ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL

TALES-UR S.C.

MAYO 2008

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PGOU

TERRENOS DESTINADOS A PARADOR NACIONAL EN LA FALDA DE LA FORTALEZA DE LA MOTA

mayo 2008

TALES-UR S.C.

TABLA DE CONTENIDOS

introducción
ALCANCE DE ESTE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
1. DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES pág: 1
1. A) ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLANEAMIENTO pág: 1
1. B) EXPOSICIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO pág: 1
1.B.1 Objeto de la modificación pág: 1
1.B.2 Criterios de planeamiento pág: 1
1.C) LOCALIZACIÓN SOBRE EL TERRITORIO DE LOS USOS GLOBALES E INFRAESTRUCTURAS pág: 4
1. D) DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA CONSIDERADA pág: 5
2. ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO pág: 6
2. A) DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA DE LAS UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS DEL TERRITORIO. pág: 6
2.B) DESCRIPCIÓN DE LOS USOS ACTUALES DEL SUELO pág: 7
2.C) DETERMINACIÓN DE ÁREAS RELEVANTES DESDE EL PUNTO DE VISTA DE: CONSERVACIÓN, FRAGILIDAD, SINGULARIDAD, O ESPECIAL PROTECCIÓN pág: 8
2.D) INCIDENCIA EN EL ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO DE LA NORMATIVA AMBIENTAL. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE pág: 9
3. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS pág: 11
3.A) IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES, ÁREAS SENSIBLES Y DE RIESGO DE IMPACTO pág: 11
3.B) IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO pág: 11
3.C) ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN EN SU CASO DE LAS ALTERACIONES ESTUDIADAS, EXPRESANDO SUS EFECTOS DIFERENCIALES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE pág: 12
4. PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO pág: 13
4. A) MEDIDAS AMBIENTALES, PROTECTORAS Y CORRECTORAS DE APLICACIÓN DIRECTA, RELATIVAS A LA ORDENACIÓN PROPUESTA pág: 13
4.A.1 Clasificación del suelo. pág: 13
4.B) MEDIDAS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO pág: 13
4.C) RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES Y SINGULARIDADES A CONSIDERAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PREVENCIÓN AMBIENTAL EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO pág: 14
5 SÍNTESIS pág: 15
5.A) RESUMEN DE LOS CONTENIDOS DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO CON INCIDENCIA AMBIENTAL pág: 15
5. A.1 Ámbito de actuación del planeamiento pág: 15
5. A.2 Exposición de los objetivos del planeamiento pág: 15
5.B) RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DEL TERRITORIO AFECTADO pág: 15
5.C) RESUMEN DE LA IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS pág: 16

5.D) RESUMEN DE LAS PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO pág: 16
5.D.1 Medidas ambientales, protectoras y correctoras de aplicación directa, relativas a la ordenación propuesta. pág: 16
5.D.2 Medidas de control y seguimiento pág: 16
5.D.3 Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento pág: 16

introducción

Este Estudio de Impacto Ambiental forma parte de la documentación de la Modificación numero 3 del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá La Real.

Los trabajos de campo para la redacción de este estudio se han efectuado durante el mes de octubre de 2007.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, en sesión celebrada el 12 de julio de 2005, acordó aprobar definitivamente la Revisión-Adaptación del PGOU de Alcalá la Real, publicándose en el BOJA nº 46 del 29 de marzo del 2006 la Resolución de aprobación definitiva.

La presente modificación nº 3 del PGOU afecta a 15.000 m^2 de terreno calificado como sistema general de espacios libres en el sur de la fortaleza de La Mota, englobando las ruinas de la iglesia de Santo Domingo, en los que se plantea la construcción de un Parador Nacional. El nuevo sistema general de espacios libres con 15.000 m^2 que sustituye al calificado en el PGOU vigente se localiza en el norte de la fortaleza de La Mota, sobre terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de especial protección por su valor paisajístico, dentro del área delimitada como reserva para formación de patrimonio municipal de suelo.

La redacción del presente documento ha sido llevada a cabo, dentro de **TALES-UR S.C.**, por Jaime Plaza Ebrero, licenciado en Ciencias Geológicas y diplomado en Gestión Ambiental, junto con los redactores de la modificación del planeamiento: Braulio García Suárez, Arquitecto y Sociólogo, Santiago Téllez Olmo, Arquitecto Urbanista y Raimundo Andrés de Castro, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

El presente documento refunde las condiciones impuestas en la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente el 18 de abril de 2008.

TALES-UR S.C. mayo de 2008

ALCANCE DE ESTE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Este es un Estudio de Impacto Ambiental de Planificación Urbana motivado por una modificación del PGOU.

De acuerdo con el Anexo del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, (BOJA 166/1995, de 28 de diciembre), que se refiere a las "Especificaciones relativas a las actuaciones comprendidas en el Anexo Primero de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental", el punto 20 del mismo dice:

> " **20.** Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, así como sus revisiones y modificaciones.
>
> Se entenderán sujetos a este Reglamento los Planes Generales de Ordenación Urbana y las normas subsidiarias y las normas complementarias o las figuras urbanísticas que los sustituyan, así como sus revisiones y modificaciones, siempre que introduzcan elementos que afecten potencialmente al medio ambiente y que no se hubiesen puesto de manifiesto anteriormente en figuras previas de planeamiento.
>
> En este sentido, se consideran elementos que afectan potencialmente al medio ambiente los referidos a la clasificación del suelo, sistemas generales y suelo no urbanizable."

La situación territorial se recoge en el gráfico EIA-1 de este Estudio, que incluye el planeamiento municipal actualmente en vigor, referido a los elementos citados en el punto 20 del anexo citado.

La comparación entre ambas situaciones planificadoras señala un ámbito de territorio municipal en donde formalmente se ponen de manifiesto posibles afecciones al medio ambiente de una manera directa, por el cambio de clasificación de suelo, sistemas generales, y porque afecta a suelo no urbanizable. Así pues estaría dentro de los supuestos que expresa el citado anexo 20.

