



ESTUDIO

SUELO INDUSTRIAL DE LINARES





ESTUDIO SUELO INDUSTRIAL


1. INTRODUCCIÓN
2. CONTEXTO TERRITORIAL
3. OBJETIVOS
4. DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO:
 - 3.1 POLÍGONOS
 - 3.2 NAVES INDUSTRIALES
5. METODOLOGÍA
6. CRONOLOGÍA
7. CONCLUSIONES
8. FUENTES CONSULTADAS

1. INTRODUCCIÓN

En anteriores estudios, hemos indicado la necesidad de realizar un análisis socioeconómico del municipio que permita diagnosticar la zona. Este análisis socio-económico no sería completo sin abordar el tema que nos ocupa en este caso, como es: el suelo industrial en Linares y las empresas ubicadas en dicho espacio.

El suelo industrial ocupa un lugar relevante en el desarrollo económico local. Este factor, y los aspectos de localización en general, adquieren cada vez mayor importancia en la toma de decisiones empresariales, ante las exigencias que le plantea el desarrollo local y empresarial en la actualidad.

Ya existen algunos catálogos realizados por el IFA, la Agencia IDEA (SESPA), que cubren la totalidad del espacio regional, así como el trabajo que se realizó en el año 2002 por parte de las UTEDLT en los respectivos territorios. Se recogían datos como: Nombre, Tipo (indicando si se trataba de un polígono, zona o parque industrial), superficie total de suelo, promotor público o privado. Así mismo, en el municipio, algunos organismos como la Cámara de Comercio han realizado alguna aproximación al tema pero de un polígono en concreto, Los Jarales; aportando un directorio de las empresas ubicadas en dicho polígono. A partir del presente estudio, se desarrolla un producto que satisface una necesidad real debido a la



ausencia de documentos que aúnen o recopilen toda la información sobre el suelo industrial en Linares, en concreto el Polígono Los Rubiales en sus diferentes fases.

Nuestra intención es divulgar este trabajo a las administraciones, entes públicos, empresarios, emprendedores interesados en el tema, y abordar información entre la cual podemos destacar:

- Solares
- Parcelas
- Naves construidas
- Promociones en curso (Fase I, Fase II)
- Precios
- Características técnicas

Los resultados de dicho estudio pueden abrir camino para otros proyectos de mayor envergadura, sobre todo en lo referente a inversiones y futuras empresas que se puedan instalar en las sucesivas ampliaciones del polígono.

Otra parte de este trabajo irá destinada a crear un directorio de las empresas que están ubicadas en el polígono, así como reseñar su principal actividad, gerente o persona responsable, la ubicación exacta y datos de contacto.

ANTECEDENTES-ANÁLISIS HISTÓRICO.

En la década de los años 70, se empezó a gestionar el Polígono Los Jarales, polígono sin ningún tipo de ordenación urbanística. En el año 1986 se crea el Plan General (vigente en la actualidad), revisado en el año 1992 con la creación de la Ley del Suelo y aprobado definitivamente en el año 1995. En ese momento se reguló la distribución de espacios en Los Jarales en Unidades de Ejecución, aunque el procedimiento general no está desarrollado.

El grueso de ese polígono no está urbanizado, hay una mezcolanza de usos de suelos y se ha ido construyendo en función de las necesidades de los empresarios. Al ser un polígono privado en su totalidad, el ayuntamiento no tiene la obligación de urbanizarlo, por lo tanto, son los propietarios los que se ven obligados a hacerlo.

La escasez de suelo dio lugar a que se asentaran puntos industriales en otros polígonos, dando lugar a los polígonos Cástulo, Sta. Rosa y La Zarzuela.

En el año 1995- 1996 se hacen las primeras expropiaciones en lo que ahora se conoce como Rubiales, ampliando más patrimonio de suelo industrial, conveniando con EPSA las fases I y II.

