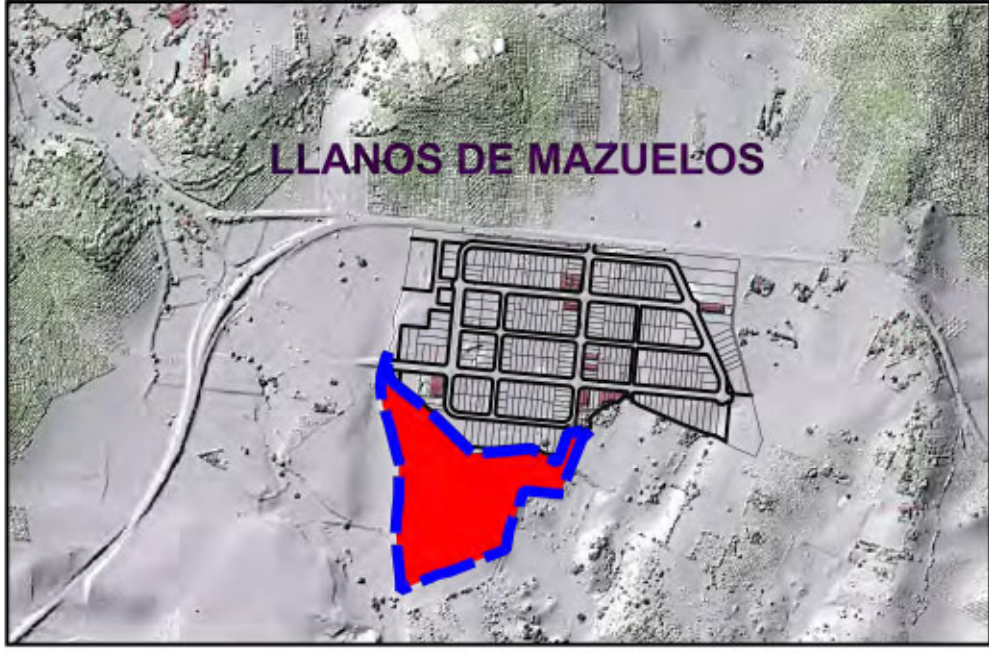
LEYENDA

- AMBITO PLAN PARCIAL S8**
- Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS**
- CUADRO DE MANDOS ALUMBRADO**
ubicado junto al CT-S8
- RED DE ALUMBRADO VIALES**
- RED DE ALUMBRADO ZONAS VERDES**
- ARQUETAS del ALUMBRADO**
- COLUMNA ALUMBRADO VIALES**
- COLUMNA ALUMBRADO Z. VERDES**

NOTA: La iluminación de las áreas de aparcamiento se realiza mediante unos focos superpuestos a algunas de las columnas de alumbrado de los viales

- ### LEYENDA Calificación del Suelo
- PRODUCTIVO**
 - EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BASICOS**
 - SERVICIOS URBANOS**
 - ZONAS VERDES**
 - AREAS DE APARCAMIENTO**
 - VIAL de SERVICIO y VIARIO del SECTOR**

FUENTE:
Mapa base con Ortoimagen PNOA del IGN
En vista de localización, LIDAR del IGN
Cartografía del sector elaborada por GESINGEO
ORDENACION del sector, realizada por BGS,
Planificación Territorial SLP, con la colaboración de AI,
Ingeniería, urbanismo y Medio Ambiente,
y las personas relacionadas en el sello como Equipo Redactor



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS ORDENACIÓN

ESQUEMA DE LA RED DE ALUMBRADO

Plano: **O-10** Escala: **1:2.000** Fecha: **JUNIO 2026**

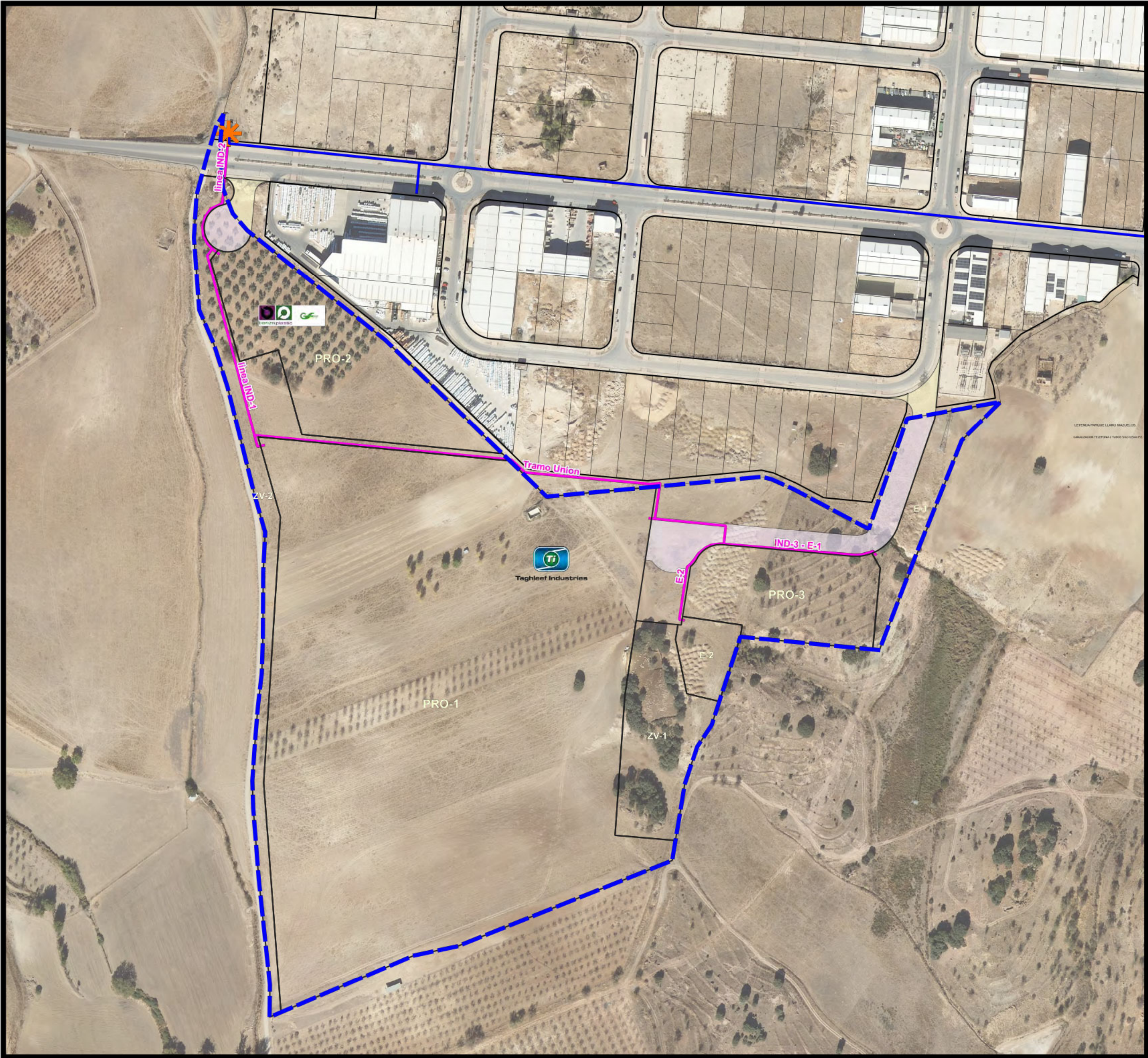
EQUIPO REDACTOR:

	BRAULIO GARCIA SUÁREZ, Arquitecto y Sociólogo. Director de BGS
	ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ, ICCP, Director de AI
	ANTONIO TORO TRUJILLO, Ingeniero Industrial
	ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
	SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado

ZUMAYA, Ambiente Creativo:
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano, Biólogas

PROPIEDAD:
**JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS**



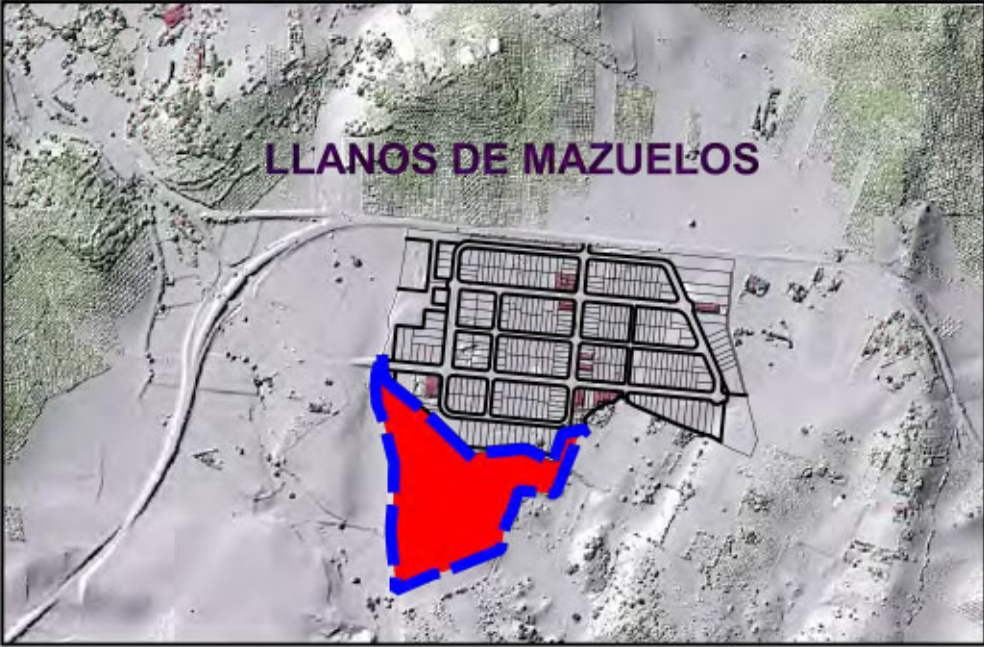
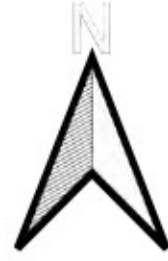


LEYENDA

- AMBITO PLAN PARCIAL S8
- Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS
- RED DE GAS NATURAL en PARQUE INDUSTRIAL LLANOS DE MAZUELOS
- CANALIZACION RED GAS SECTOR 8
- PUNTO DE CONEXIÓN EN P.I LLANOS DE MAZUELOS

- LEYENDA Calificación del Suelo
- PRODUCTIVO
 - EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BASICOS
 - SERVICIOS URBANOS
 - ZONAS VERDES
 - AREAS DE APARCAMIENTO
 - VIAL de SERVICIO y VIARIO del SECTOR

FUENTE:
Mapa base con Ortoimagen PNOA del IGN
En vista de localización, LIDAR del IGN
Cartografía del sector elaborada por GESINGEO
ORDENACION del sector, realizada por BGS,
Planificación Territorial SLP, con la colaboración de AI,
Ingeniería, urbanismo y Medio Ambiente,
y las personas relacionadas en el sello como Equipo Redactor



PLAN PARCIAL S-8
AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS
ORDENACIÓN

Plano: **ESQUEMA DE LA RED DE GAS**

Nº Plano: **O-11** Escala: **1:2.000** Fecha: **JUNIO 2026**

EQUIPO REDACTOR:

BGS
PLANIFICACION TERRITORIAL SLP

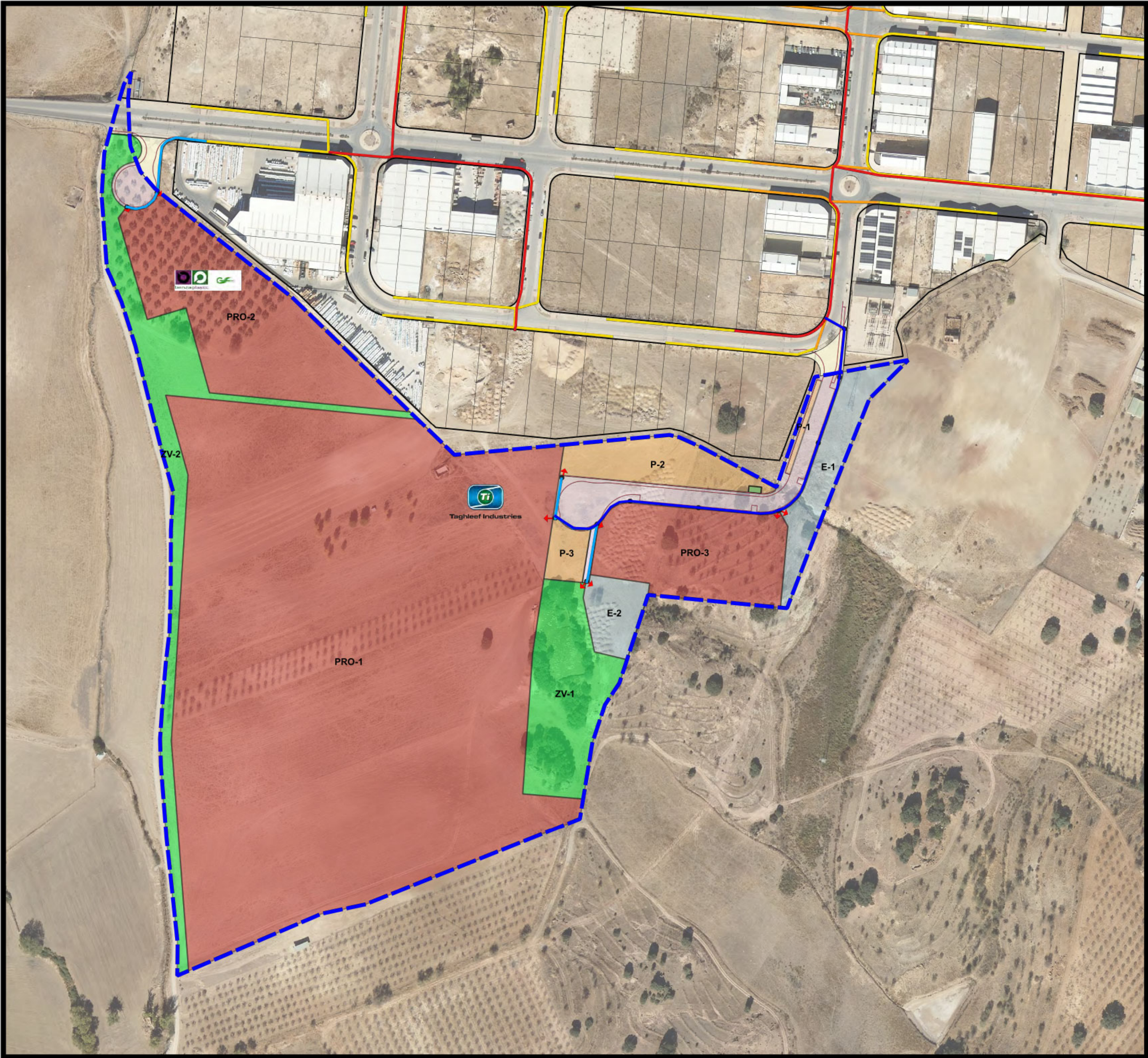
BRAULIO GARCIA SUÁREZ, Arquitecto y Sociólogo. Director de BGS
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ, ICCP, Director de AI
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ingeniero Industrial

ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado

AI
ZUMAYA, Ambiente Creativo:
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano, Biólogas

PROPIEDAD:
**JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS**

0 50 100 150 200 m



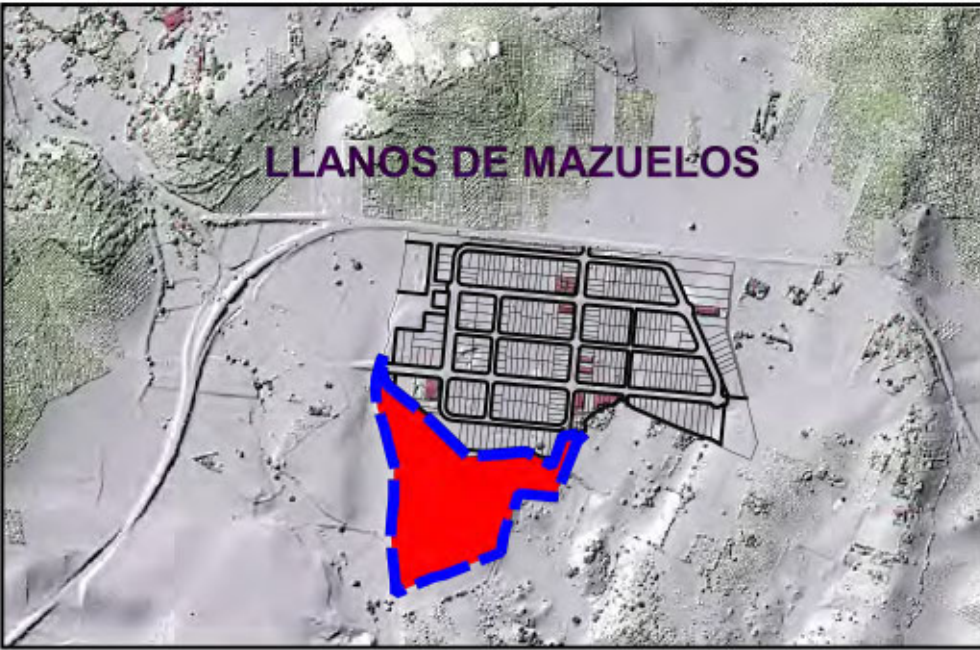
LEYENDA

- AMBITO PLAN PARCIAL S8**
- Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS**
- CANALIZACIONES TELEFONICAS PARQUE INDUSTRIAL**
- CANALIZACIÓN TELEFONIA 2 Tubos Ø 125 mm. P.E.**
- CANALIZACIÓN TELEFONIA 2 Tubos Ø 63 mm. P.E.**
- ARQUETA "H" con pedestal para armario de distribución conectados con 6 tubos Ø 63 mm. PVC**
- ARQUETA "M"**
- ACOMETIDA A PARCELA Ø 63mm.**

LEYENDA Calificación del Suelo

- PRODUCTIVO**
- EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BASICOS**
- SERVICIOS URBANOS**
- ZONAS VERDES**
- AREAS DE APARCAMIENTO**
- VIAL de SERVICIO y VIARIO del SECTOR**

FUENTE:
Mapa base con Ortoimagen PNOA del IGN
En vista de localización, LIDAR del IGN
Cartografía del sector elaborada por GESINGEO
ORDENACION del sector, realizada por BGS,
Planificación Territorial SLP, con la colaboración de AI,
Ingeniería, urbanismo y Medio Ambiente,
y las personas relacionadas en el sello como Equipo Redactor