En el gráfico EIA-2 de este Estudio se expone la propuesta de modificación del PGOU, referida a la nueva clasificación de suelo, sistema general y en lo que afecta al suelo no urbanizable.

1. DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

1. A) ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLANEAMIENTO

Los terrenos previstos para la ubicación del Parador Nacional tienen una superficie de 15.000 m^2 y están situados en el sureste de la falda de la fortaleza de La Mota, englobando las ruinas de la iglesia de Santo Domingo, con acceso desde el camino de San Sebastián.

Como estos terrenos están calificados como sistema general de espacios libres en el PGOU vigente y la modificación propone su calificación como suelo urbano con uso terciario, es necesario reclasificar la misma superficie de zona verde del sistema general para mantener la dotación actual. Así pues los terrenos elegidos para ello poseen una superficie de 15.000 m^2 que se localizan en la ladera norte de la fortaleza de La Mota, en continuidad a los terrenos ya calificados como sistema general de espacios libres y completando el anillo de zona verde que rodea el primitivo recinto amurallado.

Por tanto, el ámbito de la modificación incluye un total de 30.000 m^2 que se distribuye en dos ámbitos de igual superficie.

1. B) EXPOSICIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

1.B.1 Objeto de la modificación

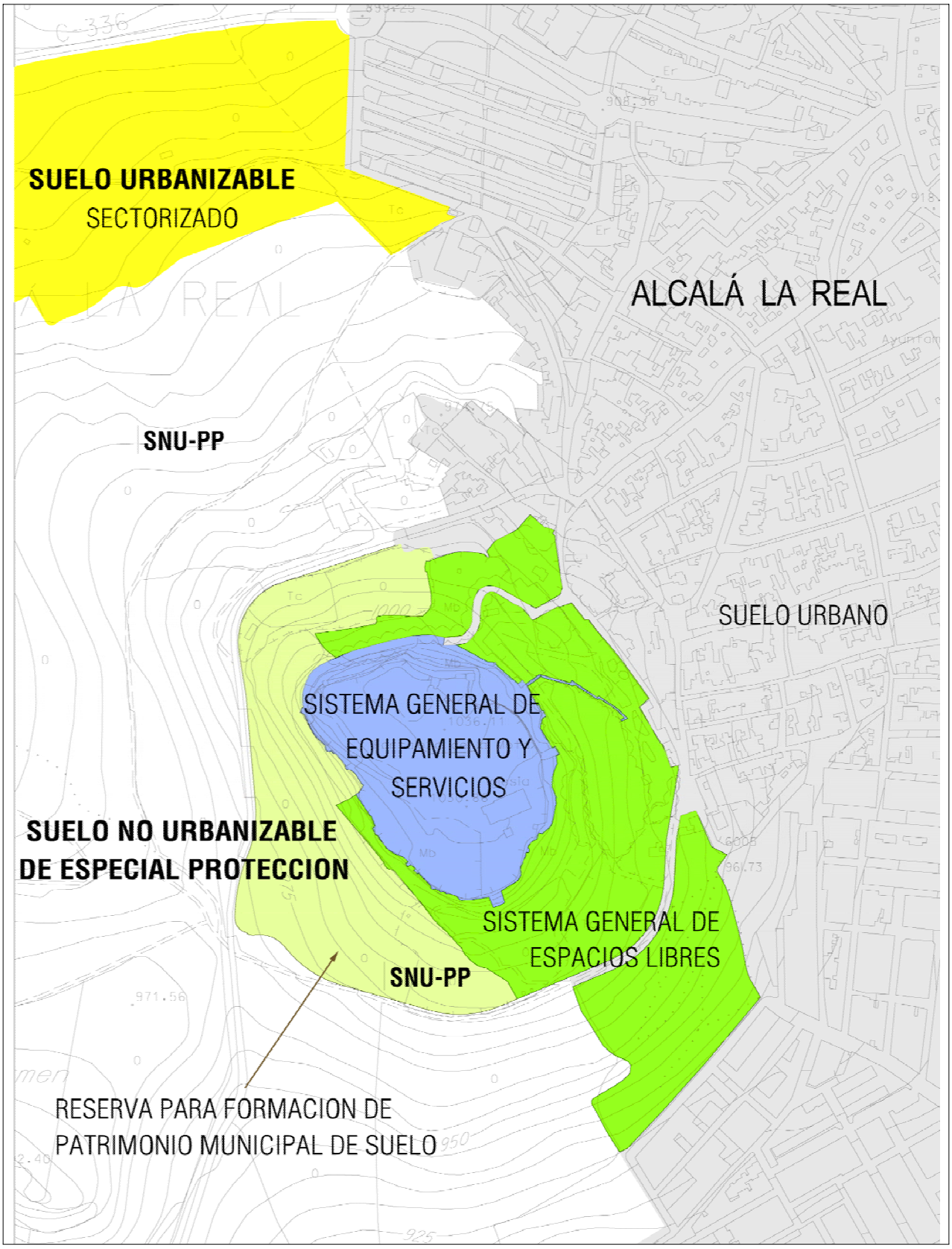
El objetivo que se persigue con la presente modificación es posibilitar la implantación de un Parador Nacional en Alcalá La Real en unos terrenos próximos a la fortaleza de la Mota y con buenas vistas del núcleo urbano de Alcalá La Real y del territorio circundante. Con esta nueva actividad hotelera se va a incrementar notablemente la llegada de nuevos visitantes a la ciudad, que indudablemente redundará en el aumento en la actividad económica y la mejora del bienestar de la población.