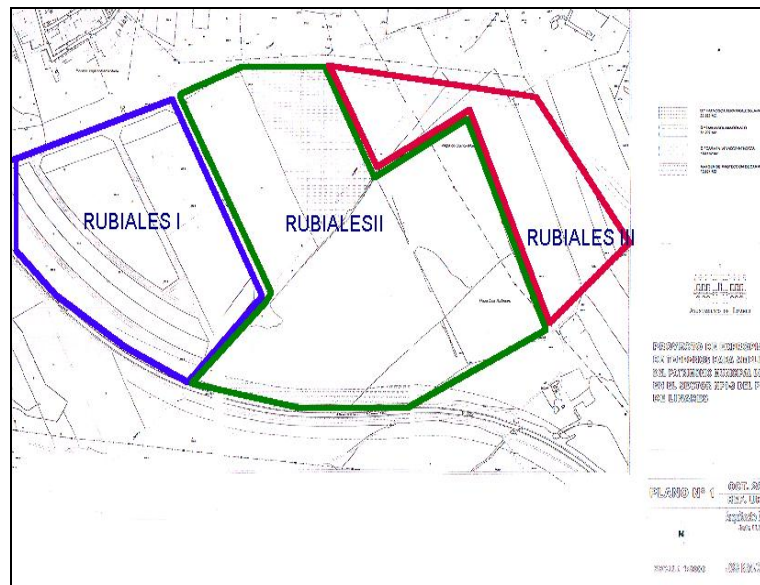


Actuaciones futuras

Rubiales III, que contará con 150.000 m² junto al Campus Universitario Tecnológico (100.000 m²).

Como la demanda de suelo es mayor de lo que se puede ofrecer y la revisión del Plan General de Ordenación Urbana está próxima, hay prevista una reserva de unos 2.000.000 m² aproximadamente para desarrollos futuros, empezando con tiempo a calificarlo porque ahora mismo se trata de naturaleza rústica. Situado al norte del polígono con un límite natural que es la Ronda Norte.

En la Estación Linares-Baeza junto a Tradema se ha aprobado la modificación de 280.000 m² calificados como urbanizables para uso industrial. Además, se prevé la construcción de polígonos agrícolas, agroalimentarios o agroindustriales que aparte de una función de depósito de maquinaria puedan dedicarse a la transformación de productos agrícolas o ganaderos.





2. CONTEXTO TERRITORIAL

La zona objeto de estudio la vamos a centrar en el Polígono Los Rubiales, localizado en el eje de la N-322 (Bailén –Albacete), carretera convertida en autovía en el tramo Bailén-Linares.

Históricamente las principales fuentes de riqueza de esta ciudad han sido la actividad minera e industrial, aunque en las dos últimas décadas se ha venido produciendo una renovación importante en cuanto al peso de los distintos sectores de actividad, en primer lugar se situaría el sector servicios, seguido de la industria y el comercio, este alcanzando cada día mayor protagonismo.

La industria viene de la mano de la actual *Santana Motor*, auténtico “motor” de la economía linarense y empresa tractora que genera tejido auxiliar de automoción. Otros sectores industriales importantes son el metalmecánico, estando el sector de la madera y mueble emergiendo en la economía local.

Linares es la mayor entidad poblacional de la provincia (62.050 habitantes), exceptuando la capital, su superficie es de 195,1 Km² con lo cual presenta una densidad de población muy por encima de la media provincial (311,6 hab./Km²). En cuanto a localización geográfica, se halla rodeada por municipios de más de 10.000 habitantes y por otros de tamaño más reducido: al Norte se encuentra La Carolina, al Oeste se sitúa Bailén y al sureste las ciudades de Úbeda y Baeza. Su accesibilidad por carretera es bastante buena: con numerosos destinos a prácticamente toda España, así como por ferrocarril: incluyendo destinos diarios a Madrid, Sevilla, Barcelona, Valencia, Zaragoza y Bilbao.