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS ORDENACIÓN

ESQUEMA de la RED de TELECOMUNICACIONES

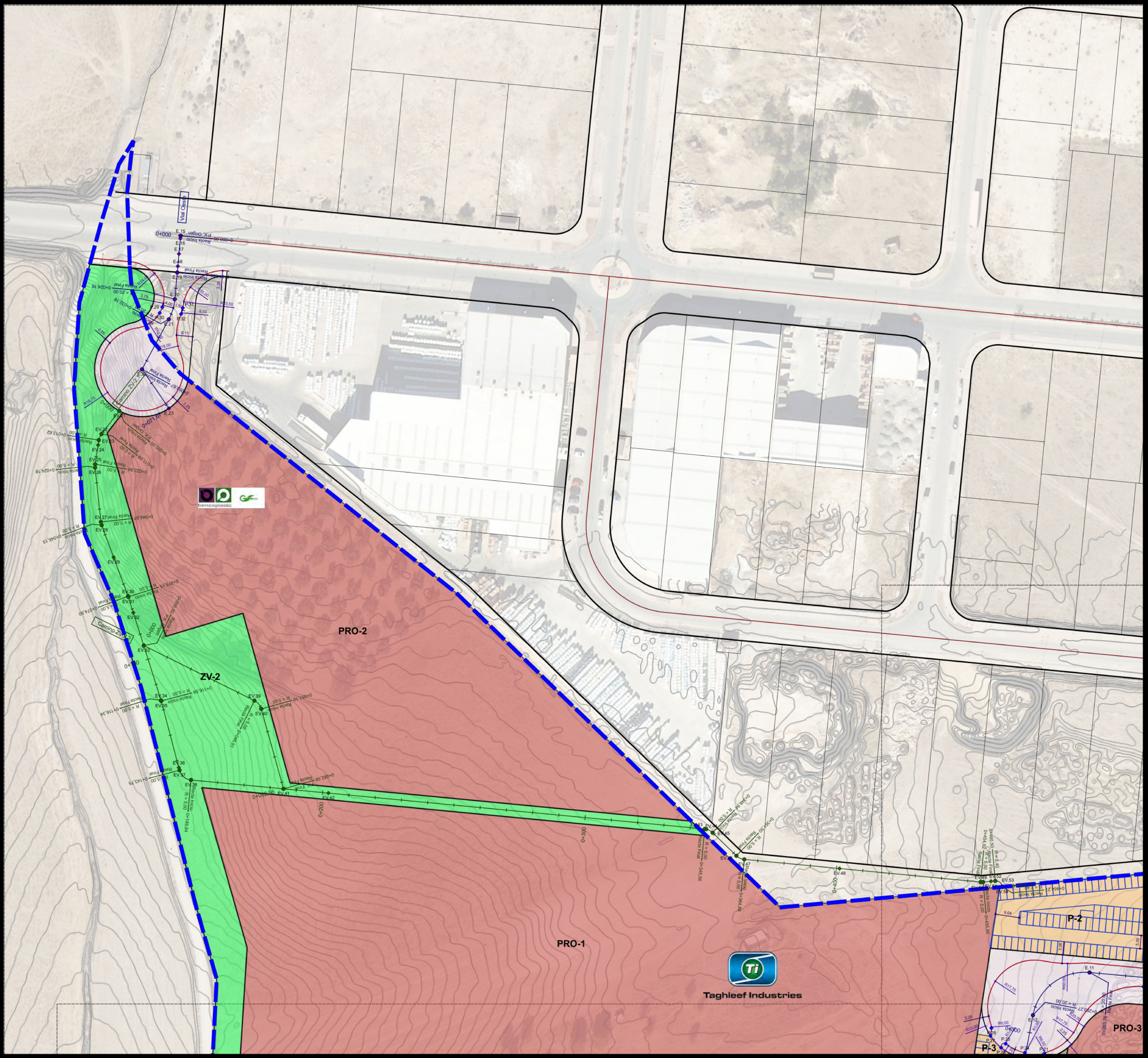
Nº Plano: **O-12** Escala: **1:2.000** Fecha: **JUNIO 2026**

EQUIPO REDACTOR:

	BRAULIO GARCIA SUÁREZ, Arquitecto y Sociólogo. Director de BGS
	ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ, ICCP, Director AI
	ANTONIO TORO TRUJILLO, Ingeniero Industrial
	ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
	SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
	ZUMAYA, Ambiente Creativo:
	Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano, Biólogas

PROPIEDAD:
**JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS**



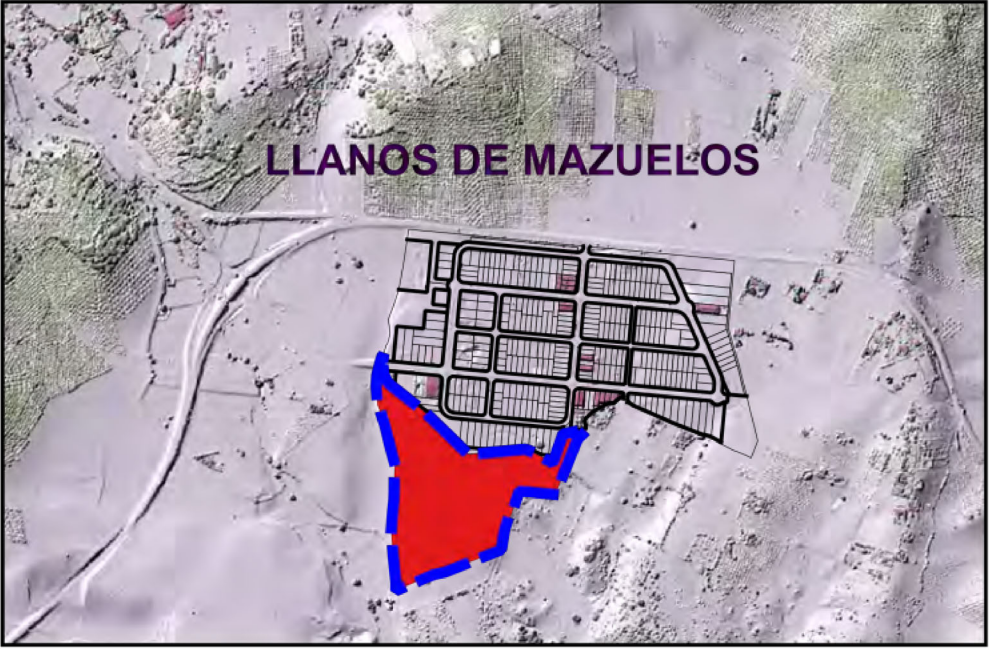


LEYENDA

- AMBITO PLAN PARCIAL S8
- Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS

- Pavimentación**
- Aglomerado asfáltico
 - Hormigón HP-35
 - Baldosa prefabricada de hormigón 30x30 en aceras
 - Baldosa hidráulica abotonada 40x40 en vados peatonales
 - Baldosa hidráulica anacalada 40x40 en franjas direccionales
 - Pavimento de adoquín permeable por junta
 - Bordillo prefabricado de hormigón recto Tipo A2 (delimitación adoquín permeable)
 - Bordillo prefabricado de hormigón trapezoidal Tipo C3 (bordillo de calzada)
 - Bordillo prefabricado de hormigón Tipo A4 o similar (bordillo peatonal o de jardín)
 - Rigola prefabricada de hormigón
 - Jabre /Albero en caminos e=5cm

- LEYENDA Calificación del Suelo**
- PRODUCTIVO
 - EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BASICOS
 - SERVICIOS URBANOS
 - ZONAS VERDES
 - AREAS DE APARCAMIENTO
 - VIAL DE SERVICIO
- 



PLAN PARCIAL S-8
AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

ORDENACIÓN

Plano:
RED VIARIA. PLANTA GENERAL 1/1.000

Nº Plano: Escala: Fecha:
O-13-1 1:1.000 JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:

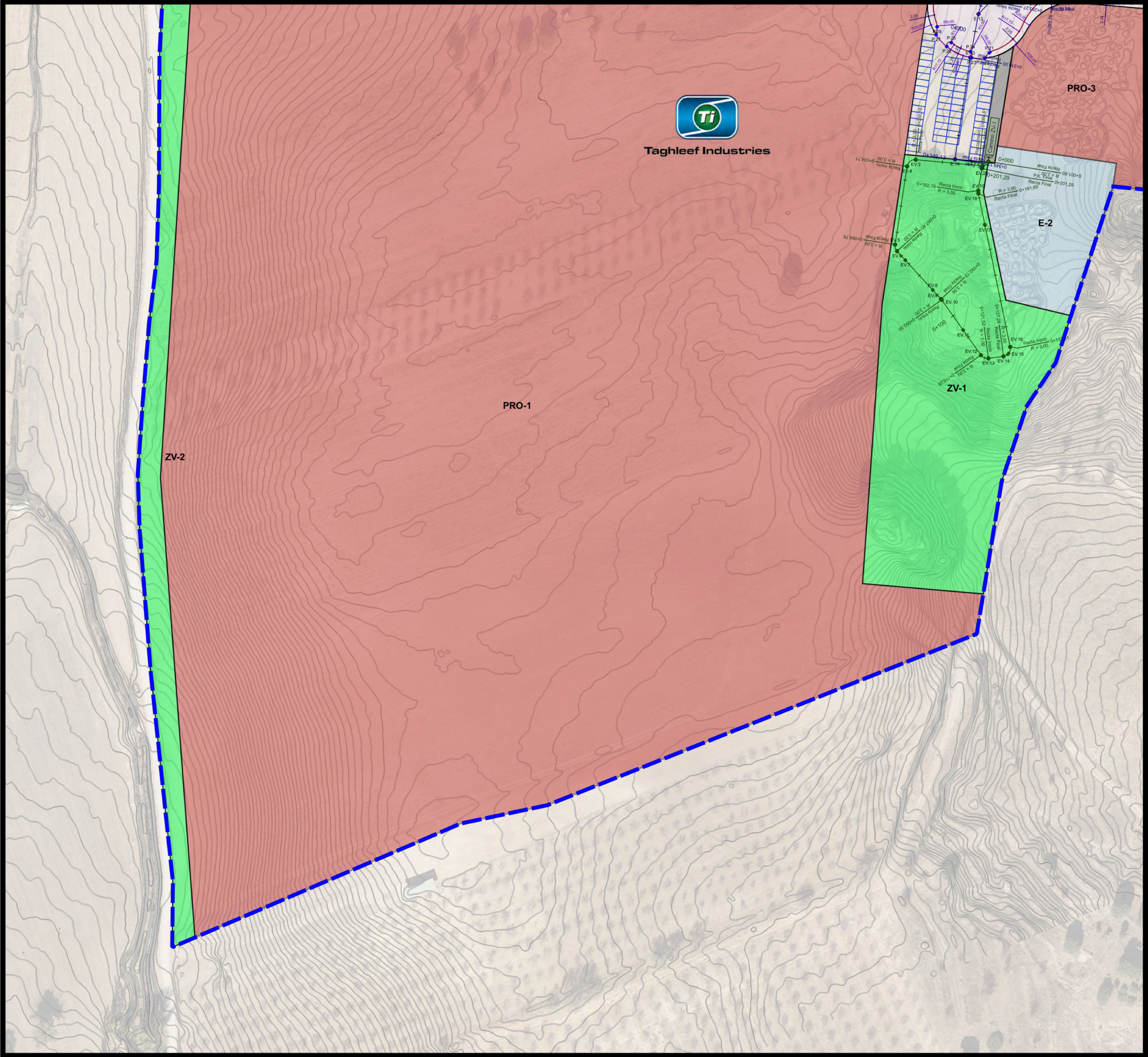
BGS
PLANIFICACION TERRITORIAL SLP

AIC
ZUMAYA, Ambiente Creativo:
Stela Maria Alcántara y Gloria Pareja Cano, Biólogas

BRAULIO GARCIA SUÁREZ, Arquitecto y Sociólogo. Director de BGS
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ, ICCP
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ingeniero Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado

PROPIEDAD:
JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS





LEYENDA

AMBITO PLAN PARCIAL S8

Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS

Pavimentación

Aglomerado asfáltico

Hormigón HP-35

Baldosa prefabricada de hormigón 30x30 en aceras

Baldosa hidráulica abotonada 40x40 en vados peatonales

Baldosa hidráulica anacalada 40x40 en franjas direccionales

Pavimento de adoquín permeable por junta

Bordillo prefabricado de hormigón recto Tipo A2 (delimitación adoquín permeable)

Bordillo prefabricado de hormigón trapezoidal Tipo C3 (bordillo de calzada)

Bordillo prefabricado de hormigón Tipo A4 o similar (bordillo peatonal o de jardín)

Rigola prefabricada de hormigón

Jabre /Albero en caminos e=5cm

LEYENDA Calificación del Suelo

PRODUCTIVO

EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BASICOS

SERVICIOS URBANOS

ZONAS VERDES

AREAS DE APARCAMIENTO

VIAL DE SERVICIO

N

PLAN PARCIAL S-8

AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

ORDENACIÓN

Plano:

Nº Plano:

Escala:

Fecha:

RED VIARIA. PLANTA GENERAL 1/1.000

O-13-2

1:1.000

JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:

BGS

PLANIFICACION TERRITORIAL SLP

BRAULIO GARCIA SUÁREZ, Arquitecto y Sociólogo. Director de BGS

ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ, ICCP

ANTONIO TORO TRUJILLO, Ingeniero Industrial

ANTONIO CANO MURCIA, Abogado

SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado

ZUMAYA, Ambiente Creativo:

Stela Maria Alcántara y Gloria Pareja Cano, Biólogas

PROPIEDAD:

JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

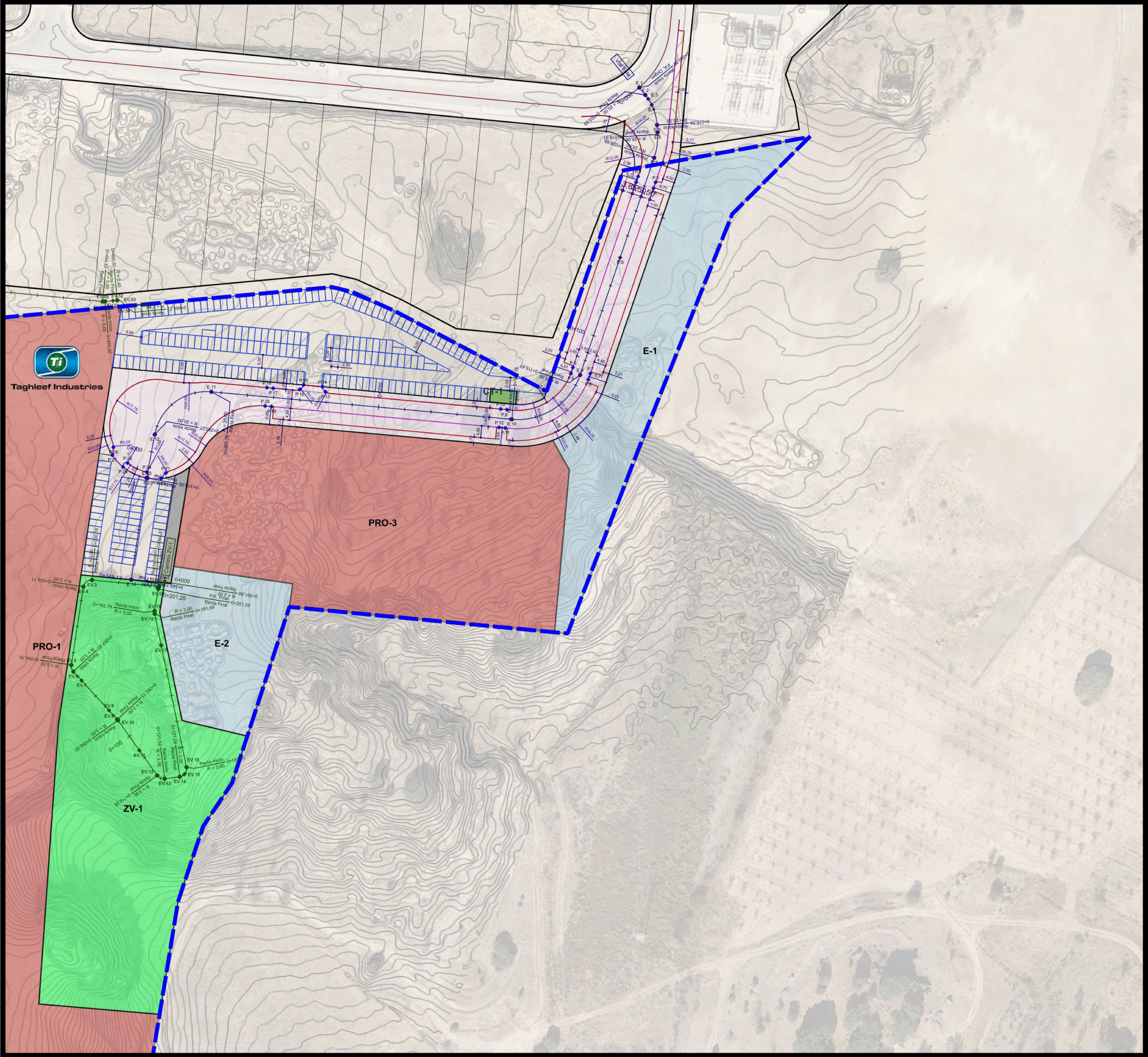
0

25

50

75

100 m

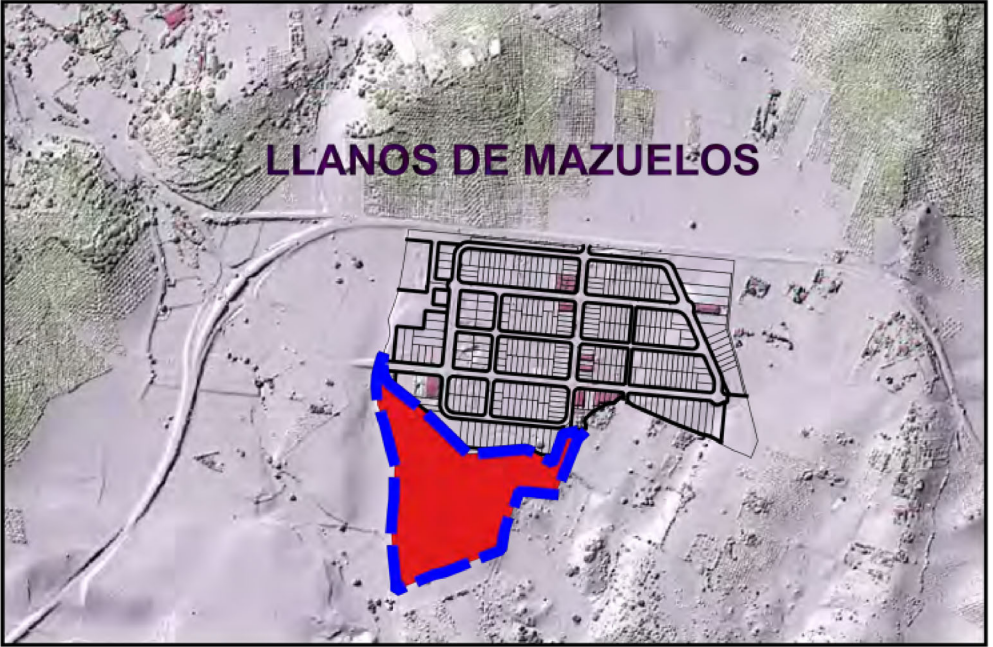


LEYENDA

- AMBITO PLAN PARCIAL S8
- Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS

- Pavimentación**
- Aglomerado asfáltico
 - Hormigón HP-35
 - Baldosa prefabricada de hormigón 30x30 en aceras
 - Baldosa hidráulica abotonada 40x40 en vados peatonales
 - Baldosa hidráulica anacalada 40x40 en franjas direccionales
 - Pavimento de adoquín permeable por junta
 - Bordillo prefabricado de hormigón recto Tipo A2 (delimitación adoquín permeable)
 - Bordillo prefabricado de hormigón trapezoidal Tipo C3 (bordillo de calzada)
 - Bordillo prefabricado de hormigón Tipo A4 o similar (bordillo peatonal o de jardín)
 - Rigola prefabricada de hormigón
 - Jabre /Albero en caminos e=5cm

- LEYENDA Calificación del Suelo**
- PRODUCTIVO
 - EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BASICOS
 - SERVICIOS URBANOS
 - ZONAS VERDES
 - AREAS DE APARCAMIENTO
 - VIAL DE SERVICIO



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

ORDENACIÓN

Plano:
RED VIARIA. PLANTA GENERAL 1/1.000

Nº Plano: Escala: Fecha:

O-13-3 1:1.000 JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:

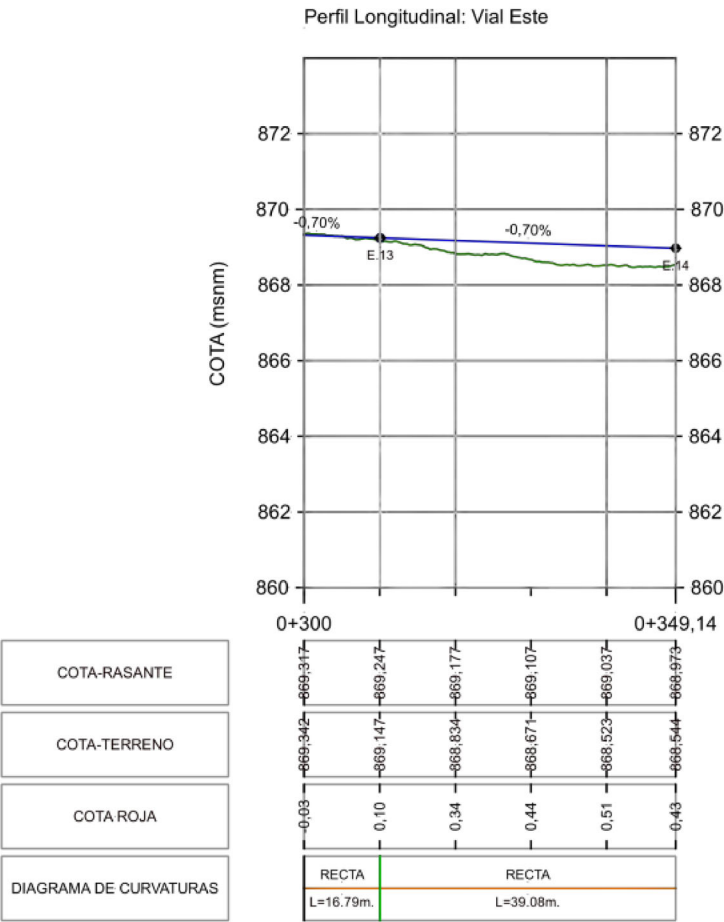
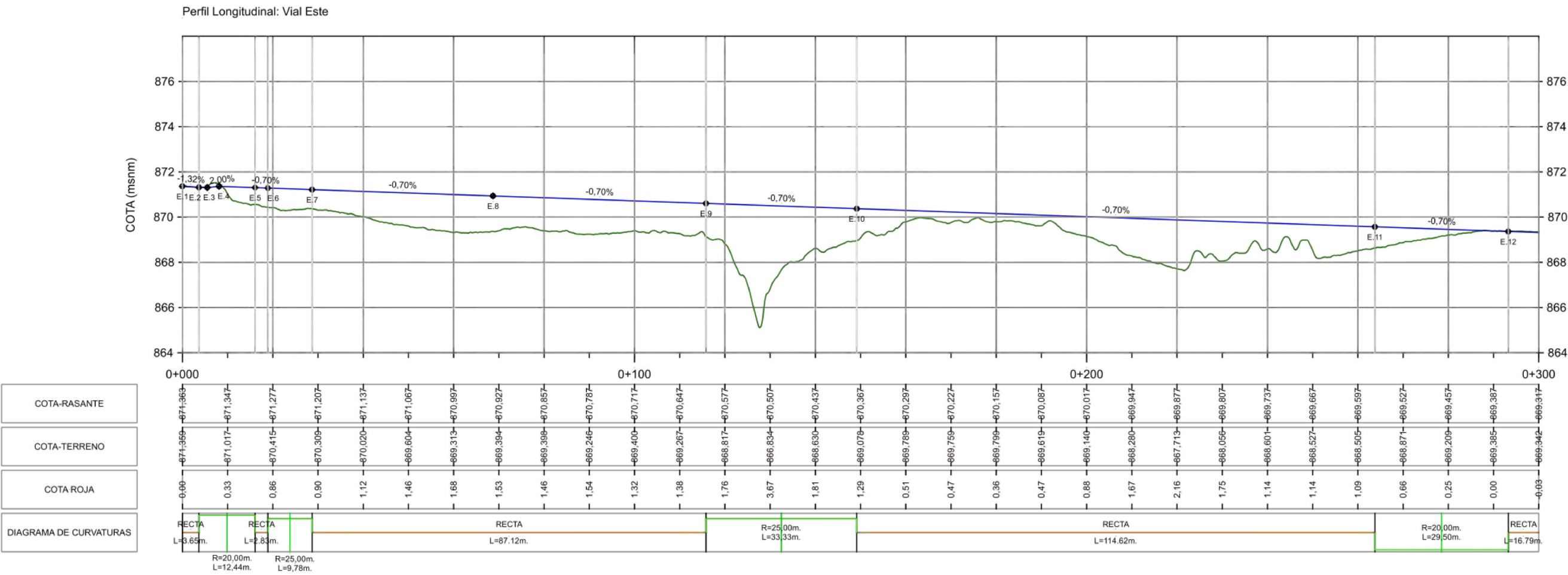
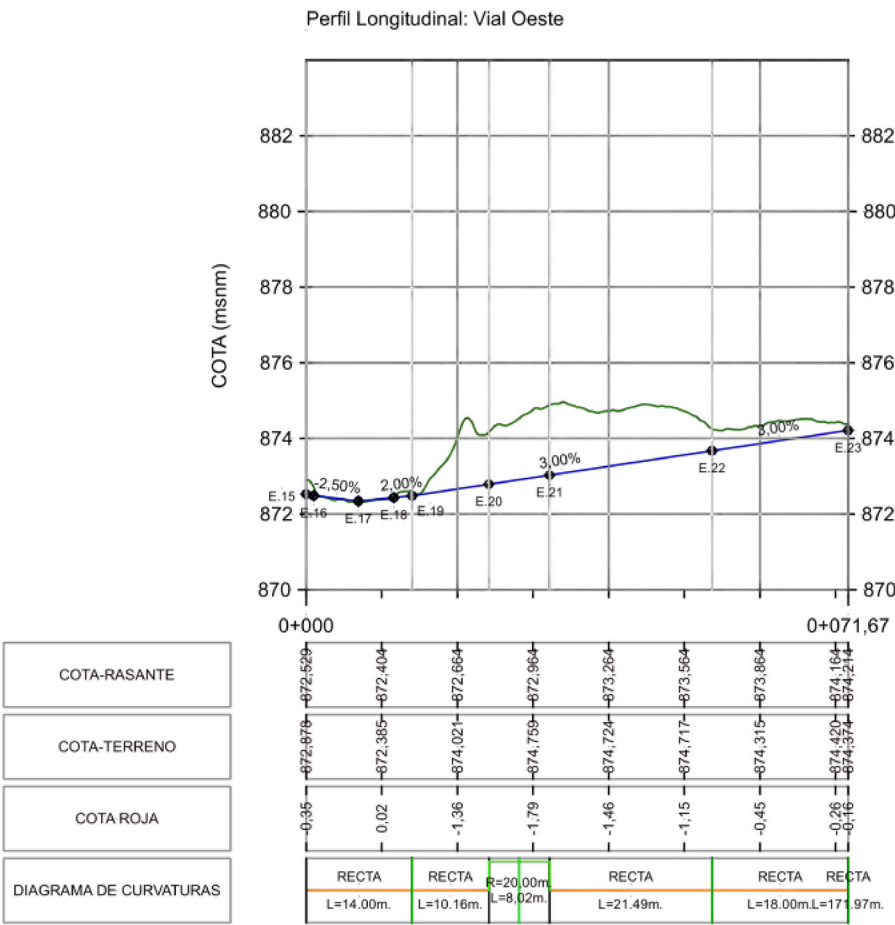
BGS
PLANIFICACION TERRITORIAL SLP

AC

BRAULIO GARCIA SUÁREZ, Arquitecto y Sociólogo. Director de BGS
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ, ICCP
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ingeniero Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo:
Stela Maria Alcántara y Gloria Pareja Cano, Biólogas

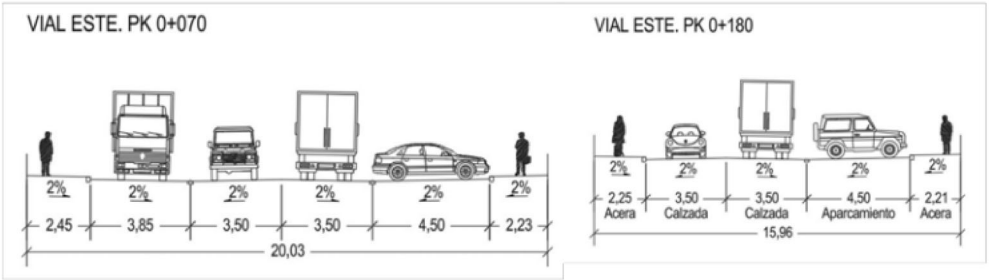
PROPIEDAD:
**JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS**





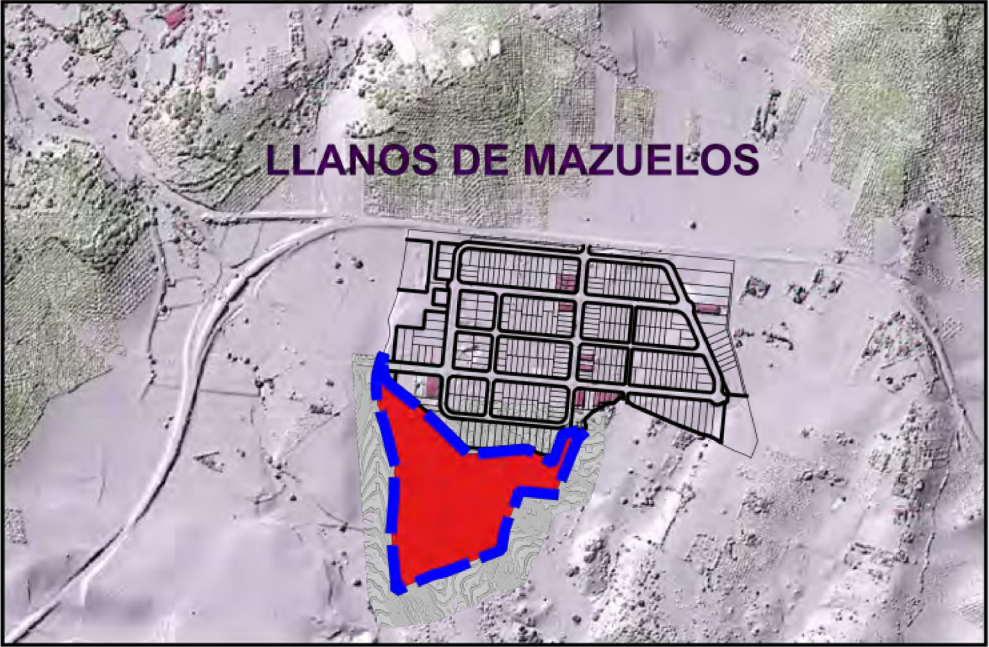
LEYENDA

- AMBITO PLAN PARCIAL S8
- Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS



- ### LEYENDA Calificación del Suelo
- PRODUCTIVO
 - EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BASICOS
 - SERVICIOS URBANOS
 - ZONAS VERDES
 - AREAS DE APARCAMIENTO
 - VIAL DE SERVICIO

FUENTE:
Mapa base con Ortoimagen PNOA del IGN
En vista de localización, LIDAR del IGN
Cartografía del sector elaborada por GESINGEO
ORDENACION del sector, realizada por BGS,
Planificación Territorial SLP, con la colaboración de AI,
Ingeniería, urbanismo y Medio Ambiente,
y las personas relacionadas en el sello como Equipo Redactor



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

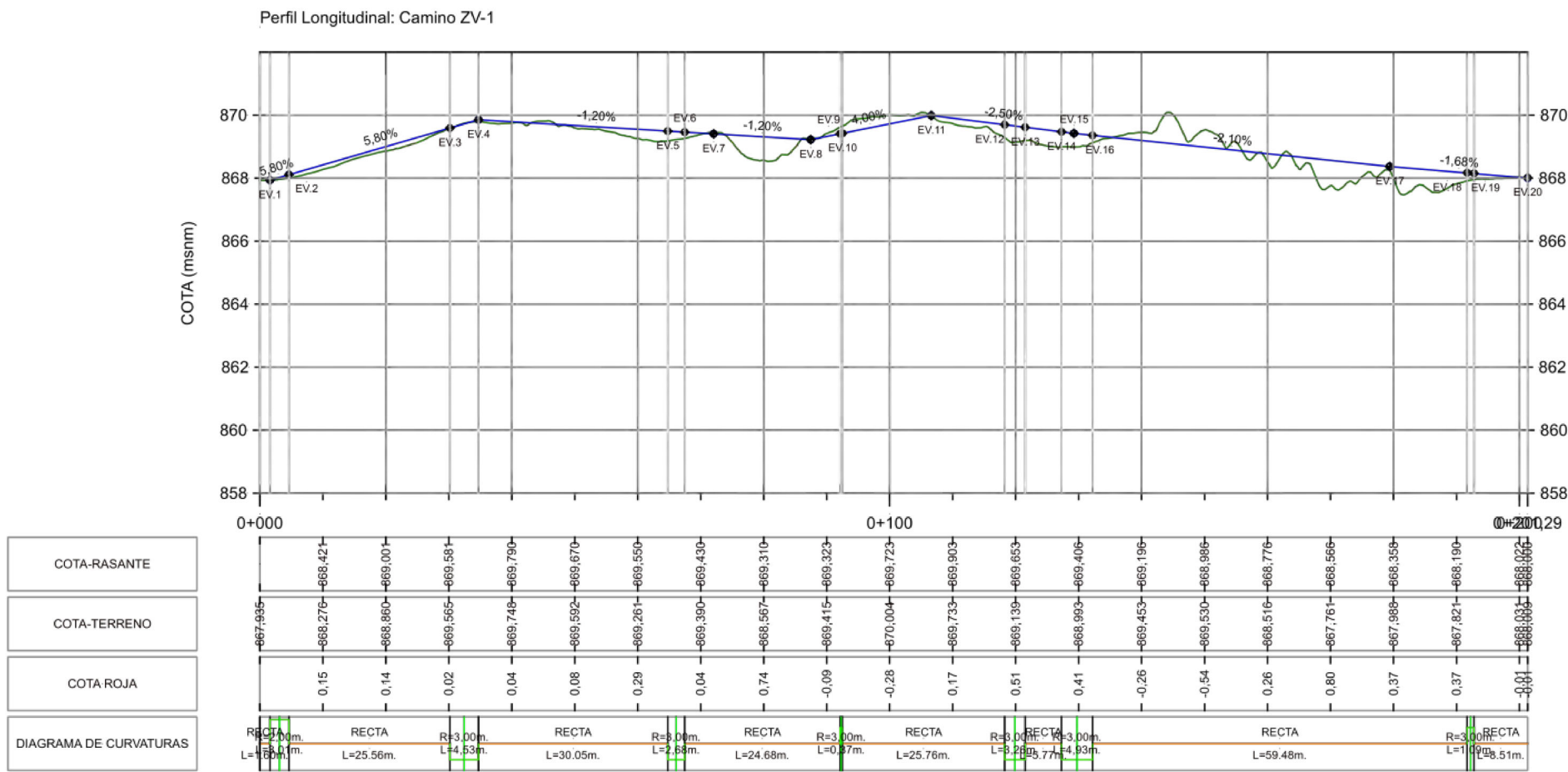
ORDENACIÓN

Plano:
RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES
Nº Plano: Escala: Fecha:
O-14 -1 1:1.000 JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:
BGS
PLANIFICACION TERRITORIAL SLP
BRAULIO GARCIA SUÁREZ, Arquitecto y Sociólogo. Director de BGS
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ, ICCP
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ingeniero Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano, Biólogas

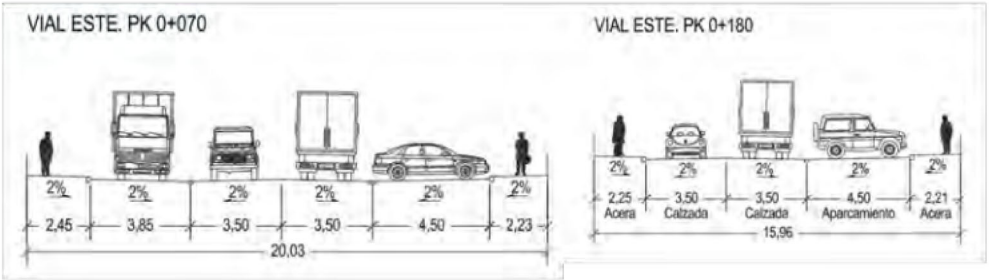
PROPIEDAD:
**JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS**





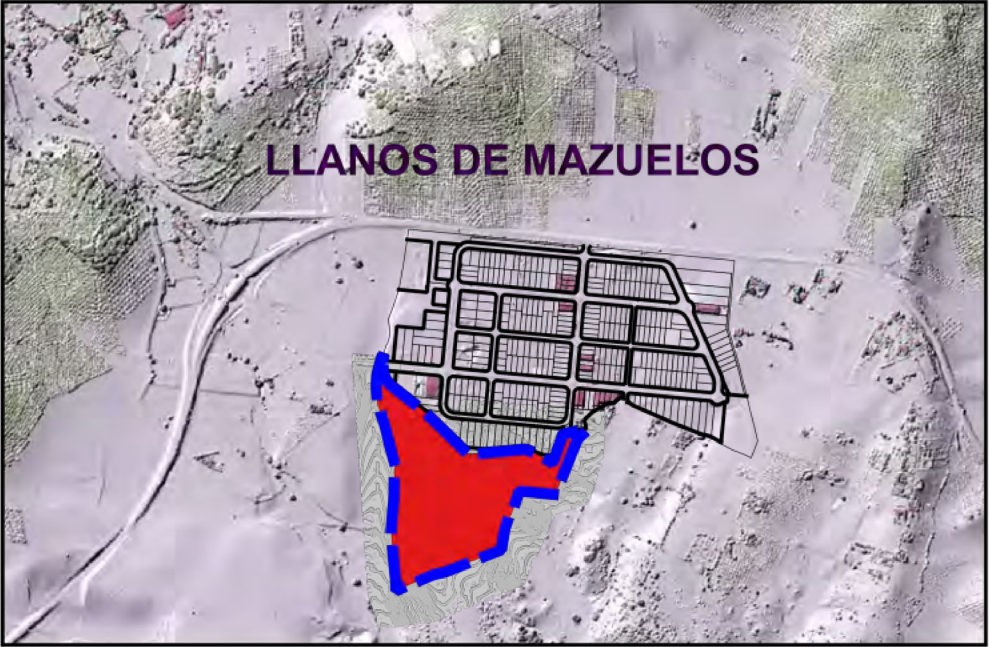
LEYENDA

- AMBITO PLAN PARCIAL S8
- Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS



- ### LEYENDA Calificación del Suelo
- PRODUCTIVO
 - EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BASICOS
 - SERVICIOS URBANOS
 - ZONAS VERDES
 - AREAS DE APARCAMIENTO
 - VIAL DE SERVICIO

FUENTE:
Mapa base con Ortoimagen PNOA del IGN
En vista de localización, LIDAR del IGN
Cartografía del sector elaborada por GESINGEO
ORDENACION del sector, realizada por BGS,
Planificación Territorial SLP, con la colaboración de AI,
Ingeniería, urbanismo y Medio Ambiente,
y las personas relaconadas en el sello como Equipo Redactor