1.B.2 Criterios de planeamiento

Los criterios de planeamiento aplicables para la obtención del objetivo anteriormente señalado son los siguientes:

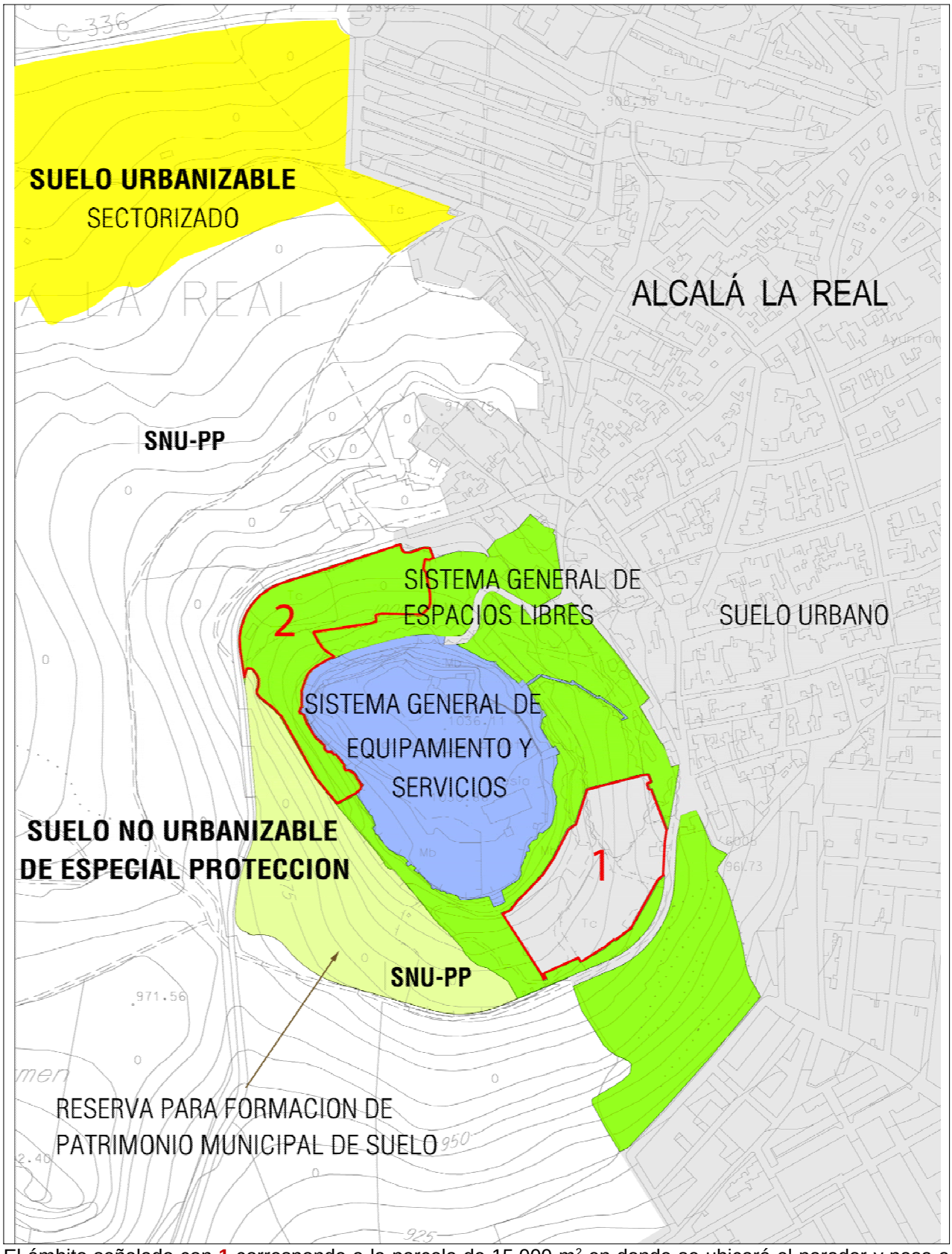
- Clasificar 15.000 m^2 de suelo urbano con la ordenanza de terciario para ubicar el parador nacional.
- Clasificar 15.000 m^2 como sistema general de espacios libres en el norte de la fortaleza de la Mota, incluyéndolos en la delimitación de suelo urbano. En la actualidad es suelo No Urbanizable.

Gráfico EIA-1: Planeamiento Municipal actualmente en vigor



Esquema de la clasificación de suelo del PGOU actual. La reserva de suelo para la formación de patrimonio municipal es Suelo No Urbanizable de Protección del Paisaje

Gráfico EIA-2: Propuesta de Modificación y afección a la clasificación de suelo no urbanizable.



El ámbito señalado con **1** corresponde a la parcela de 15.000 m^2 en donde se ubicará el parador y pasa a ser suelo urbano con calificación de terciario. El ámbito señalado con **2** es el suelo que con igual superficie se reclasifica de No urbanizable de Protección del Paisaje a Suelo urbano - Sistema General Zona Verde.

1.C) LOCALIZACIÓN SOBRE EL TERRITORIO DE LOS USOS GLOBALES E INFRAESTRUCTURAS

Usos del suelo

Dentro del ámbito nº 1 la mayor superficie está ocupada por terrenos en donde se han realizado intensas excavaciones y trabajos arqueológicos. Es una zona de acceso restringido e incluye las ruinas de la iglesia de Santo Domingo, así como parte de los accesos peatonales por caminos empedrados. También afecta a parte del parque forestal que se ubica en la falda noreste del cerro de La Mota, en donde se ubica además un centro de transformación de suministro eléctrico. Por último señalar la existencia de alguna edificación tipo almacén agrario junto a la calle de San Bartolomé.

En el ámbito nº 2 el uso del suelo predominante es el cultivo del olivar. Éste se encuentra en laderas de media pendiente hasta su contacto con los escarpes verticales que culminan el cerro. Cerca de la zona de acceso por autobús se ubica una parcela con corral, típica explotación de huerto familiar.

Infraestructuras

En la actualidad el nivel de accesibilidad a la zona donde se ubicará el Parador Nacional es aceptable, ya que se accede desde el camino - calle de San Sebastián que arranca en la Plaza de San Blas, a la que se llega desde las calles Mazuelos y Real.

El otro ámbito de la modificación presenta fachada sobre el camino que conecta la fortaleza de La Mota con uno de los accesos principales a la ciudad desde la red viaria interurbana, como es la Avenida de Iberoamérica que conecta con la N-432. A través de esta zona discurre el nuevo acceso de autobuses a la zona del parking situado en el noreste de la fortaleza de La Mota, que complementa al anterior acceso por la calle Real.