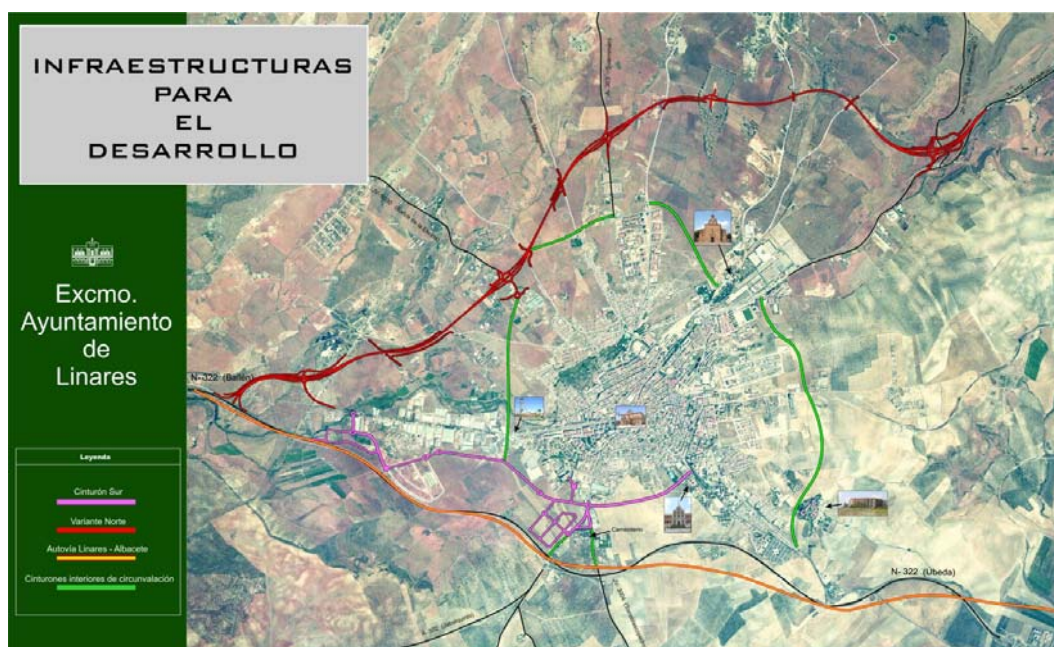
El término municipal cuenta con 5 núcleos de población concentrándose casi la totalidad de la población y de los centros de producción en Linares (96%). El segundo núcleo en importancia es Estación Linares- Baeza, emplazamiento que refuerza la posición de Linares ya que supone un importante nudo de comunicaciones por ferrocarril además de contar próximamente con la construcción de un puerto seco o centro logístico de transporte intermodal de mercancías.

El resto de núcleos (La Cruz, Estación de Vadollano y Vega Santa María), apenas supone un 1% de la población del término municipal.

esto supone el alivio del tráfico en esta importante zona de la ciudad, al tiempo que se facilita el tránsito del transporte pesado.

El nuevo vial, que transcurre entre los polígonos industriales de Los Jarales y los Rubiales, contribuye a la mejora del tráfico en la zona sur de la ciudad y, además hace que el acceso a los espacios industriales sea mucho más cómodo sobre todo para los vehículos pesados.

El cinturón Sur logrará una mejor comunicación vial al enlazar con el punto (actual cabria) desde donde partirá otro vial que conecte con la Variante Norte en su cruce con la carretera de Baños de la Encina. Mejorará los espacios industriales de la ciudad, ya que el polígono industrial Los Rubiales está siendo ampliado en varias fases.



Su emplazamiento geográfico la sitúa en el cruce de las principales vías de comunicación entre Andalucía, la Meseta y Levante, materializadas por la red viaria de Carretera Nacional IV, la carretera – Valencia (N- 322) y Bailén- Motril (N-323) a lo que se suma la red ferroviaria de la Estación Linares- Baeza.

3. OBJETIVOS

El objetivo general de este trabajo consiste en aglutinar la información acerca de la oferta de suelo industrial en la zona así como conocer el tejido industrial implantado en ella.



Más concretamente:

- Identificar y dimensionar la oferta de suelo industrial público.
- Conocer la oferta de suelo industrial proyectada y finalizada en la zona.
- Estudiar los parámetros necesarios para organizar la ocupación del suelo industrial disponible.
- Conocer las infraestructuras y servicios que facilitan el acceso al polígono industrial.
- Conocer y analizar las empresas ubicadas y por ubicar en el polígono industrial.

4. DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO

En Linares, existen cinco polígonos industriales: Cástulo, La Zarzuela, Sta. Rosa, Los Jarales y Los Rubiales.

En el presente estudio, vamos a verlos todos, pero nuestro principal foco de interés se centrará en el **polígono LOS RUBIALES** que complementa la infraestructura existente. Mediante un convenio entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Linares se pacta la creación de un parque empresarial con 50.820 m² de viario.