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

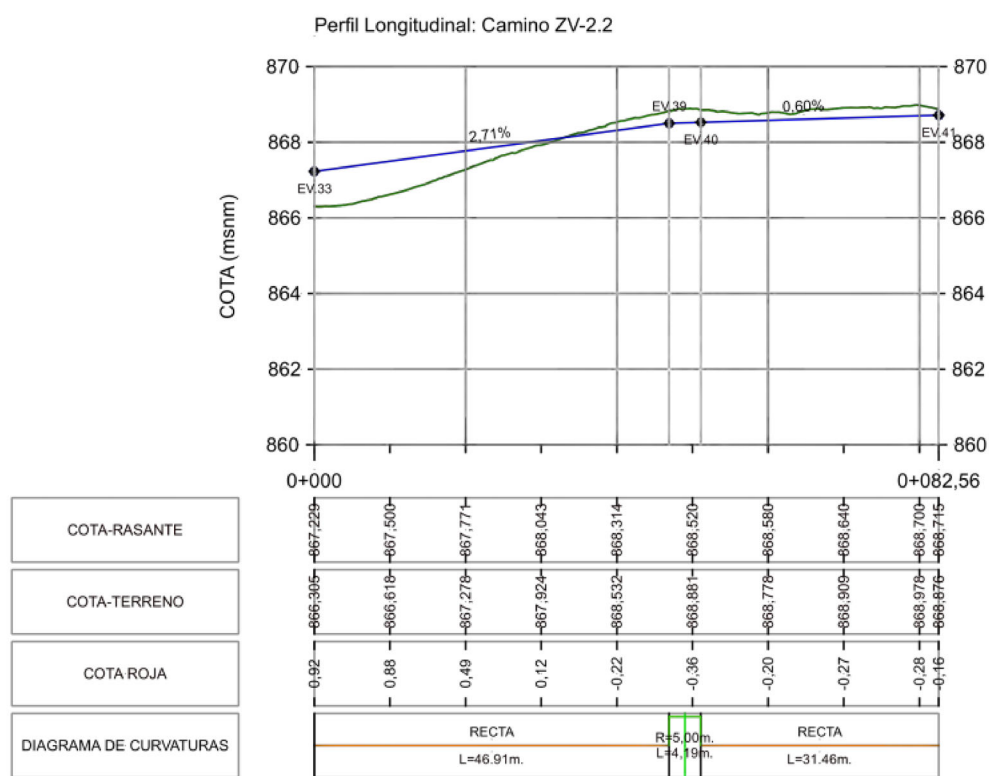
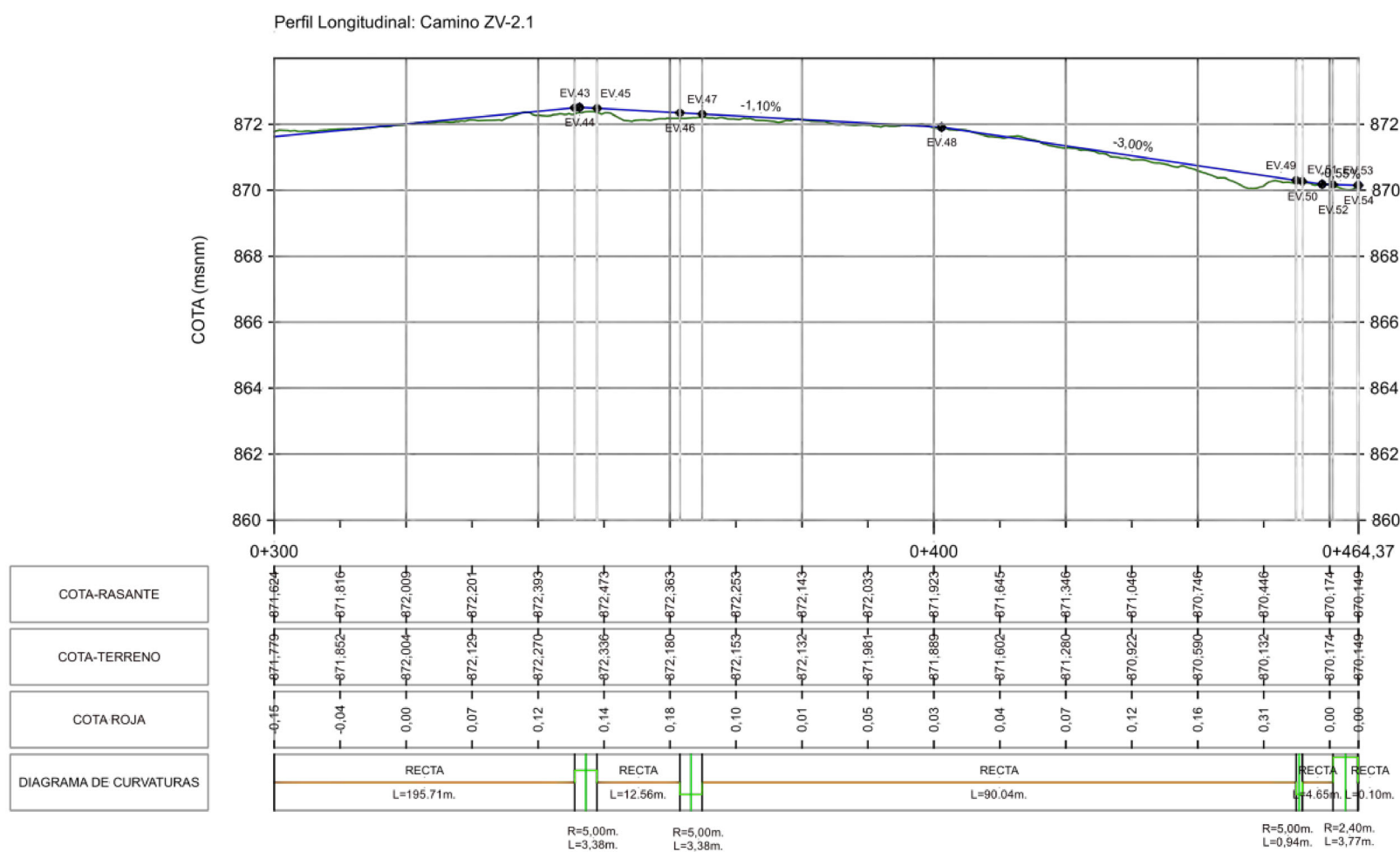
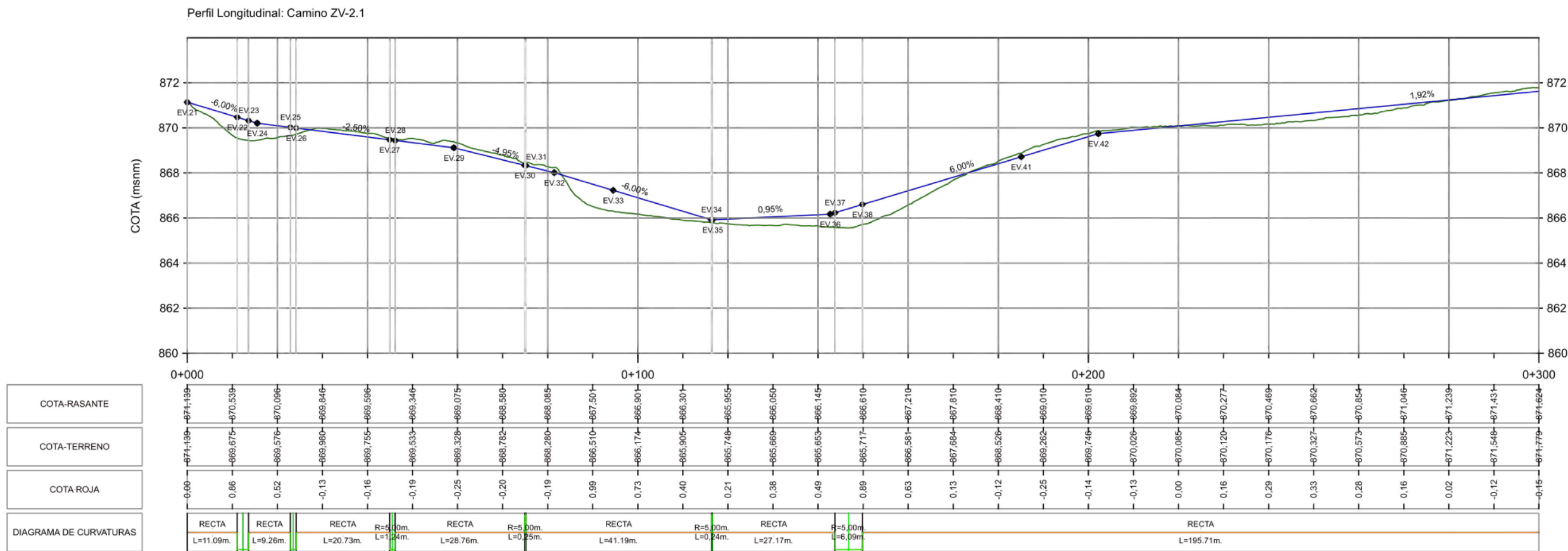
ORDENACIÓN

Plano:
RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES
Nº Plano: Escala: Fecha:
0-14 -2 1:1.000 JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:
BGS
PLANIFICACION TERRITORIAL SLP
BRAULIO GARCIA SUÁREZ, Arquitecto y Sociólogo. Director de BGS
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ, ICCP
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ingeniero Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano, Biólogas

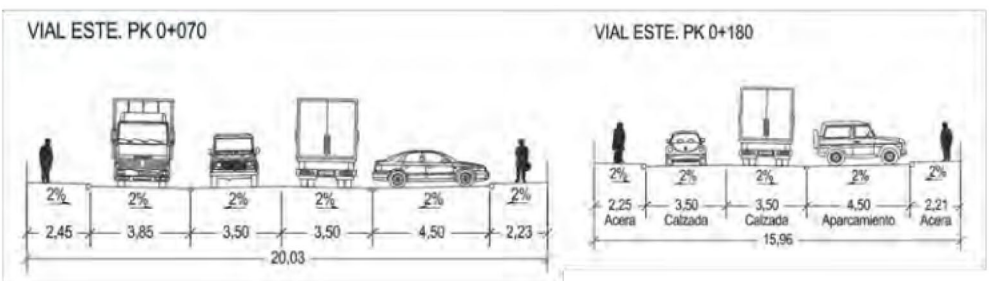
PROPIEDAD:
**JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS**





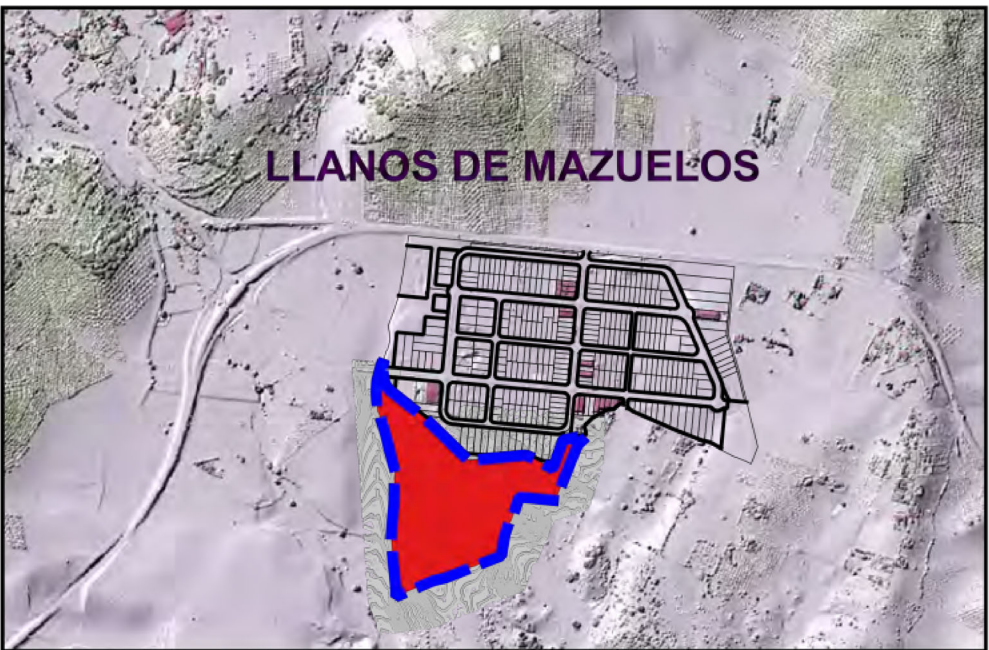
LEYENDA

- AMBITO PLAN PARCIAL S8
- Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS



- ### LEYENDA Calificación del Suelo
- PRODUCTIVO
 - EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BASICOS
 - SERVICIOS URBANOS
 - ZONAS VERDES
 - AREAS DE APARCAMIENTO
 - VIAL DE SERVICIO

FUENTE:
Mapa base con Ortoimagen PNOA del IGN
En vista de localización, LIDAR del IGN
Cartografía del sector elaborada por GESINGEO
ORDENCAION del sector, realizada por BGS,
Planificación Territorial SLP, con la colaboración de AI,
Ingeniería, urbanismo y Medio Ambiente,
y las personas relaconadas en el sello como Equipo Redactor



PLAN PARCIAL S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

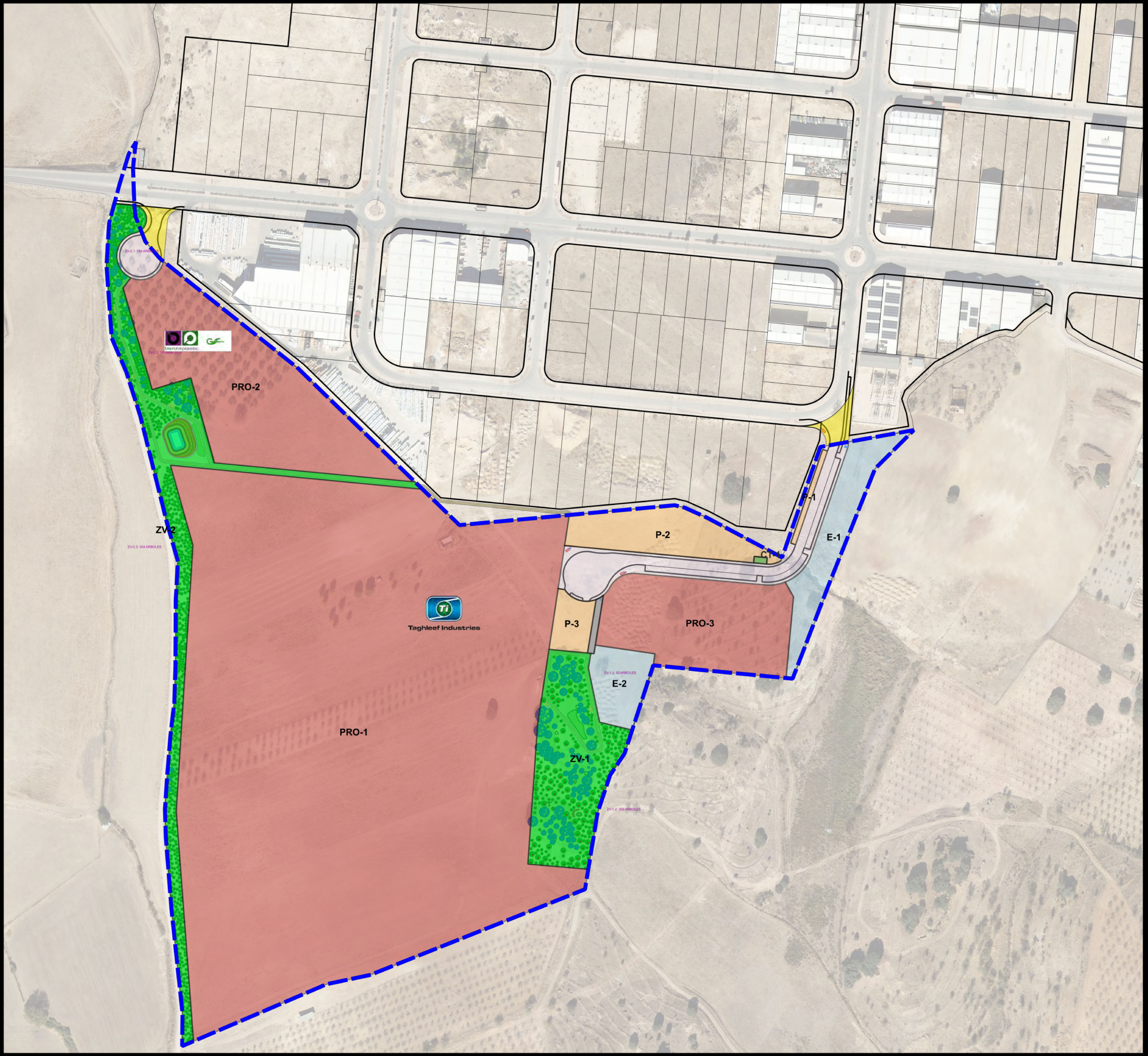
ORDENACIÓN

Plano:
RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES
Nº Plano: Escala: Fecha:
0- 14-3 1:2.000 JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:
BGS
PLANIFICACION TERRITORIAL SLP
BRAULIO GARCIA SUÁREZ, Arquitecto y Sociólogo. Director de BGS
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ, ICCP
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ingeniero Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo
Stela Maria Alcántara y Gloria Pareja Cano, Biólogas

PROPIEDAD:
**JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS**



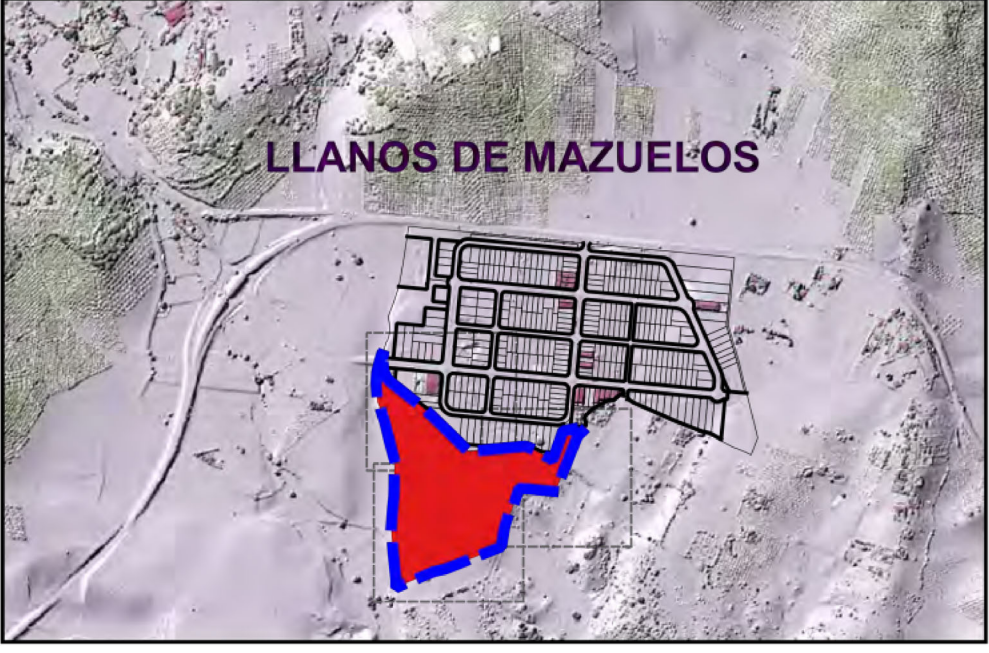


LEYENDA

-  **AMBITO PLAN PARCIAL S8**
-  **Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS**

- Jardinería, Mobiliario Urbano y Medidas de Protección Ambiental**
- Banco y papelera
 - Fuente
 - Zona Verde (Coníferas, Frondosas y Arbustivas)
 - Arbusto existente
 - Árbol existente
 - Arbustos (4 ud/m²): Lentisco *Pistacia lentiscus*, majuelo *Crataegus monogyna*, tomillo *Thymus vulgaris*, romero *Salvia rosmarinus*, labiérnago *Phillyrea angustifolia* y Retama
 - Árboles:
 - QI Encinas (*Quercus ilex*)
 - CA Almezo (*Celtis australis*)
 - CS Algarrobo (*Ceratonia siliqua*)
 - Caja nido para aves pequeñas/medianas
 - Refugio para murciélagos
 - Caja nido para machuelo o cernicabo común
 - Hotel para insectos polinizadores
 - Bebedero para fauna
 - Refugio anfibios
 - Percha para rapaces
 - Muretes y rocallas

- LEYENDA Calificación del Suelo**
-  **PRODUCTIVO**
 -  **EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BASICOS**
 -  **SERVICIOS URBANOS**
 -  **ZONAS VERDES**
 -  **AREAS DE APARCAMIENTO**
 -  **VIAL DE SERVICIO**
- 



**PLAN PARCIAL S-8
AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS**

ORDENACIÓN

Plano: **JARDINERIA, MOBILIARIO URBANO Y MEDIDAS CORRECTORAS**

Nº Plano: Escala: Fecha:

O-15-1 1:2.000 JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:



BGS
PLANIFICACION
TERRITORIAL SLP



A.C.
ZUMAYA, Ambiente Creativo:
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano, Biólogas

BRAULIO GARCIA SUÁREZ, Arquitecto y Sociólogo. Director de BGS

ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ, ICCP

ANTONIO TORO TRUJILLO, Ingeniero Industrial

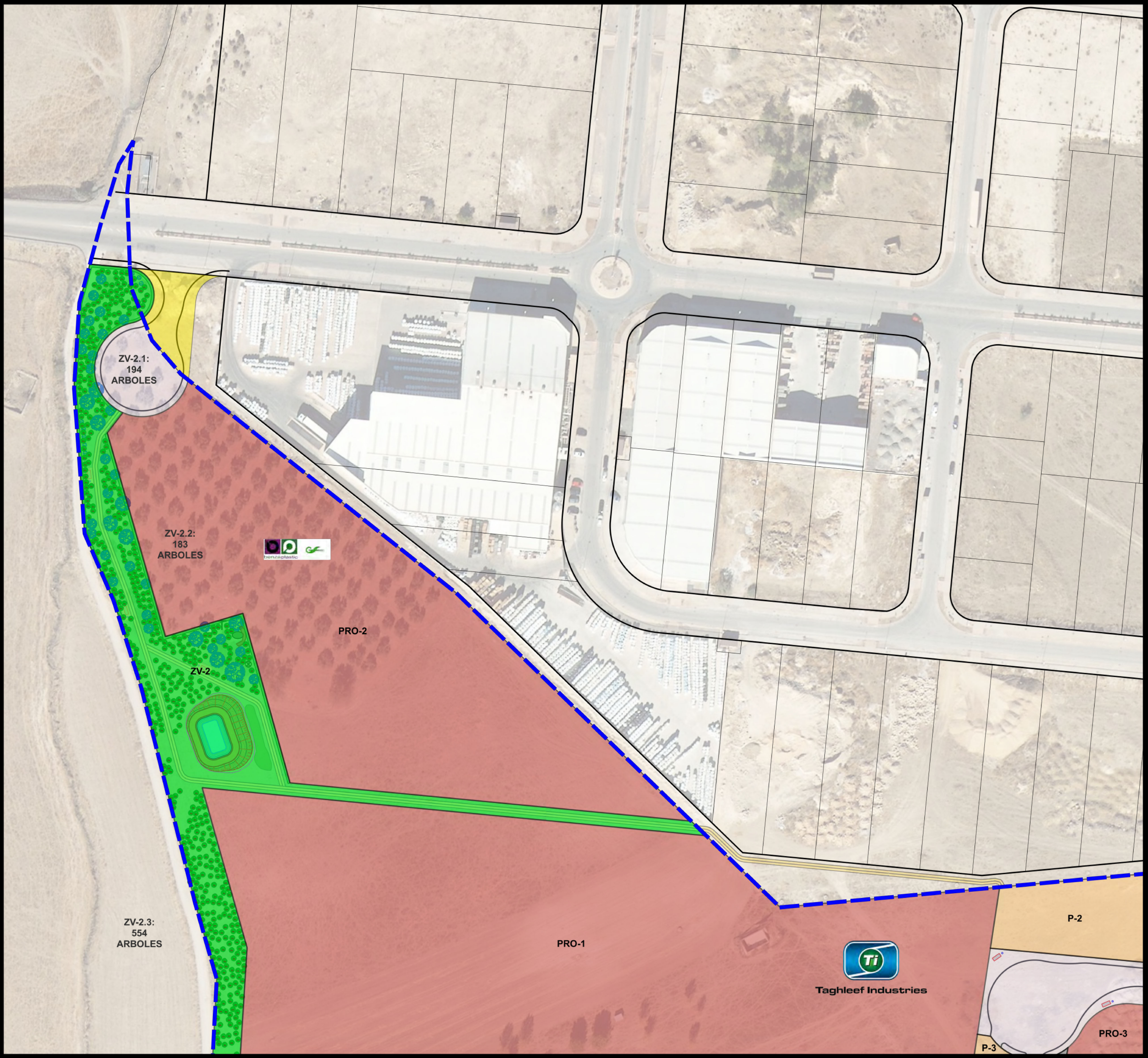
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado

SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado

PROPIEDAD:

**JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS**

0 50 100 150 200 m

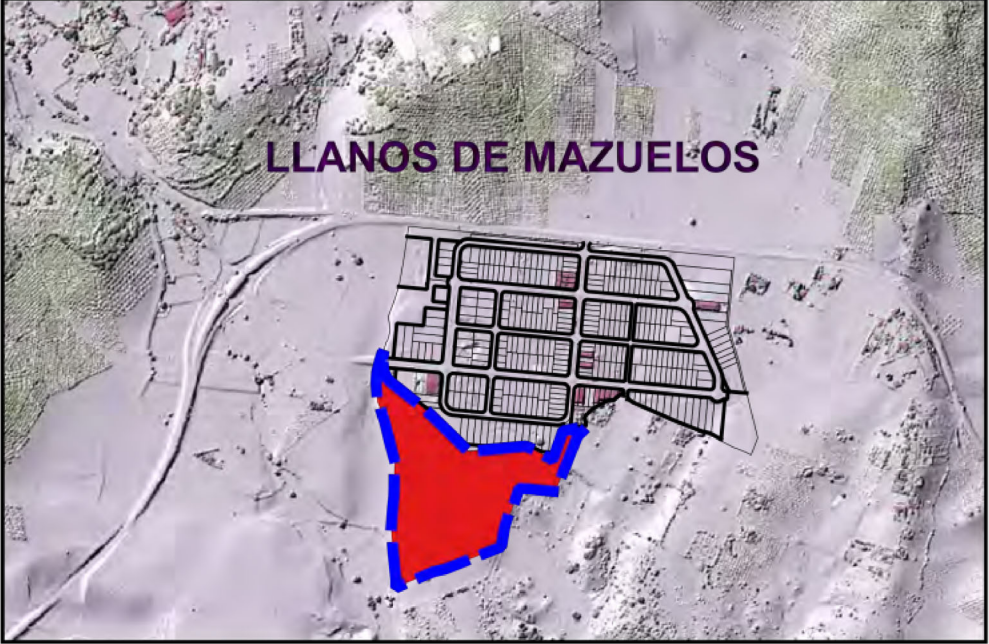


LEYENDA

- AMBITO PLAN PARCIAL S8
- Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS

Jardinería, Mobiliario Urbano y Medidas de Protección Ambiental	
	Banco y papelera
	Fuente
	Zona Verde (Coníferas, Frondosas y Arbustivas)
	Arbusto existente
	Árbol existente
	Arbustos (4 ud/m²): Lentisco <i>Platania lentiscus</i> , majuelo <i>Crataegus monogyna</i> , tomillo <i>Thymus vulgaris</i> , romero <i>Salvia rosmarinus</i> , labiérnago <i>Phillyrea angustifolia</i> y Retama
	Árboles:
	QI Encinas (<i>Quercus ilex</i>)
	CA Almez (<i>Celtis australis</i>)
	CS Algarrobo (<i>Ceratonia siliqua</i>)
	Caja nido para aves pequeñas/medianas
	Refugio para murciélagos
	Caja nido para machuelo o cernicabo común
	Hotel para insectos polinizadores
	Bebedero para fauna
	Refugio anfibios
	Percha para rapaces
	Muretes y rocallas

- LEYENDA Calificación del Suelo
- PRODUCTIVO
 - EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BASICOS
 - SERVICIOS URBANOS
 - ZONAS VERDES
 - AREAS DE APARCAMIENTO
 - VIAL DE SERVICIO



PLAN PARCIAL S-8
AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

ORDENACIÓN

Plano:

ZONAS VERDES. PLANTA GENERAL

Nº Plano: Escala: Fecha:

O- 15-2 1:1.000 JUNIO 2026

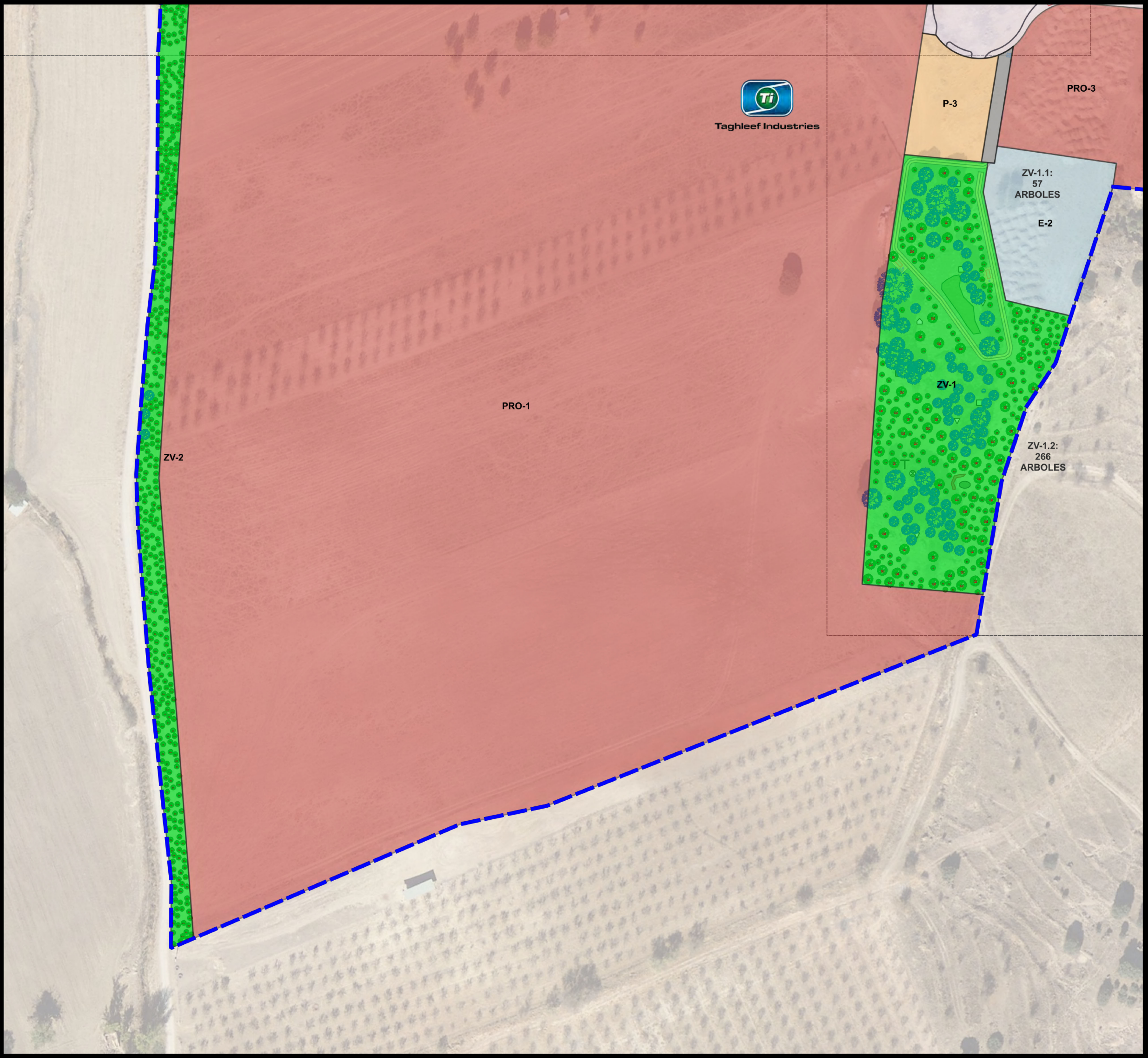
EQUIPO REDACTOR:

	BRAULIO GARCIA SUÁREZ, Arquitecto y Sociólogo. Director de BGS
	ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ, ICCP
	ANTONIO TORO TRUJILLO, Ingeniero Industrial
	ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
	SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
	ZUMAYA, Ambiente Creativo:
	Stela Maria Alcántara y Gloria Pareja Cano, Biólogas

PROPIEDAD:

**JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS**

0 25 50 75 100 m



LEYENDA

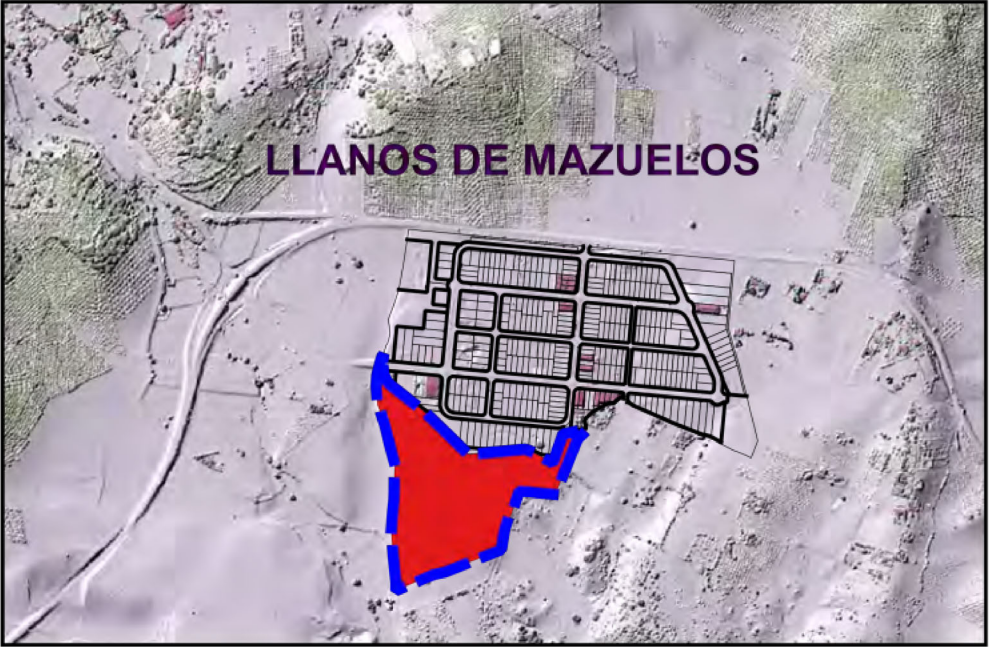
- AMBITO PLAN PARCIAL S8
- Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS

Jardinería, Mobiliario Urbano y Medidas de Protección Ambiental

- Banco y papelera
- Fuente
- Zona Verde (Coníferas, Frondosas y Arbustivas)
- Arbusto existente
- Árbol existente
- Arbustos (4 ud/m²): Lentisco *Pilacia lentiscus*, majuelo *Crataegus monogyna*, tomillo *Thymus vulgaris*, romero *Salvia rosmarinus*, labiérnago *Phillyrea angustifolia* y Retama
- Árboles:
 - Encinas (*Quercus ilex*)
 - Almez (*Celtis australis*)
 - Algarrobo (*Ceratonia siliqua*)
- Caja nido para aves pequeñas/medianas
- Refugio para murciélagos
- Caja nido para machuelo o cernicabo común
- Hotel para insectos polinizadores
- Bebedero para fauna
- Refugio anfibios
- Percha para rapaces
- Muretes y rocallas

LEYENDA Calificación del Suelo

- PRODUCTIVO
- EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BASICOS
- SERVICIOS URBANOS
- ZONAS VERDES
- AREAS DE APARCAMIENTO
- VIAL DE SERVICIO



PLAN PARCIAL S-8
AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

ORDENACIÓN

Plano:

ZONAS VERDES. PLANTA GENERAL

Nº Plano: O- 15- 3 Escala: 1:1.000 Fecha: JUNIO 2026

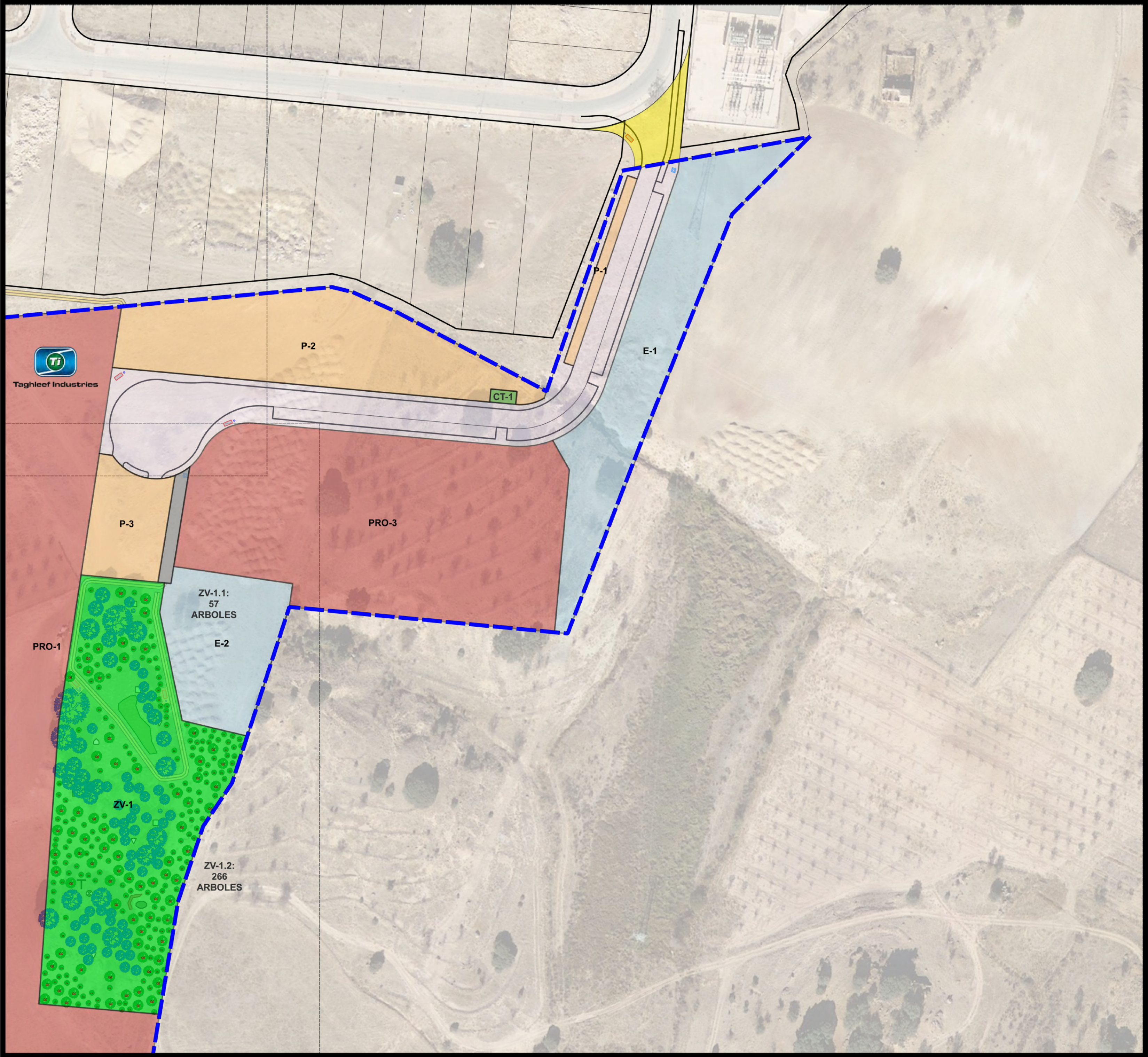
EQUIPO REDACTOR:

PLANIFICACION TERRITORIAL SLP

BRAULIO GARCIA SUÁREZ, Arquitecto y Sociólogo. Director de BGS
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ, ICCP
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ingeniero Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo:
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano, Biólogas

PROPIEDAD:

**JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS**

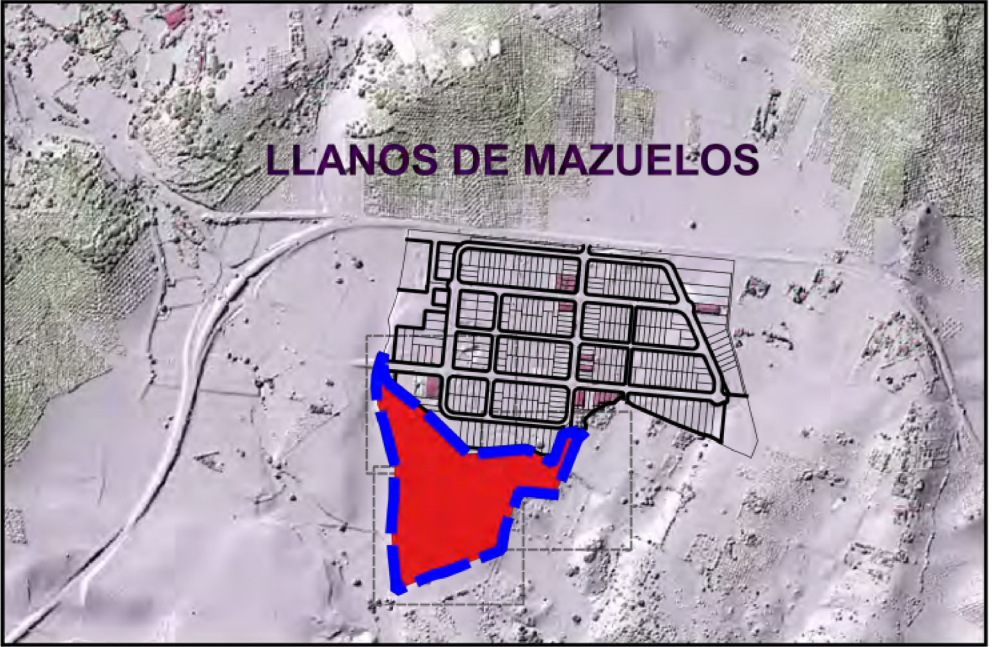


LEYENDA

-  AMBITO PLAN PARCIAL S8
-  Parque industrial LLANOS DE MAZUELOS

- Jardinería, Mobiliario Urbano y Medidas de Protección Ambiental
-  Banco y papelería
 -  Fuente
 -  Zona Verde (Coníferas, Frondosas y Arbustivas)
 -  Arbusto existente
 -  Árbol existente
 -  Arbustos (4 ud/m²): Lentisco *Pistacia lentiscus*, majuelo *Crataegus monogyna*, tomillo *Thymus vulgaris*, romero *Salvia rosmarinus*, labiérnago *Phillyrea angustifolia* y Retama
 -  Árboles:
 -  Encinas (*Quercus ilex*)
 -  Almez (*Celtis australis*)
 -  Algarrobo (*Ceratonia siliqua*)
 -  Caja nido para aves pequeñas/medianas
 -  Refugio para murciélagos
 -  Caja nido para mochuelo o cernícalo común
 -  Hotel para insectos polinizadores
 -  Bebedero para fauna
 -  Refugio anfibios
 -  Percha para rapaces
 -  Muretes y rocallas

- LEYENDA Calificación del Suelo
-  PRODUCTIVO
 -  EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BASICOS
 -  SERVICIOS URBANOS
 -  ZONAS VERDES
 -  AREAS DE APARCAMIENTO
 -  VIAL DE SERVICIO
- 



PLAN PARCIAL S-8
AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS

ORDENACIÓN

Plano:

ZONAS VERDES. PLANTA GENERAL

Nº Plano: Escala: Fecha:

O-15-4 1:1.000 JUNIO 2026

EQUIPO REDACTOR:

 PLANIFICACION TERRITORIAL SLP

BRAULIO GARCIA SUÁREZ, Arquitecto y Sociólogo. Director de BGS
ANTONIO MANUEL MONTAÑES LOPEZ, ICCP
ANTONIO TORO TRUJILLO, Ingeniero Industrial
ANTONIO CANO MURCIA, Abogado
SERGIO JIMÉNEZ AGUAYO, Abogado
ZUMAYA, Ambiente Creativo:
Stela María Alcántara y Gloria Pareja Cano, Biólogas

PROPIEDAD:

JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL AREA S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS



8- RESUMEN EJECUTIVO

8.1 ALCANCE DEL RESUMEN EJECUTIVO

El Reglamento General de la Ley 7/2001 de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía, determina en su artículo 62 – Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, el contenido los instrumentos de ordenación urbanística, entre los que señala:

- Memoria, que contendrá una Memoria de Información y de diagnóstico; Memoria de participación e información pública; Memoria de Ordenación; Memoria Económica.

En el punto e) Resumen Ejecutivo:

“...que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía”.

En la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2014, se recoge un Artículo 25 – Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, en su punto 3, que se deberá incluir:

“... un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”*

Esas son las determinaciones legales del contenido del Resumen Ejecutivo. Es decir que debe incluir los siguientes apartados básicos:

- 1- Ámbitos de Alteración. La delimitación exacta de las zonas donde la nueva ordenación cambia el planeamiento anterior.
- 2- Planimetría: Planos de situación que contrastan el diseño anterior con el nuevo.
- 3- Alcance de la Modificación: Una justificación técnica de la reforma que explique por qué se realiza y cuáles son sus impactos socioeconómicos y territoriales.

8.2 ALCANCE DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-8 AMPLIACIÓN DE LLANO DE MAZUELOS.

El PGOU vigente de Alcalá la Real que fue aprobado definitivamente el 12 de julio del 2005 clasifica los terrenos de la actuación como suelo urbanizable sectorizado Sector S-8 – Ampliación de Llanos de Mazuelos, integrando un área de reparto de uso industrial, con una superficie de 161.178 m² de nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado

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 esta página se incluye el cuadro de cálculo del Aprovechamiento medio que está recogido en la Modificación nº 5 aprobada definitivamente y que está integrada en el apartado 7.1 de la Memoria – Gestión del suelo urbanizable, así como la nueva ficha del sector S-8 que se integra en el artículo 189 - Fichas de los sectores.

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

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA		S-8	
DENOMINACIÓN	"Ampliación LLANO DE MAZUELOS"		Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial		MA1
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 16,1178 SIN S.G.: 16,1178		
INICIATIVA	Pública	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación
OBJETIVOS:	OBJETIVOS: - Ampliar el Parque Industrial de Llano de Mazuelos para posibilitar la implantación de una gran industria.		
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL		
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGÍA Y USOS LUCRATIVOS (m ² construidos)			
VALOR DE CÁLCULO	INDUSTRIAL		TOTAL
	128.942		128.942
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO INDUSTRIAL			0,4
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR			64.471,2
EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR SISTEMAS GENERALES INTERIORES			6.447,1
OTRAS CONDICIONES:			
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 Declaración Previa de Impacto Ambiental de la Modificación, emitida por la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Medio Ambiente, se incluyeron como determinaciones de obligado cumplimiento, una serie de determinaciones que están integradas y desarrolladas en el Plan Parcial de Ordenación del sector.

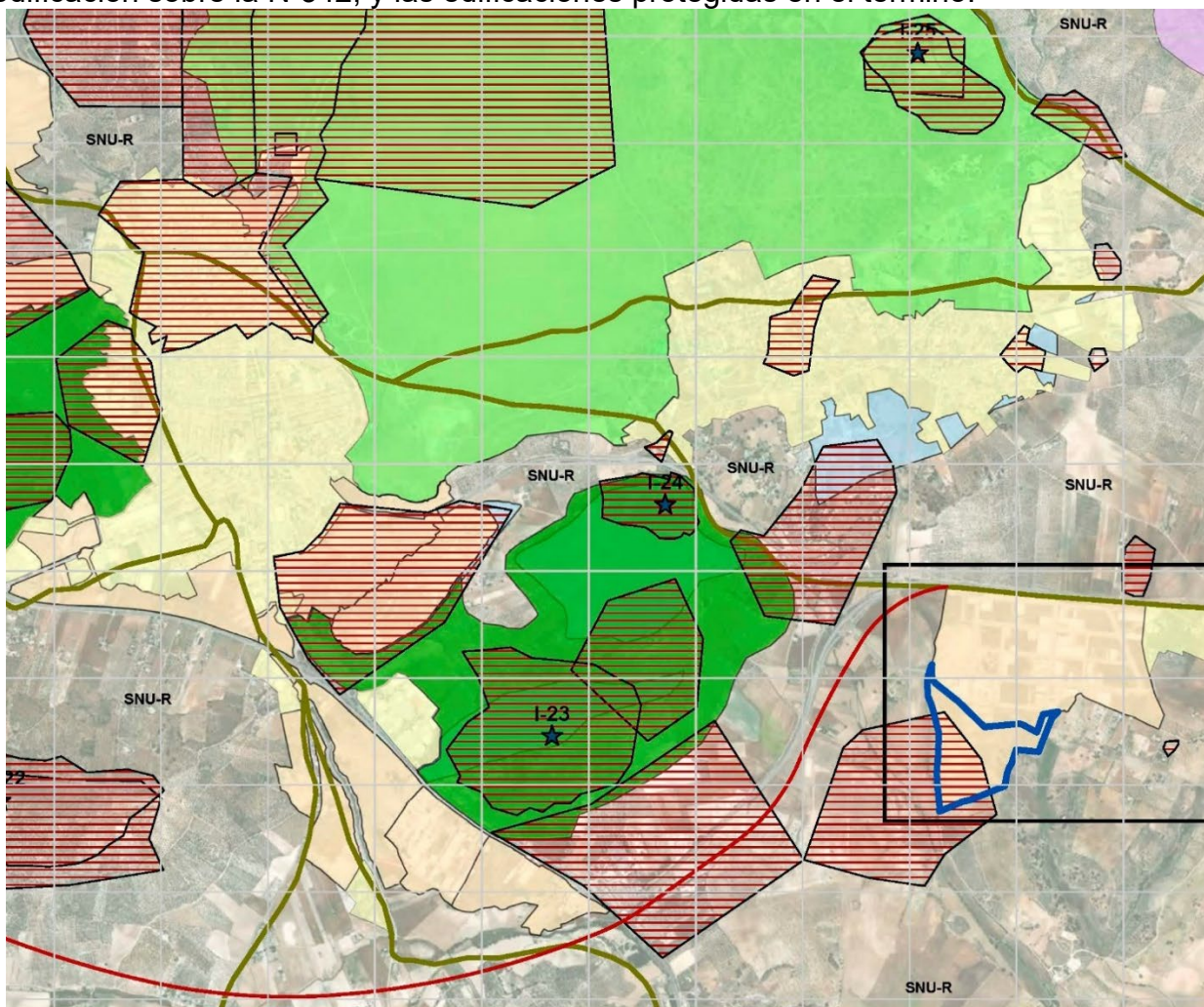
- 1- Condiciones de urbanización. Adaptarse a las características de los terrenos, obras de evacuación y conducción de aguas residuales, gestión de los residuos de construcción, etc.
- 2- Protección atmosférica. Delimitación de áreas de sensibilidad acústica, limitaciones a las emisiones para la protección de la Atmósfera, etc.
- 3- Saneamiento, vertido y depuración de aguas. Limitaciones a los vertidos al alcantarillado.
- 4- Gestión de residuos. Control de los residuos sólidos urbanos.
- 5- Protección de los suelos.
- 6- Condiciones de estética. Control de los frentes de fachada y de los espacios libres de la parcela.
- 7- Zonas verdes. Potenciar especies de carácter autóctono.
- 8- Infraestructuras y aparcamientos. Reducción de consumo energético en el alumbrado, creación de aparcamientos para bicicletas.
- 9- Condiciones de implantación de actividades. Las que estén incluidas en el anexo de la Ley 7 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

8.3 CLASIFICACIÓN DE SUELO DEL SECTOR S-8 AMPLIACIÓN LLANOS DE MAZUELOS.

En el siguiente esquema se reproduce una imagen del plano I-2 de Información Urbanística que recoge la Clasificación del Suelo del plano O-3 de la Modificación del PG.O.U. de Alcalá la Real, con las categorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección;

- SNU-LL San Marcos y Los llanos
- SNU-PN Protección de bosque autóctono.
- SNU-PP Protección del paisaje
- SNU-PH Protección hidrológica y acuíferos.
- SNU-RG Protección por riesgos ecológicos
- SNU Protección de Vías Pecuarias y Lugares asociados (Abrevaderos, descansaderos, etc.)
- Espacios catalogados en el PEPMF de la provincia de Jaén.

Así como los Suelos No Urbanizables sin protección, y los suelos urbanos y urbanizables. También se recogen las afecciones de los Sitios arqueológicos inventariados, la línea de edificación sobre la N-342, y las edificaciones protegidas en el término.



El municipio de Alcalá la Real, con una extensión de 26.100 Hectáreas y una población de 21.610 habitantes en el año 2.024, se localiza en el extremo meridional de la provincia de Jaén, siendo la capital de su comarca y de la que también forman parte Alcaudete, Castillo de Locubín, Valdepeñas de Jaén y Frailes, desde una óptica geográfica se encuadra dentro del territorio denominado Sierra Sur.

Alcalá la Real constituye la cabecera de su comarca integrada además por los municipios de Frailes, Castillo de Locubín, Alcaudete y Valdepeñas de Jaén y acoge, prácticamente, la mitad de la población total comarcal. El conjunto de los cinco municipios, que cuenta con unos 41.025 habitantes, se caracteriza, desde el punto de vista del volumen de población, por un práctico estancamiento en los últimos veinte años, siendo el municipio de Alcalá la Real el único que presenta una evolución ligeramente creciente.

Por su posición en el borde sur de la provincia, limítrofe con las de Córdoba y Granada, el municipio mantiene relaciones con ámbitos extra provinciales. En particular, y debido a la distancia que la separa de la capital provincial, son especialmente fuertes las relaciones con Granada en aspectos sanitarios (medicina especializada y hospitalaria en centros de la capital granadina), comerciales (desplazamientos por motivo de compras),

laborales (residentes en Granada que trabajan en el municipio y viceversa) y de enseñanza (estudiantes alcalaínos en la Universidad de Granada).

En los últimos 30 años, mientras que el núcleo de Alcalá la Real ha aumentado su población en un 50% y el de La Rabita en un 10 %, el resto de las aldeas se han despoblado con mayor o menor intensidad. El despoblamiento generalizado de las aldeas y el disperso, sufrido en función del grado de actividad económica que han sido capaces de mantener, ha supuesto que, salvo en el caso de Santa Ana que ha sabido aprovechar su cercanía al núcleo principal perdiendo "sólo" el 26% de su población, todas ellas han perdido al menos la mitad de sus efectivos con casos espectaculares como el de Las Caserías, Hortichuela o Villalobos que han reducido sustancialmente la población que albergaban en 1970.

Por otra parte, en diciembre de 2.021 entró en vigor una nueva Ley Urbanística conocida como **LISTA**, o Ley de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que sustituye a la anterior LOUA, en cuyo marco jurídico se aprobó el vigente P.G.O.U. y modificación nº 5 del P.G.O.U. que define el marco legal de este ámbito S-8. Esta nueva Ley pretende simplificar y agilizar el proceso de desarrollo urbanístico. Ahora en vez de PGOU tenemos PGOM, pero seguimos teniendo el Plan Parcial de Ordenación que se regula en el artículo 67 de la LISTA, que tienen por objeto delimitar y establecer el ámbito, la ordenación detallada y la programación de una actuación en suelo rústico.

En los artículos 77.2, 67, 77 y 80 se regulan determinaciones referidas a los Planes Parciales. En el BOJA nº 232 del 2 de diciembre se publicó el Decreto 550/2022, de 2 de diciembre de 2022, de la Consejería de Fomento, se publica el **REGLAMENTO** de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía. El objeto de este Reglamento General, cuya necesidad y conveniencia se justifica en el mandato legal referido, es desarrollar la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, evitando con ello los desajustes entre la norma de rango legal y las disposiciones reglamentarias de aplicación supletoria que quedan desplazadas. No obstante, no agota la capacidad de regulación normativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo que podrá completarse por la Comunidad Autónoma y por los municipios en el marco de sus respectivas competencias.

En su Título IV se regula la Ordenación urbanística, y en su artículo 79 se regulan los Criterios generales para la ordenación urbanística. En su artículo 80 se regulan los Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano, en el artículo 81 se regulan los Criterios de ordenación de las dotaciones, en su artículo 82 se regulan las Reservas y estándares dotacionales, en su artículo 100 se regulan las Consultas públicas, en su artículo 101 se regula el Avance, y en su artículo 111 se regula la Tramitación a iniciativa privada.

El nuevo Sector 8 se localiza en el sur del actual Parque Industrial de "Llanos de Mazuelos", en el sudeste del término municipal de Alcalá la Real (Jaén), a una distancia de tres y medio (3,50) kilómetros del núcleo urbano de Alcalá la Real, en las proximidades de la aldea de Santa Ana y en el paraje natural conocido por "Los Llanos de Mazuelos".

El sector S-8 tiene una superficie de 162.704,18 m² según medición del SIG QGIS. En el plano I-13 Propiedad del Suelo se refleja las parcelas del catastro de rústica que está incluidas en el ámbito y que son 15 parcelas catastrales. En el ámbito no se ha incluido

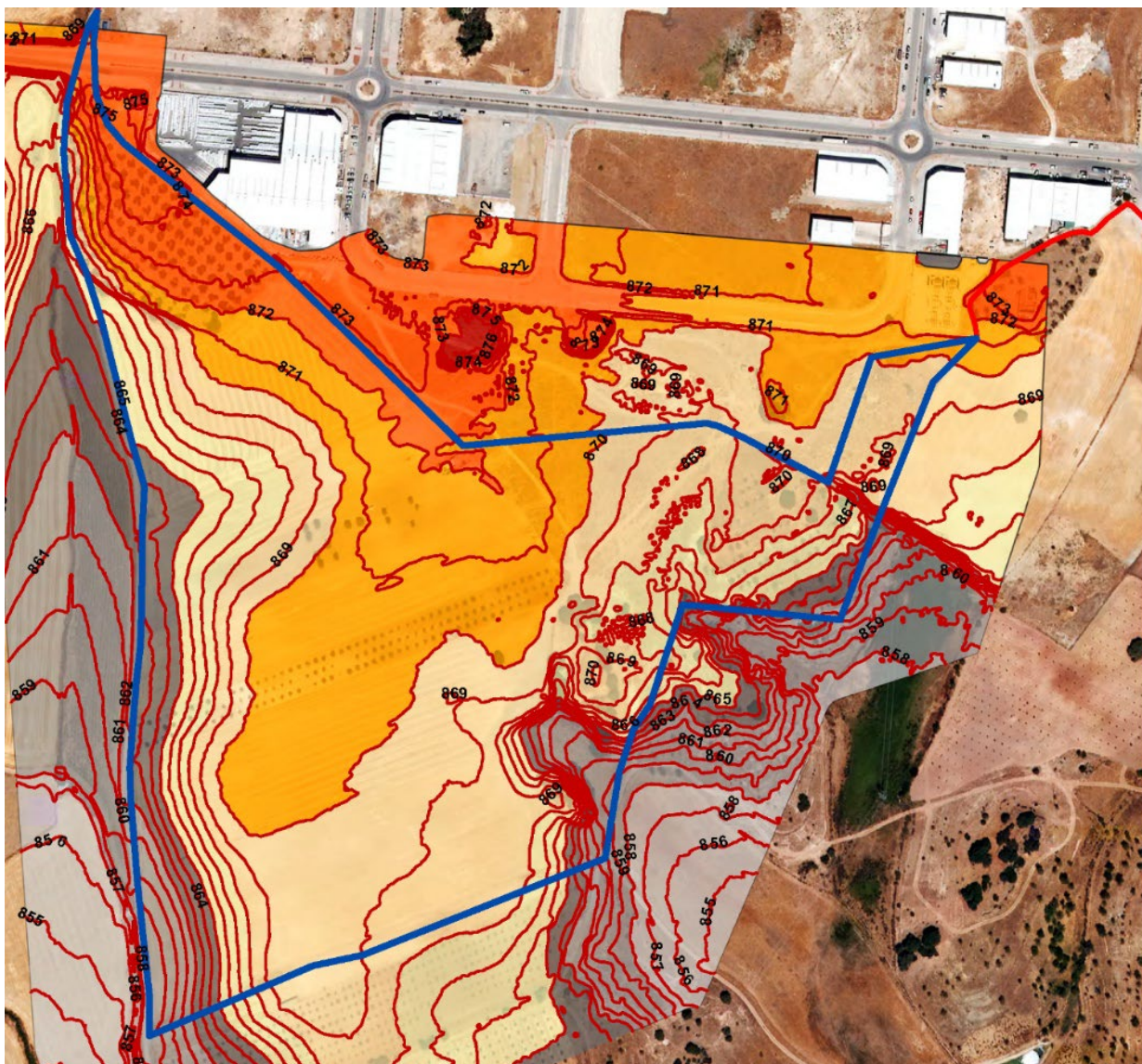
la parcela del camino de Santa Ana que, si aparecía incluida en la modificación nº 5 como Caminos, con 1.861 m2 de la parcela 9003.