En el PGOU se plantea una mejora en la accesibilidad a la fortaleza de la Mota con una vía perimetral por el oeste (ensanche del camino de acceso a la fortaleza) y sur (sobre el trazado de la calle San Sebastián).

El suministro de agua a la parcela en la que se ubicará el Parador Nacional se garantiza con la construcción prevista por el PGOU de un nuevo depósito que sustituirá al de Cruz Muladares. En el borde este de la parcela existe una tubería de fibrocemento de 50 mm., si bien pueda ser conveniente su sustitución por una nueva conducción, que podría discurrir por la Cuesta del Cambrón desde el depósito proyectado, para garantizar el suministro en condiciones adecuadas a la instalación hotelera.

La red de saneamiento existente en el borde este de la parcela prevista para el Parador Nacional es un colector de hormigón con 200 mm. de diámetro que discurre desde la Plaza de San Blas a lo largo de la calle San Blas. Cuando se redacte el Proyecto del Parador Nacional los Servicios Técnicos Municipales deberán evaluar la conveniencia de proyectar un nuevo colector para evacuar las aguas residuales, que podría discurrir por la Cuesta del Cambrón hasta enlazar con el colector existente de 300 mm. que existe en la calle República Argentina.

En el ámbito del terreno previsto para el parador nacional existe un centro de transformación identificado como "Ayto. Alcalá 2", que enlaza mediante una línea de 20 kV. con otro existente en el oeste que se denomina "La Mota", por lo que el suministro eléctrico está garantizado.

1. D) DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA CONSIDERADA

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real clasifica los terrenos objeto del presente Estudio de la manera siguiente:

- Los terrenos previstos para la ubicación del Parador Nacional están clasificados como sistema general de espacios libres, incluidos en la delimitación de suelo urbano. De acuerdo con lo señalado en el artículo 57 - Regulación de los sistemas generales - de las Normas Urbanísticas del PGOU, las condiciones de edificación y uso aplicables a las zonas verdes se regulan en el Título IV, Capítulo 9 correspondiente a la Ordenanza 8 - Parques y Jardines.
- Los terrenos del norte que se destinan para zona verde del sistema general de espacios libres están clasificados en la actualidad como suelo no urbanizable de especial protección paisajística y además se ubican dentro del área delimitada en los planos AR-1 y AR-2.3 como Reserva para Formación de Patrimonio Municipal de Suelo.
- Las condiciones aplicables a la categoría de especial protección por su valor paisajístico (SNU-PP) se recogen en el artículo 249 del Título VII - Suelo No Urbanizable de las Normas Urbanísticas del PGOU cuyo texto se encuentra el documento de planeamiento de esta modificación.

2. ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO

2. A) DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA DE LAS UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS DEL TERRITORIO.

El terreno que cambia de clasificación en esta modificación correspondiente al ámbito nº 2 pertenece a la unidad ambiental **Olm:** Olivar en lomas de campiña. Su descripción genérica se corresponde con la expuesta en el EsIA del PGOU de Alcalá La Real actualmente en vigor. Aquí se hace referencia al sector que se ubica en la zona norte de la Fortaleza de la Mota.

Nombre: **OLIVAR DE CAMPIÑA** **(Olm)**

DESCRIPCIÓN

Cultivos leñosos de olivar dentro de un marco paisajístico de lomas y vaguadas.

Substrato formado margas blancas del Tortoniense sobre las que corona un conjunto de estratos duros y compactos de calcarenitas bioclásticas y areniscas calcáreas, que dan lugar al teso sobre el que se ubica la Fortaleza de La Mota. Los bordes escarpados, verticales en algún caso, presentan cierta inestabilidad por las elevadas pendientes. Los taludes a pie de escarpe ofrecen de pendientes medias y altas y su desarrollo es complejo por la incidencia de la acción humana.

En los suelos predominan los cambisoles y regosoles cálcicos sobre coluviones y rellenos de ladera.

En cuanto a cubierta vegetal estas formaciones están dominadas por el olivo. En este ámbito, por su situación contigua al casco urbano aparecen parcelas de cultivo herbáceo y algunos corrales como situación singular. Rodales de *P. pinea* y *P. halepensis, Cupresus sp*.; así como otras especies propias de jardines y repoblaciones

Presencia de aves de ambientes urbanos y adaptadas a escarpes y cortados: vencejos, grajillas, etc. Presencia de mamíferos de mediano y pequeño tamaño también propios de áreas urbanas.

Red de escorrentía superficial poco organizada. El agua circula por arroyada laminar y por infiltración en las calcarenitas ya que son permeables.

PAISAJE

El hito singular es sin duda el cerro de La Mota, subordinando el resto de elementos en función de su altura, singularidad, incidencia visual o calidad intrínseca.

La conexión con el borde de la ciudad por el sector oriental destaca aún más la presencia del conjunto paisajístico mientras que la conexión con el paisaje agrario del olivar por el borde septentrional y occidental se convierte en un contacto con el medio agrario mediante el contraste de texturas. (Vista parcial del ámbito 2).

APROVECHAMIENTOS Y RECURSOS NATURALES

Uso agrícola, usos paisajísticos y ecoturísticos compatibles.

PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

Borde perimetral de la fortaleza de la Mota. Los ámbitos de la modificación se encuentran en el interior del sitio inventariado número 31..

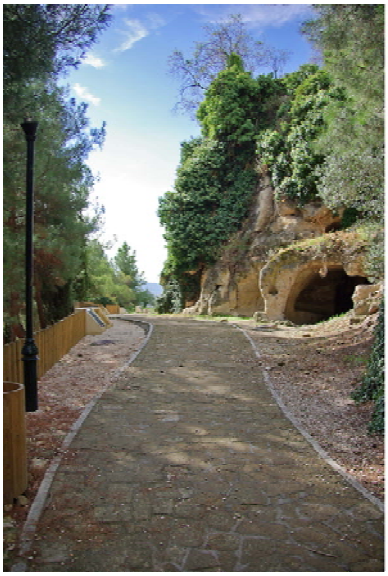
CAPACIDAD DE USO: APTITUD Y VULNERABILIDAD

Usos urbanos y de perímetro de protección paisajística de la fortaleza de la Mota.