Compuesto por empresas que se dedican principalmente a la fabricación de productos metálicos, fabricación de productos alimenticios y bebidas, construcción de vehículos y piezas de repuesto, fabricación de maquinaria y productos eléctricos, fabricación de muebles, transformación de materias plásticas, comercio mayorista de productos alimenticios, comercio minorista de productos industriales no alimenticios y talleres de reparaciones.

También analizaremos el tejido industrial ubicado en dicho polígono y una promoción de **naves** ubicada en Los Rubiales I.

Comenzaremos por la fase I y continuaremos por las siguientes:

- Primera fase del polígono (Rubiales I): 176.000 m²
 - Segunda fase (Rubiales II): 300.000 m²
- Primera etapa: 107.172,23 m²

- Segunda etapa: 197.391,12 m²
(En fase de urbanización)

Superficie total	471.000 m ²
Superficie útil	312.000 m ²
Grado de ocupación	Alto
Ancho viario principal	10 m.
Asfaltado viario principal	Sí
Estado viario principal	Bueno
Ancho otros viarios	6 m.
Asfaltado viario secundario	No
Estado otros viarios	Bueno
Aparcamiento	Viario y parking
Abastecimiento	Sí, red general
Saneamiento	Sí, red general
Canalización para telecomunicaciones	No
Banda estrecha	No
Banda ancha	No
Viarios (principal y secundario) asfaltados	Sí
Calzada/ acerado	12/ 4
Estado conservación	Bueno
Precio Rubiales I	4.250 ptas./ m ²
Precio Rubiales II	51, 30 €/ m ²

Saneamiento	Sí		Abastecimiento de agua	Sí	
Energía eléctrica baja tensión	Sí		Aparcamiento vehículos	Sí	
Aparcamiento camiones	Sí		Red incendios	Sí	
Gas natural	Sí		Autobuses urbanos	Sí	
Recogida basura	Sí		Correos	Sí	
Restaurantes	Sí		Gasolinera	Sí	
Hotel	Sí		Alumbrado público	Sí	



4.1 NAVES INDUSTRIALES

La sociedad "**Desarrollos Industriales Linarenses, S.L.**", está participada actualmente por el Ayuntamiento de Linares la Diputación Provincial, Inverjaen, Cajasur, Unicaja, Caja Provincial de Ahorros de Granada, y Caja Provincial de Ahorros de Jaén.

Constituida en el año 2005, la finalidad inicial de la constitución de la sociedad, es el desarrollo de infraestructuras industriales en Linares, en una primera instancia, la construcción y urbanización de infraestructuras industriales en el polígono industrial Los Rubiales I.

La demanda constatada de infraestructura de este tipo, el coste de la construcción de las mismas, la ausencia de disponibilidad presupuestaria para acometer dicha actuación, ha propiciado la iniciativa de constituir una entidad mercantil, donde participarán las entidades anteriormente citadas, para realizar esta infraestructura empresarial.

Esta actuación, plantea la posibilidad para el Ayuntamiento de Linares de sumarse a esta iniciativa y poder cubrir los objetivos prioritarios consistentes en la creación de empleo y actividad, la creación de infraestructuras industriales para pequeños y medianos proyectos que precisen mayor urgencia de implantación y la total ocupación de la fase primera del polígono industrial los Rubiales. Se actuará sobre una superficie bruta aproximada de 14.000 m² ubicados en el polígono industrial los Rubiales de Linares.