El Sector tiene forma de trapecio irregular; semejante a un triángulo, lindando por el norte con el Parque Industrial de Llanos de Mazuelos, en una longitud recta de 624 metros, al sur de la calle Victoria, entre las calles perpendiculares de Selene y Cibeles. El mayor de sus lados de 686 metros de longitud y es el límite oeste con el Camino Santa Ana, y por el Este es una línea quebrada con una longitud total de 724 metros, cuya forma se ajusta básicamente a linderos de las parcelas catastrales, si bien en el borde noreste se produce la segregación de las parcelas iniciales 155 y 157.

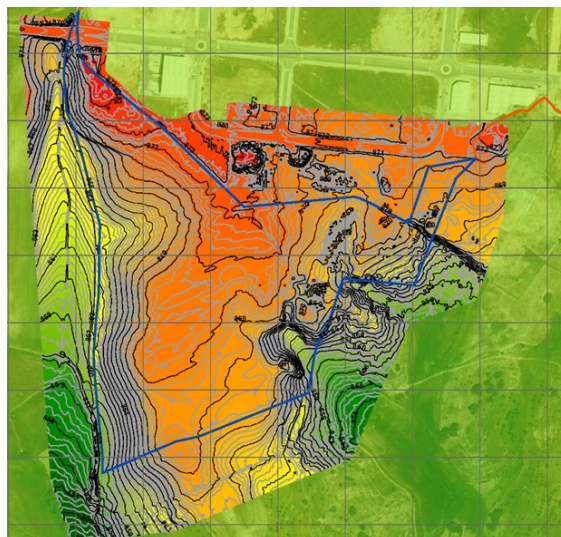
Este Parque Industrial de Llanos del Mazuelos se apoya sobre la carretera A-340 que forma parte de la red básica de articulación de la red de carreteras autonómica, que tiene su origen en la intersección con la N-432 en el suroeste del sector y el final en la intersección con la autovía A-44 en el término municipal de Dehesas Viejas (Granada). Esta carretera tiene dos carriles de circulación, uno por cada sentido, de 3,50 metros de ancho y arcenes de 1,50 metros. En el punto kilométrico 1+700 presentas un enlace formado por una estructura de un vano sobre una glorieta desde la que se puede realizar los movimientos hacia y desde los núcleos urbanos de Alcalá la Real, Santa Ana y P.I. Llanos de Mazuelos.

El punto de mayor cota 876 metros se produce al norte del sector, en el Parque Industrial de Llanos de Mazuelos. Y el de menor cota, menos de 858 metros se produce en el sur, fuera del ámbito del sector S-8. La altimetría del sector S-8 desciende hacia el sur y este a cotas menores de 858 metros de cota, fuera del sector. Eso se puede apreciar en el plano de la Información urbanística I-4 Altimetría del que se inserta un esquema a continuación, en el que se reflejan 8 escalones de altura: más de 875 metros de cota; 873 -874; 871 – 872; 869 – 870; 866 – 868; 863 -865; 859 – 862; y menor o igual a 858 metros de cota.



En el plano I-05 de la Información Urbanística se recoge el Modelo Digital del Terreno generado por GESINGEO para el ámbito del sector S-8. El resto del ámbito está generado sobre la hoja 0990 de la cartografía de la Junta de Andalucía del 2017.

Para crear un MDT de una zona, tenemos que crear antes un TIN. Los TIN son un tipo de formato de información en sí mismos; sin embargo, a la hora de realizar análisis con ArcMap para extraer diferente información a partir de él, es necesario que esta información se encuentre en ese formato ráster. Un modelo digital de elevaciones (MDE) es un modelo de representación gráfica 3D de la superficie de un terreno, generado a partir de los datos de elevación (altura de los puntos de la superficie sobre el nivel medio del mar).



En el mapa I-12 de la Información Urbanística, se recogen las AFECCIONES SECTORIALES existentes en el ámbito, adjuntando a continuación un esquema de ese plano.

Dado que el sector S-8 afecta a un perímetro de protección arqueológica (nº 19, Cortijo de LA LANCHA, Código 01230020224, de Época romana), catalogado y registrado en la base de datos de la Delegación: En una zona rocosa y en ladera aparecen abundantes restos de materiales de construcción y de estructuras adscribibles a un pequeño asentamiento de época romana y altomedieval. Existen referencias que cuentan que de este mismo lugar se recuperó un ara funeraria. En una publicación local se define este asentamiento como Villa hispanogoda; no obstante, los materiales que la definen como "visigoda" podrían ser tardoromanos.

Bajo la superficie de la ampliación el sector sur industrial en desarrollo discurre el colector de saneamiento de fecales, en dirección Suroeste hasta el camino del cortijo del -ciego, y que conduce las aguas fecales a la EBAR desde donde se bombea las aguas hasta el

Polígono Industrial El Retamar, desde donde llegan las aguas finalmente a la EDAR de Alcalá la Real.

Será necesario realizar un colector para sustituir el existente, y cuyo trazado irá bajo el borde de una de las nuevas parcelas industriales resultantes y hasta el camino del cortijo del ciego. A partir de ese punto se conectará con el colector existente hacia la EBAR de Llanos de Mazuelos.

El nuevo colector se diseñará con tubería de PVC enterrada y con pozos de registro situados a una distancia máxima de 50 metros. La longitud de este colector será de 355 metros, y supondrá un presupuesto de ejecución material estimado de 200.000 €.

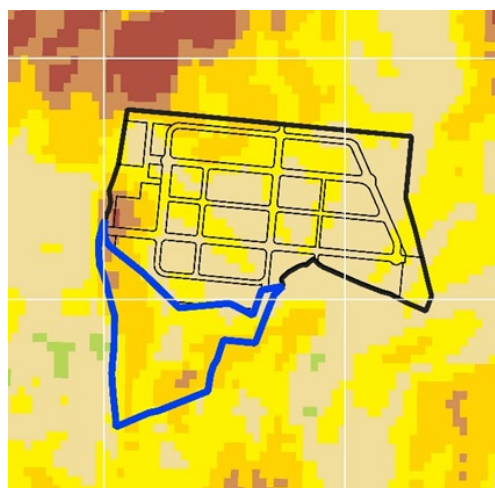
Actualmente, el P.I. Llanos de Mazuelos tiene dos puntos de vertido de aguas pluviales. El vertido principal lo hace de forma directa, sin control, mediante un tubo de hormigón armado de Ø 2000 mm sobre la parcela 155 del polígono 15 del catastro de rústica de Alcalá la Real. El segundo punto de vertido lo hace al cauce existente junto al camino del cortijo del ciego, junto al vial D, mediante un tubo de hormigón armado de Ø1.000 mm.

Las aguas pluviales procedentes de los viales y de las parcelas de la ampliación del sector industrial se conducirán mediante un colector hasta el cauce existente junto al camino del cortijo del ciego. Aunque las parcelas y zonas verdes situadas en el borde Este de la ampliación podrían conectarse con el punto de vertido principal del P.I. Llanos de Mazuelos, al colector de hormigón de Ø 2000 mm, se ha considerado en este punto que la mejor opción es trazar un colector que discurrirá en planta junto al de fecales hasta el barranco junto al camino del borde Oeste. A este colector se conectará las pluviales procedentes de las parcelas principales del Sector (BZ y Taghleef), previamente a su entrega al cauce existente.

El colector de pluviales se diseñará con tubería de PVC enterrada y con pozos de registro situados a una distancia máxima de 50 metros. La longitud de este colector será de 300 metros, y supondrá un presupuesto de ejecución material estimado de 250.000 €, a lo que habrá que añadir el coste de las obras resultantes de las pluviales procedentes de las parcelas principales (BZ y Taghleef), así como las obras de protección necesarias en el cauce para amortiguar las avenidas de pluviales.

Para el vertido de aguas pluviales se deberá contar con la autorización correspondiente de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

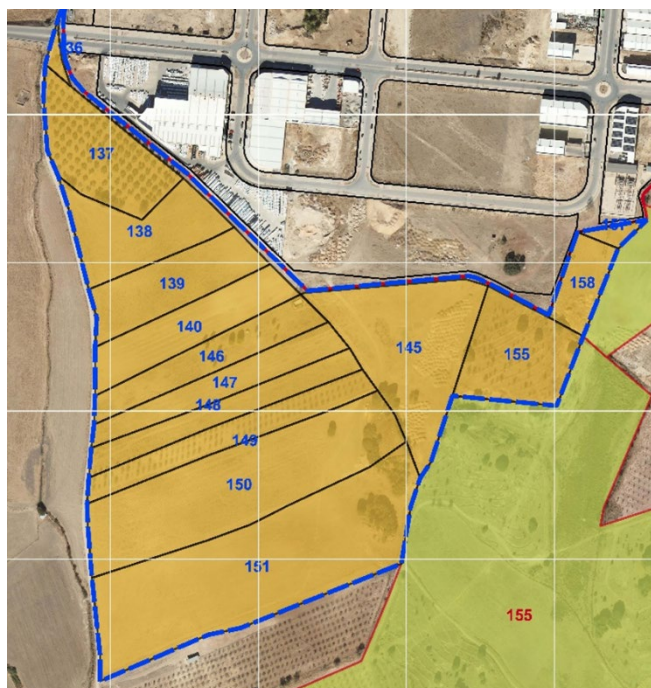
En el Estudio Ambiental Estratégico entregado en mayo de 2026, se ha incluido un apartado dedicado al análisis de los riesgos naturales existentes previos a la actuación, así como considerar las modificaciones de los mismos tras la actuación. Concretamente se han considerado lo siguientes: Riesgos derivados de la acción sísmica; Riesgos Geotécnicos; Riesgos derivados de Eventos Meteorológicos extremos sobre infraestructuras y servicios públicos esenciales; Riesgo de Inundación; y Riesgos de Erosión.



El análisis del Riesgo de Erosión en el ámbito del Plan Parcial se ha realizado tomando como referencia el Inventario Nacional de Erosión de Suelos, que constituye la principal fuente oficial para la evaluación de los procesos erosivos a escala estatal.

En el mapa I-13 de la Información Urbanística, se recogen la PROPIEDAD DEL SUELO existente en el ámbito, adjuntando a continuación un esquema de ese plano.

En el ámbito existen 15 parcelas catastrales, como resultado final del proceso de segregación y compra de la casi totalidad de los terrenos por Taghleeef Industries S.L, que tiene el 86,74 % de los terrenos del sector; Benzaplástico S.L. (con el 10,83% de los terrenos del sector); y sólo se mantiene Juan José Garrido García con 850 m² que será adquirida por la Junta de Compensación en el proceso de tramitación del Proyecto de Compensación.

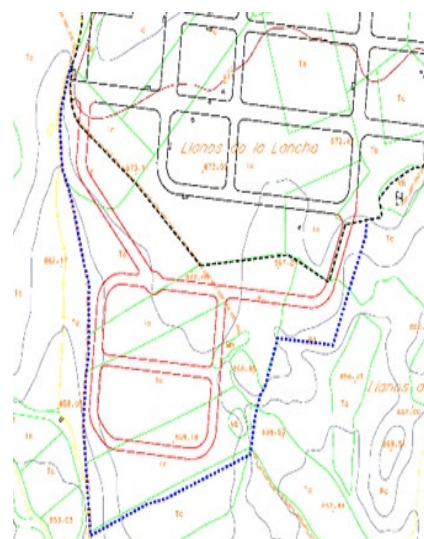


PROPIETARIO	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAJE (%)
TAGHLEEef INDUSTRIES, S.L.	141.016,00	86,74
BENZAPLASTIC S.L.	17.600,00	10.83
JUAN JOSÉ GARRIDO GARCIA	850,00	0.52

A lo largo de la redacción del Plan Parcial se han considerado numerosos esquemas de ordenación que han ido variando con el objeto de recoger todas las iniciativas de los propietarios de suelo, tanto de Taghleeef como de Benzaplástico, dado que estos dos propietarios habían llegado a un acuerdo de localizar una parcela en el borde noroeste de 15.000 m² junto a la actual fábrica de Benzaplástico.

El primer esquema de ordenación (1), recoge la propuesta de viario considerada en el plano “Esquema indicativo de viario” de la modificación nº 5 del PGOU, con dos conexiones viarias con el actual Parque Industrial, en los bordes oeste y este, pero eliminando el resto de los viarios de las dos manzanas propuestas, dado que sólo se consideraron tres parcelas industriales en el resultado final.

Se llegaron a analizar 6 esquemas de ordenación y como resultado de todo este proceso se concluye con la presentación en este documento de dos alternativas de ordenación, que se reproducen a continuación en el documento y cuadros de superficies de la ordenación.



8.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-8 AMPLIACIÓN DE LLANOS DE MAZUELOS.

La Alternativa de Ordenación 2 es la que se desarrolla en el documento de Plan Parcial de Ordenación como ordenación definitiva del sector 8, por lo que es la ordenación de referencia para la evaluación ambiental de la actuación.

El Sector S-8 se considera como una única Área de Reparto y una Única Unidad de Ejecución. El Aprovechamiento urbanístico que corresponde a cada propietario está en consonancia con los terrenos que aportan y siguiendo los criterios de las Bases de Actuación. El Sector se ejecutará en una sola Etapa, poniéndose en servicio el mismo una vez se ejecuten las Obras de Urbanización, si bien se permitirá la ejecución simultánea de estas con las Obras de Edificación, si así lo considera la Junta de Compensación.

Del contraste de los criterios y de las distintas soluciones generales y parciales de ordenación manejadas durante el largo proceso de gestación de este Plan Parcial, ha surgido la propuesta de calificación del suelo para el sector que se recoge en el plano O-1 CALIFICACIÓN DEL SUELO, a escala 1:2.000, y en la serie de planos a escala 1:1.000, de CALIFICACIÓN DEL SUELO Y ALINEACIONES.

La propuesta viaria se basa en conectar con el actual Parque Industrial de Llanos de Mazuelos en dos puntos:

- En borde este con el vial E (hoy calle Dionisos) – H (calle Cibeles), que sirve de acceso a las parcelas productivas PRO-1 y PRO-3, así como a las parcelas de Equipamientos Comunitarios Básicos.
- Y en el borde oeste con el vial D del Plan Parcial (hoy calle Victoria) que constituye el acceso principal al Parque Industrial. Este acceso oeste sirve de acceso a la parcela Productiva PRO-2 y a la zona verde ZV-2 que constituye el límite oeste del sector con el Camino de Santa Ana.

La mayor parte del suelo de reserva y cesión para dotaciones se localiza en dos paquetes en los bordes este y oeste del sector.

- En el borde oeste se localiza la ZV-2, con más de 10.000 m² de superficie, que integra la zona de encinas situadas en el noroeste del sector, y que se conecta con la franja de zona verde ZV-5 del actual Parque Industrial Llanos de Mazuelos, mediante un pasillo verde bajo el cual se ubicará el emisario de aguas residuales del actual Parque Industrial de Llanos de Mazuelos.
- En el borde este del sector se ubican las dos parcelas calificadas como Equipamiento Comunitarios Básicos, la E-1 que probablemente se destine a servicios urbanos, como posible ampliación de la subestación eléctrica existente en el borde sureste del Parque Industrial. La otra previsiblemente se destine a instalaciones deportivas, ampliando la zona verde ZV-1 con la que es colindante y que integra la zona de encinas protegidas en la Modificación nº 5 del P.G.O.U que ha posibilitado la redacción del presente Plan Parcial.

El suelo productivo se divide en 3 parcelas, con acceso desde los dos accesos viarios:

- Desde el viario Este se accede a las parcelas PRO-1 para Taghleef e PRO-3 para localizar el aprovechamiento edificable de cesión al Ayuntamiento.

- Desde el acceso oeste se accede a la parcela PRO-2 para Benzaplastic que colinda por el este con una parcela de la misma factoría, ubicada en la manzana I-14 del Parque Industrial.

8.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

En la propuesta de ordenación es significativa la ubicación de 3 Áreas de aparcamiento con acceso desde el acceso este del sector 8, identificadas en el plano de Calificación del Suelo con las etiquetas P-1, P-2 y P-3.

- La P-1 con un ancho total de 3,85 metros y una longitud de 75 metros, ubicada junto al acceso este al sector, en la que podrían aparcar 5 camiones para esperar el acceso a las operaciones de carga y descarga de material para las instalaciones productivas de las parcelas PRO-1 e PRO-3.
- La P-2 en el norte del acceso a las parcelas PRO-1 y PRO-3, en la que pueden ubicar 179 plazas de aparcamiento para vehículos automóviles y otras 4 zonas para aparcamiento de bicicletas y / o motocicletas.
- La P-3 entre las parcelas PRO-1 y PRO-3 en la que se pueden estacionar 59 vehículos automóviles.
- Además de estas Áreas calificadas como Áreas de aparcamiento en el plano de Calificación del suelo, hay otras 78 plazas de aparcamiento en batería, en el borde sur del acceso Este al sector. Estas plazas tienen una anchura media de 2,50 de ancho y 4,50 de largo.

El total de **plazas de aparcamiento** delimitadas son **316** para **vehículos automóviles**, **5** para **camiones** y otras **2 áreas** de aparcamiento **para bicicletas y motocicletas** en el Área P-2, a la que se puede acceder desde el camino de acceso desde el borde oeste, por la ZV-2 del S-8 y ZV-5 del Parque Industrial de Llano de Mazuelos. Ello implica aproximadamente la mitad de las exigidas en el artículo 82.6.b) del Reglamento de la LISTA.

Teniendo en cuenta los datos del Estudio de Tráfico y considerando el trabajo del total de trabajadores de 210 (140 + 70), con una estimación media de 3 turnos, se necesitarían un total de 70 plazas de aparcamiento para vehículos en cada turno de las 2 factorías, y eso considerando que la totalidad de los trabajadores acudan en automóvil al lugar de trabajo, sin compartirlo, y sin utilizar las alternativas del transporte público y bicicleta o motocicleta. A los datos de las parcelas PRO-1 y PRO-3 habría que añadir los de la parcela PRO-3, para la se necesitarían 125 plazas como resultado de la división de los casi 12.500 m² edificables como máximo entre 100 m² edificables, según determina el Artículo 82 – Reservas y estándares dotacionales del Reglamento de la LISTA.

Es decir, en el peor **escenario se necesitarían** un total de **195** (70 + 125) **plazas de aparcamiento para vehículos automóviles** para los trabajadores de las instalaciones en las 3 parcelas. Es decir, nos sobran más de 100 plazas para visitantes a las actividades productivas.

El Sector 8 – Ampliación del Parque Industrial “Llanos de Mazuelos” se concibe como un espacio de modernidad y calidad de comunicaciones e infraestructuras, en el que se

genera unas amplias zonas para el desarrollo de actividades Productivas, con parcelas superiores a los 9.000 metros cuadrados de superficie, a los efectos de nuevas parcelaciones, dado que la parcela donde se adscribiría el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento supera ligeramente esa superficie, no será subdivisible.