2.B) DESCRIPCIÓN DE LOS USOS ACTUALES DEL SUELO

Estas imágenes pertenecen a los terrenos del ámbito nº 1, correspondientes a la zona verde de Sistema General, que cambian su calificación a Terciario, sin que en ningún caso pierdan su condición de suelo urbano.

Como se observa en las imágenes superiores el ámbito se corresponde con la zona de excavaciones arqueológicas que se han llevado a cabo a lo largo de años anteriores. También Incluye parte del parque forestal que se extiende al borde oriental de la ladera en contacto con viviendas y también con algunos corrales y cercados hoy prácticamente en desuso. La zona forestal está formada principalmente por pinar de repoblación, con especies de pino carrasco y piñonero; pero también hay ciprés, olmo de Siberia, hiedra tapizante y algunos frutales dispersos, como la higuera de la imagen inferior izquierda. La presión antrópica que soporta este parque forestal debe ser alta o bien la conservación y limpieza no es todo lo frecuente que merece a juzgar por el estado en que se encuentra.



Las ruinas de la iglesia de Santo Domingo se encuentran en este ámbito y su estado de conservación se limita a la fachada, paramentos laterales y torre campanario.

Por último en el ámbito también se incluyen unos pasajes y calles empedradas hacia la zona de la iglesia, muros de parcela y también parte del camino o senda perimetral al pie de la muralla de la fortaleza en su zona de accesos (imagen izquierda).

En relación con el ámbito nº 2 debe indicarse que en la actualidad son terrenos con una clasificación urbanística de Suelo No urbanizable de Protección de Paisaje SNU-PP. Estos terrenos estaban asignados por el PGOU como reserva para la formación de patrimonio municipal de suelo. Esta situación es compatible tanto con su clasificación como suelo no urbanizable protegido como con el uso agrario que soporta en la actualidad.

En las imágenes superiores, correspondientes al ámbito nº 2, se comprueba que el cultivo del olivar es el uso del suelo predominante. En la imagen inferior derecha se observa una finca con cerca a modo de corral, justo en el borde de la carretera de acceso para autocares y aparcamiento en la falda norte del cerro.

El nuevo sistema general de espacios libres - suelo urbano viene a coincidir con la franja de olivar que linda de forma directa con el escarpe de la muralla, y su anchura coincide prácticamente con la línea de cambio de pendiente cuando la zona inferior del talud pasa ser ladera tendida. Esto viene a coincidir con el frente de vertiente del cerro que junto con los escarpes y murallas presentan la mayor incidencia visual, incluso desde puntos de observación tan cercanos como la carretera.

Así pues la permanencia de los olivos e incluso la existencia o reintroducción del arbolado o matorral propio de esta zona, como pueden ser los infrecuentes zumaques, contribuyen a mantener las características paisajísticas de la nueva Zona Verde que se propone.

2.C) DETERMINACIÓN DE ÁREAS RELEVANTES DESDE EL PUNTO DE VISTA DE: CONSERVACIÓN, FRAGILIDAD, SINGULARIDAD, O ESPECIAL PROTECCIÓN

Los terrenos que se reclasifican en esta modificación nº3 del PGOU de Alcalá La Real figuran dentro del polígono 31 del inventario de Sitios Arqueológicos de Alcalá La Real y pueden considerarse como relevantes o no a criterio del organismo tutelar del patrimonio histórico y cultural de Andalucía.

En relación con su pertenencia o inclusión en lugares o espacios del territorio con protección reglada por motivos ambientales, naturales o de conservación de hábitats se ha comprobado que:

- no pertenecen a zonas ZEPA,
- no están incluidos en LIC de la Red Natura 2000.
- no incluyen hábitats de interés prioritario (Directiva 92/43/CEE)
- no incluyen ningún terreno perteneciente a la red de Vías Pecuarias

En cuanto a procesos, riesgos geológicos y estabilidad de los terrenos debe señalarse que la elevada pendiente, los depósitos de acumulación por derrubios de ladera y restos del escarpe, así como la base margosa del substrato, se combinan para otorgar a los dos ámbitos una recomendación estricta relativa a la existencia de riesgos geotécnicos y de estabilidad de ladera.

Esta recomendación debe distinguir los usos del suelo previstos de modo que separe usos de conservación paisajística, incluso cultivos de olivar o adecuaciones forestales frente a construcciones, instalaciones o infraestructuras con incidencia activa o directa en el substrato.

2.D) INCIDENCIA EN EL ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO DE LA NORMATIVA AMBIENTAL.

LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

Normas Generales

- Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía. (Desarrollada en reglamentos sectoriales).
- Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, Reglamento de Impacto Ambiental (Andalucía)
- Decreto 153/1996, de 30 de abril, Reglamento de Informe Ambiental (Andalucía).
- Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, Reglamento de Calificación Ambiental. (Andalucía)
- Ley 6/2001 de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de evaluación de impacto ambiental. (legislación básica del estado)
- Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código penal. Artículos 319, 320, 325-340, 348-350, 352-358. (estatal)

Ordenación del territorio

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre. de Ordenación Urbanística de Andalucía
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones. (estatal)
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias
- Decreto 206/2006 de 28 de Noviembre, Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Aguas

- R. Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas. (estatal)
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.
- Real Decreto Ley 2/2004, de 18 de junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, del PHN.

Espacios protegidos

- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Referencia al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén.

Riesgos naturales

- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
- Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y lucha contra los incendios forestales (Andalucía).
- Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Prevención y Lucha contra los incendios forestales.

Bosques

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (Estatal)
- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, Reglamento forestal de Andalucía.