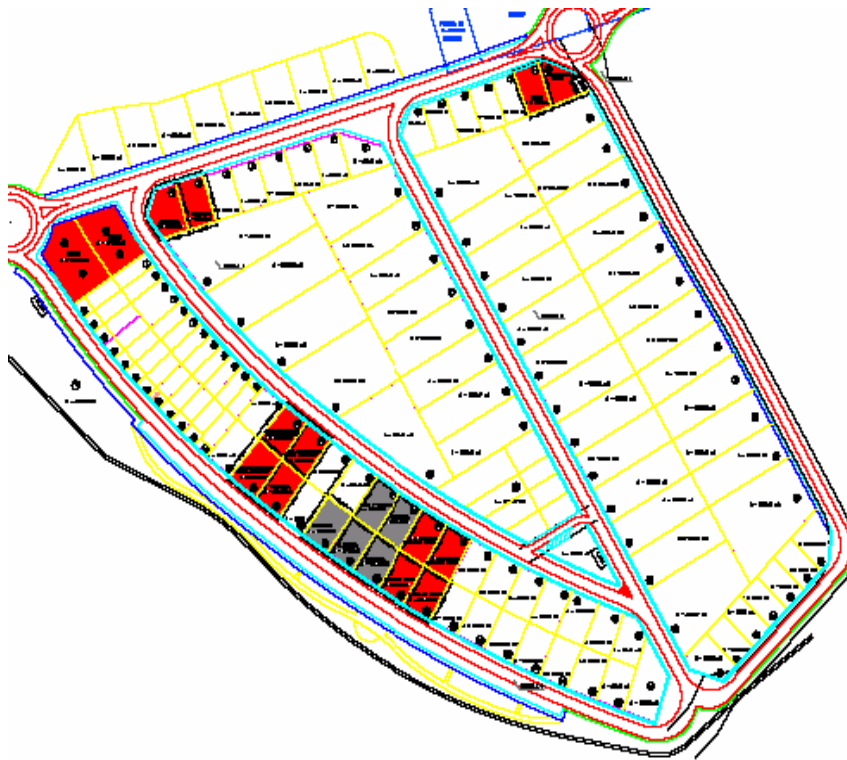
Las empresas previstas para instalarse en las naves son las siguientes:

- Isidoro Delgado Portero, S.L.U.: Empresa dedicada a promoción, construcción y almacén de materiales de construcción.
- Alufrán S.L.: Empresa dedicada a la manipulación de papel de aluminio y film y venta de envases de aluminio y bolsas de congelación.
- Sisflumán: Empresa dedicada al mantenimientos de equipos industriales, fabricación de latiguillos y reparación de sistemas hidráulicos. Además de distribución de gases industriales, equipos de soldadura y consumibles, sistemas neumáticos y

compresores de aire para la industria, equipos hidráulicos, automatismos industriales, sistemas de filtración, etc.

- Pluss-Sofá S.L.: Empresa dedicada a la fabricación del mueble tapizado de alta calidad (sofás, sillones, etc.)
- Proyecta INGT, S.L.: Empresa dedicada a la asesoría técnica, formación, comprobación y análisis de análisis de sistemas e instalaciones y certificaciones de proyectos en el ámbito del sector de telecomunicaciones.
- Frimego S.L.: Empresa dedicada a la venta e instalación de máquinas de aire acondicionado, así como de, menaje para establecimiento de hostelería.
- Automóviles López- Jaén S.L.: Empresa dedicada a la venta y reparación de automóviles y piezas de recambio.
- Arévalo Chacón, S.L.: Empresa dedicada a la venta y reparación de automóviles y piezas de recambio.

Se construirán módulos industriales llave en mano, con una superficie aproximada de 420 m² pudiendo adosarse varios consecutivamente. La finalización de la obra civil de esta primera actuación está prevista para el primer trimestre de 2007.



RELACION DE PARCELAS

PARCELA	INDICACIÓN
H 1	INDUSTRIAL
H 2	INDUSTRIAL
H 3	INDUSTRIAL
H 4	INDUSTRIAL
H 5	INDUSTRIAL
H 6	INDUSTRIAL
H 7	INDUSTRIAL
H 8	INDUSTRIAL
H 9	INDUSTRIAL
H 10	INDUSTRIAL
H 11	INDUSTRIAL
H 12	INDUSTRIAL
H 13	INDUSTRIAL
H 14	INDUSTRIAL
H 15	INDUSTRIAL
H 16	INDUSTRIAL
H 17	INDUSTRIAL
H 18	INDUSTRIAL
H 19	INDUSTRIAL
H 20	INDUSTRIAL
H 21	INDUSTRIAL
H 22	INDUSTRIAL
H 23	INDUSTRIAL
H 24	INDUSTRIAL
H 25	INDUSTRIAL
H 26	INDUSTRIAL
H 27	INDUSTRIAL
H 28	INDUSTRIAL
H 29	INDUSTRIAL
H 30	INDUSTRIAL
H 31	INDUSTRIAL
H 32	INDUSTRIAL
H 33	INDUSTRIAL
H 34	INDUSTRIAL
H 35	INDUSTRIAL
H 36	INDUSTRIAL
H 37	INDUSTRIAL
H 38	INDUSTRIAL
H 39	INDUSTRIAL
H 40	INDUSTRIAL
H 41	INDUSTRIAL
H 42	INDUSTRIAL
H 43	INDUSTRIAL
H 44	INDUSTRIAL
H 45	INDUSTRIAL
H 46	INDUSTRIAL
H 47	INDUSTRIAL
H 48	INDUSTRIAL
H 49	INDUSTRIAL
H 50	INDUSTRIAL