La actuación se complementa con las parcelas para dotaciones que de acuerdo con la legislación vigente debe ser de al menos 22.778,59 m², de los que el 10% de la superficie del sector deben destinarse a zonas verdes, alcanzado en este sector los 18.254,05 m² que representa el 11,22 %, dado que los viarios de conexión del sector S-8 con el Parque Industrial ocupan un total de 1.172,88 m² de la ZV-5 DEL Plan Parcial, que se agrupan con la zona verde del sector S-8. En relación con la dotación legal la superficie de las zonas verdes se supera en 844,76 m² al mínimo que determina la legislación urbanística.

Las parcelas para equipamientos comunitarios representan un total de 6.509,76 m² que supone un exceso de 1,59 m² sobre el porcentaje del 4% sobre la superficie del sector. Se distribuye en dos parcelas:

- E-1 con 4.199,92 m², en el borde este, colindando con la parcela de Equipamiento y servicios del actual Parque Industrial, donde se ubica la subestación. Según el Anexo del Reglamento de la LISTA esta parcela se destina a lo que se especifica en el punto e) 4º: Infraestructuras y servicios técnicos, constituido por las redes, líneas, estaciones, centrales y depósitos de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, gestión de residuos, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y análogos) y por los servicios técnicos, (mantenimiento, limpieza viaria, bomberos, almacenamiento y análogos).
- E-2 se localiza en el sureste del sector, a la que se accede por un vial de servicio que colinda con el Área de aparcamiento P-3. Esta parcela se destina a lo que se regula en el apartado e) 1º: Equipamientos comunitarios, constituido por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, distinguiendo entre los básicos, que son los que dan un servicio directo a los ciudadanos (docente, deportivo, sanitario, asistencial, social y cultural, mercados de abastos, religioso, funerario, alojamientos protegidos o similares) y los de gestión (administrativo, juzgados, protección civil, policía, defensa, prisiones o similares).

En la siguiente tabla se reflejan las superficies de la Calificación del Suelo del plano O-1. El suelo productivo se divide en 3 parcelas: PRO-1 con 101.008,48 m² para ubicar la factoría de Taghleef; PRO-2 con 15.001,20 m² para posibilitar la ampliación de las instalaciones de Benzaplástico ubicada en la manzana I-14 del actual parque industrial; y PRO-3 con 9.341,29 m² de superficie, que es la parcela donde se localiza el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento.

ZONA	SUPERFICIE (m ²)	Porcentaje (%)	APROVECHAMIENTO (UA)
PRODUCTIVO	125.350,97	77,04	57.714,82
ZONAS VERDES del Sector y ocupación ZV5 del Parque Industrial Llano de Mazuelos.	18.254,05	11,22	
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Básicos	6.509,76	4,00	
VIARIO total, incluyendo vial de servicio y área de aparcamiento	12.539,37	7,71	
TOTAL SECTOR	162.704,18	100	
ANEXOS EXTERIORES (viales de conexión)	540,08		
Suelos de encinas	6.479,39		

Del cuadro anterior de resumen de los datos hay que indicar que el aprovechamiento total de los propietarios se reduce en 309,26 Unidades de Aprovechamiento, en relación con las determinaciones de la Modificación nº 5 del PGOU, aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, el 12 de julio de 2005. Esa reducción de aprovechamiento es el resultado de la reducción de la edificabilidad total en 1.013,72 m².

En mayo de 2026 se ha elaborado un Estudio de tráfico en N-432, en la glorieta 390 – 600 y tronco para el Sector S-8 dando cumplimiento a la exigencia del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Se trata de comprobar cómo la ampliación de la zona industrial va a afectar a los elementos de la N-432 que podrían tener implicación, es decir, su tronco y su glorieta de enlace desde la A-403, al norte de la N-432.

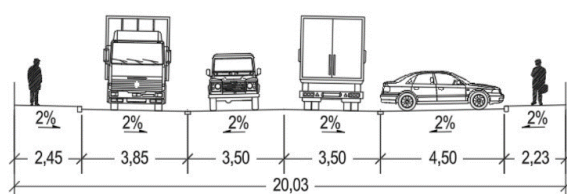
El Estudio de Tráfico concluye que EL NIVEL DE SERVICIO NO VARÍA PARA EL AÑO HORIZONTE ANTE EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO PLANTEADO EN EL TRONCO DE LA N-432, SUS ENLACES Y GLORIETAS EN EL ÁMBITO DE AFECCIÓN.

Se ha elaborado un Plano de Ordenación O-14 Jardinería, Mobiliario Urbano y Medidas Correctoras que está desglosado en 3 hojas A-2. Se diferencian los árboles y arbustos existentes de los nuevos árboles y arbustos previstos en las ZV-1 y ZV-2. El total de los árboles previstos son **1.254**.

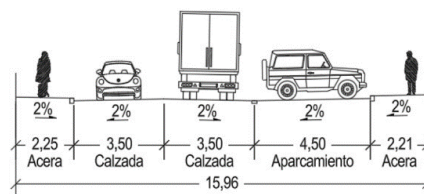
El vial de acceso ESTE presenta dos tipos de secciones significativas que se reproducen en la imagen adjunta:

- El primer tramo tiene una anchura media de unos 20 metros (20,03 metros en la imagen adjunta) con una acera en el borde oeste que constituye el límite con el Parque Industrial Llanos de Mazuelos.
Esta acera tiene una anchura media de 2,40 metros que varía porque el límite oeste del Sector en esta zona no es en línea recta.
Después se ubica la zona identificada como P-1 que tiene un ancho de 3,85 metros para aparcamiento de camiones.
Luego una franja de viario con 2 sentidos y un ancho total de 7 metros.
En el borde este se localiza una zona de aparcamiento en batería de 4,50 metros de largo.
Finalmente, la acera con un ancho de 2,25 metros.
- El segundo tramo es el que se delimita por las áreas P-2 y PRO-3 con un ancho aproximado de 16 metros.
En los dos bordes se sitúa una acera con un ancho medio de 2,25 metros.
Una franja de viario con 2 sentidos y un ancho total de 7 metros.
En el borde sur se localiza una zona de aparcamiento en batería de 4,50 metros de largo.

VIAL ESTE. PK 0+070



VIAL ESTE. PK 0+180

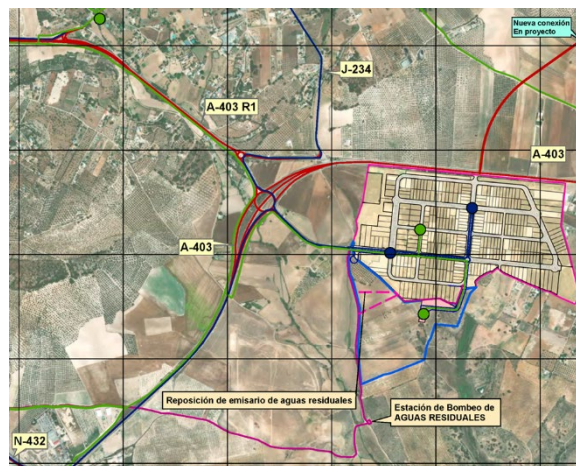


- Este vial se remata con una glorieta de unos 18 metros de radio, para permitir la circulación de vehículos pesados.

El acceso OESTE del sector consta de una rotonda de unos 18 metros de radio y una acera perimetral de 2,25 metros.

Se ha tenido en cuenta el PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE DEL NÚCLEO URBANO DE ALCALÁ LA REAL (JAÉN) aprobado en marzo de 2023, con entrada en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén, es decir el 6 de abril de 2023.

El transporte público debe ser una alternativa eficiente, que combine las infraestructuras y servicios para suplir el conjunto de demandas. Debe ser multimodal y presentar ventajas con respecto a otros medios de transporte. Se debe establecer una jerarquía en la red viaria en la que en las vías principales o de largo recorrido, se priorice el transporte público frente al privado. En el plano O-4 de RED VIARIA. PLANTA GENERAL se recogen las dos paradas de Autobús Urbano previstas en el Parque Industrial de Llanos de Mazuelos.



Igualmente se recoge el **NUEVO CARRIL BICI** incorporando un nuevo punto de acceso junto al acceso de la nueva factoría de Taghleef. Alcalá la Real es una ciudad con un movimiento peatonal considerable, suponiendo éste la mitad de los desplazamientos realizados. El uso de la bicicleta es residual, siendo utilizada mayoritariamente para desplazamientos por motivos de ocio durante los fines de semana. Las motivaciones por las que no se realizan más desplazamientos a pie o en bicicleta son principalmente subjetivos, aunque también aparece como uno de los motivos principales la falta de seguridad.

La conexión a la red de **abastecimiento de agua potable** se realizará a la red existente del P.I. Llanos de Mazuelos, en el vial D (calle Victoria) y en el vial E, en ambos casos la conducción existente es de fundición dúctil de Ø 150 mm.

El sistema de **saneamiento** se contempla mediante red separativa, en la que los caudales de lluvia a evacuar se determinarán según se indica en las Ordenanzas Municipales de Urbanización, empleándose como período de retorno 10 años.

En los planos O-7 ESQUEMA DE LA RED DE SANEAMIENTO, a escala 1:2.000, y en el plano O-8 ESQUEMA DE LA RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES se refleja el trazado de las redes de saneamiento y evacuación de aguas pluviales.

Será necesario realizar un colector para sustituir el existente, y cuyo trazado irá bajo la zona verde ZV-2, entre las parcelas PRO-1 y PRO-2, hasta conectar con el colector existente en el camino del cortijo del ciego. A partir de ese punto se conectará con el colector existente hacia la EDAR de Llanos de Mazuelos.

La conexión con la **red eléctrica** con el Parque Industrial Llanos de Mazuelos, se refleja en el plano O-9 ESQUEMA DE LA RED ELÉCTRICA. El esquema de la red eléctrica en media tensión está formado por tres líneas subterráneas de media tensión (LSMT). Una LSMT, con origen en la arqueta AR0 que es propiedad de la distribuidora, como extensión de la red de distribución de media tensión (MT) de la empresa distribuidora que conectará al nuevo centro de transformación del sector 8 (CT-S8), y que una vez ejecutada deberá ser cedida a esta. Además, se ejecutarán dos líneas privadas, una de ellas para el suministro en MT a la empresa Taghleef, con origen en la subestación y final en un centro de seccionamiento y medida (PRO-1), y otra LSMT con origen una celda de salida del nuevo CT-S8 y finalizando en el centro de seccionamiento y medida de Benzaplastic (PRO-2).

La particularidad del sector 8 es que existen dos parcelas productivas que requieren suministro en media tensión (PRO-1 y PRO-2) y determina que a estas parcelas la canalización requerida sea únicamente la de media tensión (MT), mientras que para las parcelas PRO-3 y de equipamiento (E) sí dispondrán de un suministro de baja tensión (BT), tal y como se puede ver en el plano O-9.

Por tanto, sólo se prevé la ejecución de un Centro de transformación, identificado en Plano como CT-S8 para el suministro en baja tensión, en el borde del Área de aparcamiento P-2, y que suministrará, como ya se ha comentado a las parcelas IND-3 y PE mediante una canalización de baja tensión de dos y cuatro tubos de diámetro 200 mm, así como al cuadro de alumbrado público que se recoge en el plano O-10 ESQUEMA DE LA RED DE ALUMBRADO con un cuadro de mando junto al CT-S8.

La **red de alumbrado público** consta de tres zonas de actuación. Una zona, que denominaremos orientación este, y otra zona en la orientación oeste enlazadas por la zona de servidumbre de paso entre las parcelas PRO-1 y PRO-2. Estas nuevas zonas de alumbrado disponen de su cuadro de control de alumbrado que controlará la iluminación del vial y de las zonas verdes. Se ha de decir que en las rotondas la iluminación ha sido perimetral, no con báculo central como en el polígono industrial Llano Mazuelos, para evitar acerado interior a la rotonda o glorieta. El nivel de iluminación media de las calzadas es 15 luxes y de 10 luxes en aparcamientos y aceras. Se proyectan 21 báculos para los viales y 55 farolas para las zonas verdes.

Se hace la observación que para los aparcamientos P-2 y P-3 se iluminarán desde la zona peatonal utilizando los báculos de iluminación del vial y añadiéndoles soportes perpendiculares a los que se le añadirán focos proyectores hacia dichos aparcamiento, de esta manera se evita la instalación de nuevas columnas en el interior de ellos y puedan dificultar la circulación interior o choques con ellas, no obstante, si no se consiguiera una adecuada iluminación se procedería a la instalación de varios postes de 12 metros de altura a los que se les incluiría los focos leds necesarios para una correcta iluminación. El aparcamiento P-1 queda alumbrado con el alumbrado del vial al ser paralelo a este.

La conexión de la red de telefonía y de telecomunicaciones se realizará a la red existente de la empresa Telefónica de España S.A.U, en el vial D (calle Victoria) y en el vial E **Telecomunicaciones** en el P.I. Llanos de Mazuelos en el vial D (calle Victoria) y en el vial E (calle Dionisos). En las aceras de dichos viales existen canalizaciones formadas por tubos de PE de Ø 125 o 63 mm, dependiendo si se trata de canalización de distribución o acometidas.

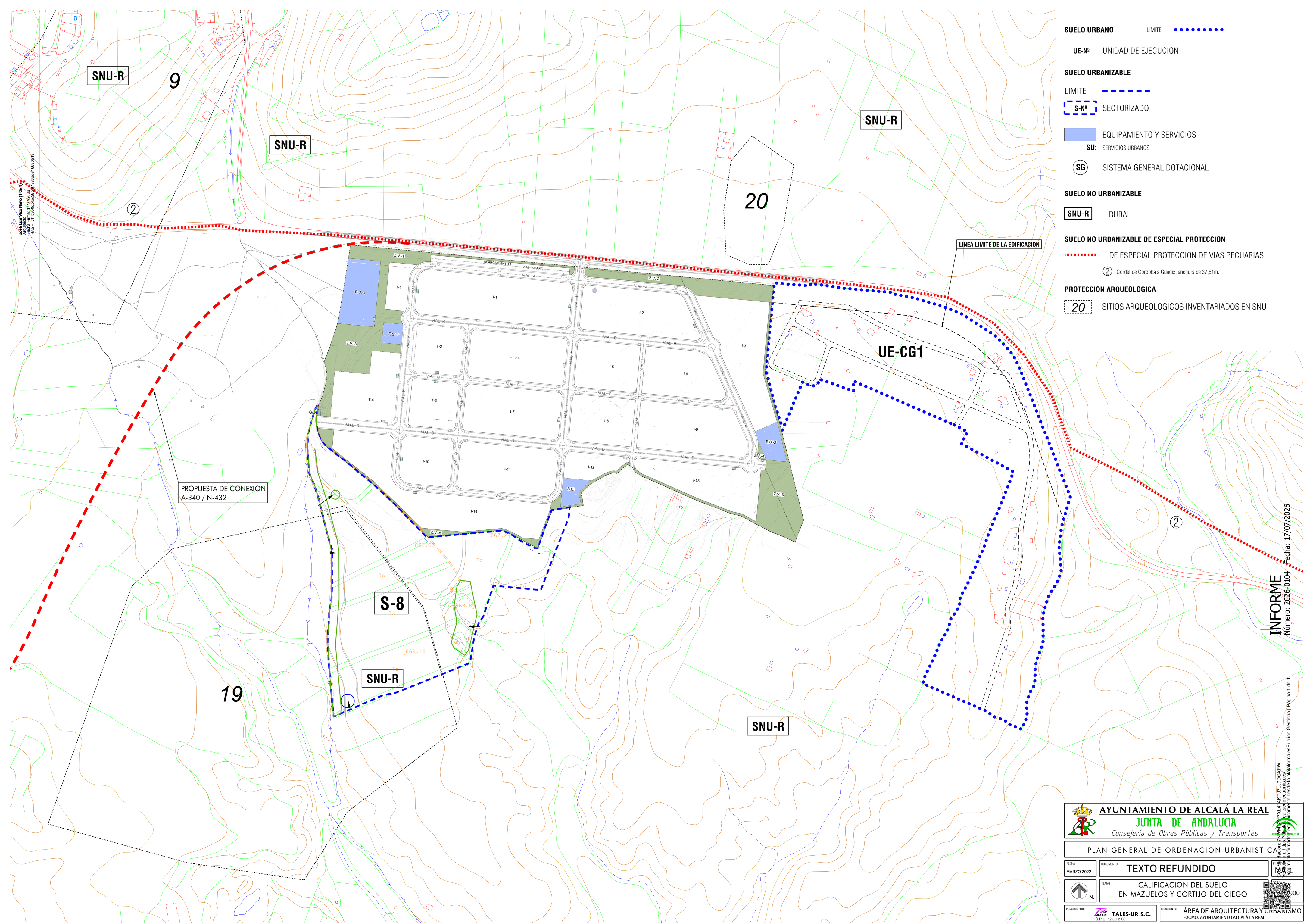
La red se proyectará del tipo subterránea; con una canalización de distribución constituida por un prisma de cuatro (2) tubos de 125 milímetros de diámetro que conectará a la red existente del polígono industrial Llano Mazuelos a la que posteriormente se intercalará arquetas tipo H con armarios de acometidas sobre pedestal, de estos armarios se derivan las acometidas a las parcelas colindantes. No obstante, para la parcela PRO-2, la acometida se hará directamente desde un armario de distribución del polígono industrial Llano Mazuelos por ser un único suministro y no requerir canalización de distribución. El trazado en planta se ajustará, básicamente, al grafiado en el Plano de Ordenación N°. N°. O-12.- ESQUEMA DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES.

La red de alimentación de **Gas Natural** hasta el sector S-8 se proyectará una canalización de transporte de gas en alta presión, con origen la red de distribución existente y conexión en la rotonda que da entrada a la subestación. Desde este punto se ejecutará una canalización de polietileno que dará servicio a las tres zonas productivas PRO-1, PRO-2 y PRO-3. El trazado en planta se ajustará, básicamente, al grafiado en el Plano de Ordenación N°. O-11- ESQUEMA DE LA RED DE GAS NATURAL

Los **costes totales de urbanización**, según lo establecido en el artículo 189 del REG/LISTA, serán los derivados del proceso urbanizador correspondientes a los siguientes conceptos:

- Presupuesto obras de urbanización (PEC)	2.583.695,40 €.
- Gastos de indemnizaciones	5.000,00 €.
- Gastos de consultoría y asistencia técnica.....	214.558,63 €.
- Gastos de gestión sistema de Actuación.....	269.225,40 €.
TOTAL, GASTOS DE LA URBANIZACIÓN.....	3.072.479,43 €.

El coste total de urbanización del Sector S-8 Ampliación de Llanos de Mazuelos implica un coste por metro cuadrado del suelo industrial recogido en el plano de calificación del Suelo de 22,20 € por m², cifra que se eleva a 24,04 €/m² si se excluye el suelo industrial de cesión al Ayuntamiento de Alcalá la Real donde se localiza el 10% del aprovechamiento.



SUELO URBANO LIMITE

UE-Nº UNIDAD DE EJECUCION

SUELO URBANIZABLE

LIMITE

S-Nº SECTORIZADO

EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS
SU: SERVICIOS URBANOS

SG SISTEMA GENERAL DOTACIONAL

SUELO NO URBANIZABLE

SNU-R RURAL

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

DE ESPECIAL PROTECCION DE VIAS PECUARIAS
Cordel de Córdoba a Guadix, anchura de 37,61m.

PROTECCION ARQUEOLOGICA

20 SITIOS ARQUEOLOGICOS INVENTARIADOS EN SU

LINEA LIMITE DE LA EDIFICACION

PROPUESTA DE CONEXION
A-340 / N-432

INFORME
Número: 2026-0104 Fecha: 17/07/2026

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL
JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

FECHA: MARZO 2022 DOCUMENTO: TEXTO REFUNDIDO

PLAN: CALIFICACION DEL SUELO
EN MAZUELOS Y CORTIJO DEL CIEGO

REDACCION: TALE-UR S.C. AREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO ALCALÁ LA REAL