Fauna y Flora

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la fauna y flora silvestre. (estatal).
- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres (Andalucía)
- Ley 41/1997, de 5 de noviembre, sobre la reforma de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre. (estatal)
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se crea el Catálogo Nacional de especies Amenazadas (estatal)

Atmósfera

- Decreto 74/1996, de 20 de febrero, Reglamento de la Calidad del Aire (Andalucía)
- Real Decreto 833/1975, de 6 de febrero, de Protección del ambiente atmosférico. (estatal).

Ruido

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (Estatal)
- Decreto 326/2003, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

Actividades económicas

industria

- Real Decreto 886/1988, de 15 de julio, sobre prevención de accidentes mayores en determinadas actividades

residuos

- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 218/1999, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Gestión de residuos urbanos de Andalucía.
- 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.

3. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS

3.A) IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES, ÁREAS SENSIBLES Y DE RIESGO DE IMPACTO

Afección actual en el ámbito 1:

Terrenos afectados por las excavaciones arqueológicas:

En la actualidad son suelos excavados y removidos sobre calizas tortonienses.

Carece de cubierta vegetal de cualquier tipo. Es una zona acotada por el perímetro de excavaciones arqueológicas. No existen elementos bióticos ni hidrológicos. Es un substrato de calizas y calcarenitas que muestran estratificación en algunos lugares pero la mayoría son restos demolidos de anteriores edificaciones. Este lugar en concreto no presenta valores ambientales; tiene interés por su posición al pie de la fortaleza de La Mota y por tanto se encuentra en una posición topográfica dominante. Es un lugar visible y buen emisor de vistas hacia el sur del casco urbano de Alcalá la Real.

Han sido objeto de trabajos arqueológicos autorizados y cuentan con los informes pertinentes de los resultados de tales trabajos.

La zona correspondiente al parque forestal:

Se incluye en este ámbito 1 permanecerá prácticamente sin sufrir modificación. El único elemento que sin duda será modificado será el camino de acceso de su borde inferior, pues en las condiciones actuales resulta un acceso complicado, con una pista de tierra por donde accedieron los vehículos de las excavaciones arqueológicas. Este acceso debe conectar con la trama urbana de la ciudad, como calle con los elementos urbanos propios de la ciudad y no como pista de tierra.

Afección actual en el ámbito 2:

Tal como se refiere en el Estudio de Impacto Ambiental en el ámbito nº 2 de los terrenos que se reclasifican no se producen alteraciones ambientales.

La modificación del planeamiento no produce ninguna afección o alteración física, ya que no varia la situación real de los elementos del medio natural del terreno que se reclasifica por la modificación. Su nueva clasificación urbanística como Suelo Urbano - Sistema General de espacios Libres le otorga ya la protección que se deriva de su destino como espacio no edificable.

Por último señalar, de acuerdo con el criterio territorial 106 del POTA relativo a los Riesgos geológicos, que el municipio de Alcalá La Real y por tanto estos ámbitos, están incluidos dentro la zona con aceleración sísmica a_b=0,12, para la aplicación de la Norma de Construcción Sismorresistente.

3.B) IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Afección paisajística

La ordenanza de terciario que será de aplicación en el ámbito nº 1 posibilita la construcción de un edificio en el sur de la fortaleza de la Mota, aplicando un nuevo grado 4º para regular las condiciones de la edificación en dicha parcela: edificabilidad de 1,2

m^2/m^2, ocupación del 80% y una altura máxima de la edificación de tres plantas, con 10 metros de altura máxima de cornisa. Esta altura es inferior a la que presenta las ruinas de la iglesia de Santo Domingo, que está ubicada en este ámbito, con lo que el previsible impacto visual, a efectos paisajísticos, se estima compatible al permanecer en un entorno visual integrado con los elementos del conjunto, iglesia de Santo Domingo y murallas.

Afección cultural

En el ámbito nº 1 se identifica una incidencia sobre el patrimonio arqueológico por la implantación del Parador Nacional este lugar. La Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, en su escrito de 7 de marzo de 2008 sobre informe de la Modificación Puntual nº 3 del PGOU de Alcalá la Real, señala que "esta modificación orientada al fin que se persigue es compatible con la protección y conservación del entorno patrimonial donde se inserta".

En cuanto al ámbito nº 2 no existen afecciones culturales identificadas y la Consejería de Cultura, en el informe antes citado considera que: "en la zona norte, en principio, no hay variación que afecte a la imagen de La Mota, y, en todo caso, los proyectos de adecuación paisajística que se aborden deberán ser objeto de nuevos informes de la administración cultural".

3.C) ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN EN SU CASO DE LAS ALTERACIONES ESTUDIADAS, EXPRESANDO SUS EFECTOS DIFERENCIALES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

En el ámbito nº 2 de los terrenos que se reclasifican no se producen alteraciones ambientales

En relación con el ámbito nº 1 ya se señalado que la determinación del planeamiento, es decir la modificación que permite el uso hotelero en este ámbito, induce un impacto ambiental de tipo paisajístico por el hecho de ubicar una actuación hotelera en un determinado ámbito, con independencia de la calidad estética o de su integración en el entorno. Pero la situación actual en cuanto al paisaje, incidencia visual, medio natural, cubierta vegetal y estabilidad del suelo del ámbito nº 1, en la zona donde se han ejecutado las excavaciones arqueológicas, es de una intensa degradación, precisamente por el impacto ambiental que produce la excavación. No así en la zona de parque forestal y senda de acceso perimetral a la fortaleza, que no presenta otro impacto mas que la incidencia de la presión de población y visitantes.

No cabe duda que la ubicación del uso hotelero en el lugar donde se han ejecutado las excavaciones mejorará o corregirá el impacto paisajístico actual.

En resumen: el efecto de la ubicación de la actuación hotelera sobre el lugar de las excavaciones y su entorno producirá una mejora ambiental general (impacto positivo) siempre que las características del proyecto tengan en cuenta todos los condicionantes ambientales (especialmente los paisajísticos) y de respeto al patrimonio arqueológico.

4. PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO

4. A) MEDIDAS AMBIENTALES, PROTECTORAS Y CORRECTORAS DE APLICACIÓN DIRECTA, RELATIVAS A LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.A.1 Clasificación del suelo.

Es la medida de aplicación directa con incidencia ambiental, acompañada de la Normativa Urbanística sobre las distintas categorías de Suelo No Urbanizable.

El suelo del ámbito nº 1 no modifica su clasificación de suelo urbano pero sí su calificación y su condición de Sistema General; el cambio consiste en que pasa de zona verde a terciario hotelero aplicandosele la ordenanza correspondiente que limita la altura y la ocupación de las edificaciones. Tanto la ordenación del volumen edificado como los materiales a emplear en la edificación estarán acordes con las características del terreno y con su ubicación en el ámbito de forma que se minimice el volumen de movimiento de tierras y el impacto paisajístico.

El suelo del ámbito nº 2 modifica su clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección del Paisaje a Suelo Urbano de Sistema General de Espacios Libres Zona Verde. En este caso la funcionalidad territorial como anillo verde de protección paisajística al cerro de La Mota se mantiene indemne.

Representación

La delimitación del Suelo Urbano, Sistemas Generales y Suelo No Urbanizable de Protección del Paisaje de esta modificación se grafía en los nuevos planos de ordenación que se modifican del documento del PGOU: T-1 de "Estructura General y Orgánica del Territorio"; T-2 de "Clasificación del Suelo", T-3.7 de “Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término”, AR-1 "Clasificación del Suelo en Alcalá La Real, Fuente del Rey y Santa Ana" y AR-2.3, AR-2.5 de "Calificación del Suelo y Regulación de la edificación".

4.B) MEDIDAS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO

Las medidas de control y seguimiento de carácter ambiental están incorporadas dentro del PGOU, por lo que el control y seguimiento de éstas coincide con el control y seguimiento del propio Plan General.

En este sentido debe señalarse que el otorgamiento de licencia urbanística para las actuaciones sobre el territorio municipal que lo necesitan, lleva implícito un control y seguimiento de las prescripciones ambientales que el PGOU establece, ya sea indirectamente por la aplicación de las Normas Urbanísticas o directamente por ser alguna actuación que está sometida al procedimiento de Prevención Ambiental, en cuyo caso se hace referencia expresa a Estudios de Impacto, Informe o Expediente de Calificación ambiental.

También son de aplicación las medidas de control y seguimiento establecidas en la legislación sectorial aplicable. Específicamente cabe señalar la Ley 5/1999 de Prevención y lucha contra los incendios forestales, el Decreto 247/2001, Reglamento de Prevención y lucha contra los incendios forestales y la Orden de 11/09/2002 sobre modelos de determinadas actuaciones de prevención y lucha contra los incendios forestales; la Ley 10/98 de Residuos, el Decreto 326/2003, Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

4.C) RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES Y SINGULARIDADES A CONSIDERAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PREVENCIÓN AMBIENTAL EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Para el ámbito nº1:

Recomendación específica: Mantenimiento en lo posible de las masas de cubierta vegetal existentes, adaptación y mejora del parque forestal. Mantenimiento peatonal y mejora de la funcionalidad de la senda de acceso a la Fortaleza desde la iglesia de Santo Domingo. Tratamiento paisajístico mediante proyecto unitario que puede ser definido junto con el proyecto de edificación o de urbanización.

Directriz de prevención de riesgos geológicos:

Para las zonas libres de edificación e infraestructuras se mantendrán las condiciones de estabilidad del terreno mediante tratamientos vegetales, remodelado ligero y obras de drenaje cuando sean precisas. En la actualidad el ámbito nº 1 presenta cierta estabilidad en condiciones naturales y de relieve no modificado. Cualquier interacción sobre el relieve o desvío de escorrentía produce un grado de inestabilidad que se traduce en removilización del substrato margoso y aparición de procesos erosivos.

Para las zonas donde se prevea ubicar construcciones o infraestructuras deberá tenerse en cuenta lo establecido en el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la Norma de Construcción Sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02). También se estará a lo dispuesto en la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico y el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico de Andalucía.

Para el ámbito nº 2

Recomendación específica: integración de los cultivos de olivar en transición paisajística con el resto de la campiña olivarera que se extiende hacia el norte y que produce un contraste y entendimiento paisajístico entre el medio rural y el conspicuo relieve del cerro de La Mota. En las zonas de acceso para autocares y público en general deben acondicionarse con el ornato y limpieza propios de los accesos a La Fortaleza, de acuerdo con un proyecto unitario de adecuación de zonas verdes y jardinería.

Referencia al Informe de la Consejería de Cultura

La Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, en su escrito de 7 de marzo de 2008 sobre informe de la Modificación Puntual nº 3 del PGOU de Alcalá la Real, informa favorablemente la presente modificación con los condicionantes siguientes:

- De acuerdo con el Es.I.A. se debe mantener en lo posible las masas de cubierta vegetal existentes, adaptación y mejora del parque forestal. Asimismo debe mantenerse el uso peatonal de la senda de acceso a la Fortaleza desde la Iglesia e Santo Domingo, señalando que su mejora no debe incidir negativamente en su imagen tradicional.

- El proyecto de edificación o de urbanización debe contemplar el tratamiento paisajístico de manera unitaria y en consonancia con la imagen global de La Mota

- El nuevo edificio se ubicará donde su menor incidencia sobre los vestigios arqueológicos y la imagen de La Mota así lo aconsejen, debiendo contemplar la integración de los elementos patrimoniales a conservar, especialmente la muralla y la iglesia de Santo Domingo.

5. SÍNTESIS

5.A) RESUMEN DE CONTENIDOS DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO CON INCIDENCIA AMBIENTAL

5. A.1 Ámbito de actuación del planeamiento

Los terrenos objeto de esta modificación de planeamiento se distribuyen en dos ámbitos localizados en el talud sur y norte del cerros de la Fortaleza de La Mota, en el núcleo urbano de Alcalá La Real. En el ámbito sur (nº1), de 15.000 m2, se prevé la construcción de un Parador Nacional de Turismo y al ubicarse sobre un sistema general de espacios libres que se recalifica a uso terciario, es necesario reclasificar otros 15.000 m2 de suelo no urbanizable de protección de paisaje, ubicados en su ámbito norte (nº2), para mantener la dotación actual. La superficie total del terreno afectado es de 30.000 m2 en dos ámbitos separados pero de igual área.