4.2 POLÍGONOS INDUSTRIALES

PRIMERA FASE RUBIALES I

PARÁMETRO	I1	I2	I3
Superficie de las parcelas	Mín. 300 m ² Máx. 600 m ²	1.600 m ² mín.	300 m ² mín.
Separación lindero frontal (*)₁	6 m.	9 m.	6 m
Línea de fachada exterior	Al menos en el 50% del ancho de parcela sobre la línea de retranqueo a 6 m. de la alineación exterior.	Al menos en el 50% del ancho de parcela sobre la línea de retranqueo a 6 m. de la alineación exterior.	Al menos en el 50% del ancho de parcela sobre la línea de retranqueo a 6 m. de la alineación exterior.
Ocupación	70 %	70 %	70 %
Altura	2 plantas con un máx. de 10 m.	3 plantas con un máx. de 12 m (*) ₂	3 plantas con un máx. de 12 m
Edificabilidad	0,70 m ² techo/ m ² suelo	0,70 m ² techo/ m ² suelo	0,70 m ² techo/ m ² suelo
Condiciones particulares de uso	Industrial/ Comercio, oficinas (sólo como uso complementario de otras actividades), SIPS, Centros de transformación eléctrica.	Industrial/ Comercio, oficinas (sólo como uso complementario de otras actividades), SIPS, Centros de transformación eléctrica.	Industrial/ Comercio, oficinas (sólo como uso complementario de otras actividades), SIPS, Centros de transformación eléctrica.

(*)₁: Las parcelas con frente a dos vías se separarán 6 m. del lindero frontal pudiendo adosarse a los linderos laterales y trasero.

(*)₂: Excepcionalmente y por razones técnicas justificadas derivadas de las características particulares de la industria (torres de almacenamiento y transformación, tolvas, etc) se podrá autorizar una altura máxima de hasta 28 m. en el 15 % de la planta de los edificios.

SEGUNDA FASE

RUBIALES II (Primera etapa)

PARÁMETRO	Grado 1	Grado 2	Grado 3
Superficie mínima de las parcelas	300 m ²	600 m ²	1600 m ²
Fachada mínima	10 m	16 m	30 m
Separación lindero frontal (*) ₁	6 m.	6 m.	6 m
Ocupación	70 %	70 %	60 %
Altura	2 plantas con un máx. de 12 m.	3 plantas con un máx. de 10 m (*) ₂	3 plantas con un máx. de 12 m
Edificabilidad	0,70 m ² techo/ m ² suelo	0,70 m ² techo/ m ² suelo	0,60 m ² techo/ m ² suelo
Condiciones particulares de uso	Industrial/ Comercio, oficinas (sólo como uso complementario de otras actividades), SIPS, Centros de transformación eléctrica.	Industrial/ Comercio, oficinas (sólo como uso complementario de otras actividades), SIPS, Centros de transformación eléctrica.	Industrial/ Comercio, oficinas (sólo como uso complementario de otras actividades), SIPS, Centros de transformación eléctrica.

(*)₁: Las parcelas con frente a dos vías se separarán 6 m. del lindero frontal pudiendo adosarse a los linderos laterales y trasero.

(*)₂: Se permiten entreplantas para uso de oficinas con superficie máxima del 10 % de la superficie global de la parcela no computándose a efectos de edificabilidad.



POLÍGONO INDUSTRIAL CÁSTULO

Caracterizado por ser suelo urbano dentro de una Unidad de Ejecución, esta calificación corresponde a aquellas industrias existentes que, por sus características de ubicación en el medio urbano, deberán someterse a una regulación que permita la continuidad de cuantas actividades le sean propias mientras se crean las condiciones necesarias para su traslado a zonas propiamente industriales.

Sólo se permitirán en estas industrias la realización de obras de conservación para el mantenimiento de las condiciones normales de uso, seguridad, higiene y ornato.

El proyecto de urbanización y ejecución está aprobado definitivamente.