5. A.2 Exposición de los objetivos del planeamiento

Objeto de la modificación

El objetivo que se persigue es posibilitar la implantación de un Parador Nacional en Alcalá La Real en unos terrenos próximos a la fortaleza de la Mota y con buenas vistas del núcleo urbano de Alcalá La Real y del territorio circundante. Con esta nueva implantación hotelera se va a incrementar notablemente la actividad turística y de servicios que ofrece la ciudad.

Criterios de planeamiento

Los criterios de planeamiento aplicables para la obtención del objetivo anteriormente señalado son los siguientes:

- Clasificar 15.000 m2 de suelo urbano con la ordenanza de terciario para ubicar el parador nacional.
- Clasificar 15.000 m2 como sistema general de espacios libres en el norte de la fortaleza de la Mota, incluyéndolos en la delimitación de suelo urbano. En la actualidad es suelo No Urbanizable.

5.B) RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DEL TERRITORIO AFECTADO

El ámbito norte (nº2) de la modificación está incluido en la unidad ambiental "Olivar de campiña" que se puede enunciar como *Cultivos leñosos de olivar dentro de un marco paisajístico de lomas y vaguadas*. El componente ambiental con mayor relevancia en esta ocasión es el paisaje, tanto por los factores intrínsecos de morfología como por el tratamiento visual.

Los terrenos que se reclasifican en esta modificación nº3 del PGOU de Alcalá La Real figuran dentro del polígono 31 del inventario de Sitios Arqueológicos de Alcalá La Real y pueden considerarse como relevantes o no a criterio del organismo tutelar del patrimonio histórico y cultural de Andalucía.

En relación con su pertenencia o inclusión en lugares o espacios del territorio con protección reglada por motivos ambientales, naturales o de conservación de hábitats se ha comprobado que:
- no pertenecen a zonas ZEPA,
- no están incluidos en LIC de la Red Natura 2000.
- no incluyen hábitats de interés prioritario (Directiva 92/43/CEE)
- no incluyen ningún terreno perteneciente a la red de Vías Pecuarias

En cuanto a procesos, riesgos geológicos y estabilidad de los terrenos debe señalarse que los dos ámbitos son objeto de una recomendación estricta relativa a la existencia de riesgos geotécnicos y de estabilidad de ladera.

5.C) RESUMEN DE LA IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS

En el ámbito sur (nº1) se identifica una alteración paisajística y una incidencia sobre el patrimonio arqueológico por la posibilidad de ubicar una actuación hotelera en este lugar. Teniendo en cuenta la ordenanza de edificación aplicable, el volumen edificable puede ser integrado sin que afecte negativamente a la percepción visual de la Fortaleza de La Mota. Por lo que se refiere a la afección al patrimonio arqueológico la Consejería de Cultura afirma que la actuación prevista "es compatible con la protección y conservación del entorno patrimonial donde se inserta".

En cuanto al ámbito norte (nº 2) la determinación de la modificación del planeamiento no produce ninguna afección o alteración física, ya que no varia la situación real de los elementos del medio natural del terreno que se reclasifica por la modificación.

5.D) RESUMEN DE LAS PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO

5.D.1 Medidas ambientales, protectoras y correctoras de aplicación directa, relativas a la ordenación propuesta.

En el ámbito sur (nº 1) donde se va a materializar la edificación prevista, a las determinaciones de la ordenanza aplicable se añaden las que se refieren a la ordenación de los volúmenes y a los materiales a emplear.

El ámbito norte (nº 2) cambia su clasificación a Suelo Urbano Sistema General de espacios libres zona verde por lo que la protección paisajística perimetral que le otorgaba su anterior clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección del Paisaje se mantiene.

5.D.2 Medidas de control y seguimiento.

Además de las medidas de control y seguimiento incorporadas en el PGOU (otorgamiento de licencia urbanística, licencia de apertura, etc) se incluyen las establecidas en la legislación sectorial aplicable (Plan de autoprotección por incendios forestales, etc.)

5.D.3 Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento

Para el ámbito sur (nº1):

Recomendación específica: Mantenimiento en lo posible de las masas de cubierta vegetal existentes, adaptación y mejora del parque forestal. Mantenimiento peatonal y mejora de la funcionalidad de la senda de acceso a la Fortaleza desde la iglesia de Santo Domingo. Tratamiento paisajístico mediante proyecto unitario que puede ser definido junto con el proyecto de edificación y de urbanización.

Directriz de prevención de riesgos geológicos:

Para las zonas libres de edificación e infraestructuras se mantendrán las condiciones de estabilidad del terreno mediante tratamientos vegetales, remodelado ligero y obras de drenaje cuando sean precisas.

Para las zonas donde se prevea ubicar construcciones o infraestructuras deberá tenerse en cuenta lo establecido en el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02). También se estará a lo dispuesto en la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico y el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico de Andalucía.

Para el ámbito norte (nº2)

Recomendación específica: integración de los cultivos de olivar en transición paisajística con el resto de la campiña olivarera que se extiende hacia el norte y que produce un contraste y entendimiento paisajístico entre el medio rural y el conspicuo relieve del cerro de La Mota. En las zonas de acceso para autocares y público en general deben acondicionarse con el ornato y limpieza propios de los accesos a La Fortaleza, de acuerdo con un proyecto unitario de adecuación de zonas verdes y jardinería.

Este documento refundido del Estudio de Impacto Ambiental de la Modificación nº 3 del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá La Real (Jaén) se terminó de redactar al inicio del mes de mayo de 2008.

Jaime Plaza Ebrero
Geólogo. colegiado 314

Braulio García Suárez.
Arquitecto. redactor de planeamiento