Está compuesto por empresas que se dedican a fabricación de piezas mecánicas, distribución de productos alimenticios, carpintería metálica, comercio mayorista de productos industriales y reparaciones.

PARÁMETROS	VALORES
Superficie mínima de las parcelas	250 m ²
Fachada mínima	10 m
Alineaciones y retranqueos	3m. mínimo. En parcelas mayores de 1.500 m ² las edificaciones deberán retranquearse un mínimo de 3 m. de todos los linderos y de 5m. en el posterior, en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros. (*)
Altura	3 plantas ó 10 m. Sólo sobrepasable con elementos aislados.
Edificabilidad	1,5 m ² /m ²
Vallado	Todas las parcelas serán valladas. Las cercas diáfanas sobre basamento de fábrica de altura no mayor de 0,50 m. La altura media total de la cerca será de 2 m. desde el punto medio. Cuando la diferencia de cotas sea superior a 1 m. la cerca deberá escalonarse.

(*) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos podrán destinarse a aparcamientos y zonas verdes quedando prohibido su uso como depósitos de materiales, vertedero de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética de la zona.

ZONA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD
Industrial	17.800	0,67
Viario-aparcamiento	3.600	---
TOTAL	21.400	0,56

POLÍGONO INDUSTRIAL LA ZARZUELA

Suelo urbanizable programado, en el cual no podrá consumirse más del 15% de la edificabilidad del sector en usos que no sean los señalados como dominantes o perceptivos. La conexión con la carretera de Baños se realiza en un solo punto. El trazado viario interior conecta con los caminos que parten o cruzan el sector. La línea de edificación se sitúa a una distancia mínima de 25 metros respecto a la arista exterior de la calzada de la carretera de Baños.

PARÁMETRO	VALORES
Superficie total	56.520 m ²
Zona	Industrial
Edificabilidad bruta máxima	0,40 m ² /m ²
Usos perceptivos y admitidos	Zonas verdes y Espacios libres, deportivo, comercial, socio-cultural, sanitario, servicios de automóvil. Vivienda, oficinas, religioso, docente, instalaciones especiales

Se compone de empresas que se dedican a la fabricación de productos metálicos, fabricación de piezas para automoción, industria textil, reciclajes y reparaciones.

POLÍGONO INDUSTRIAL STA. ROSA

Suelo urbano con tolerancia industrial una parte y directamente industrial otra. Esta calificación corresponde a aquellas industrias existentes que, por sus características de ubicación en el medio urbano, deberán someterse a una regulación que permita la continuidad de cuantas actividades le sean propias mientras se crean las condiciones necesarias para su traslado a zonas propiamente industriales.

Sólo se permiten en estas industrias la realización de obras de conservación para el mantenimiento de las condiciones normales de uso, seguridad, higiene y ornato.

Está compuesto de empresas que se dedican principalmente a carpintería metálica y fabricación de vehículos (camiones de bomberos).

PARÁMETROS	VALORES
Superficie mínima de las parcelas	250 m ²
Fachada mínima	10 m
Alineaciones y retranqueos	3m. mínimo. En parcelas mayores de 1.500 m ² las edificaciones deberán retranquearse un mínimo de 3 m. de todos los linderos y de 5m. en el posterior, en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros. (*)
Altura	3 plantas ó 10 m. Sólo sobrepasable con elementos aislados.
Edificabilidad	1,5 m ² /m ²
Vallado	Todas las parcelas serán valladas. Las cercas diáfanas sobre basamento de fábrica de altura no mayor de 0,50 m. La altura media total de la cerca será de 2 m. desde el punto medio. Cuando la diferencia de cotas sea superior a 1 m. la cerca deberá escalonarse.

(*) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos podrán destinarse a aparcamientos y zonas verdes quedando prohibido su uso como depósitos de materiales, vertedero de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética de la zona.

POLÍGONO INDUSTRIAL LOS JARALES

Superficie total	575.000 m ²
Edificabilidad	0,62-1,5 m ² /m ² solar
Grado de ocupación	Medio
Ancho viario principal	12 m.
Asfaltado viario principal	Sí
Estado viario principal	Bueno
Ancho otros viarios	6 m.
Asfaltado viario secundario	No
Estado otros viarios	Bueno
Aparcamiento	Viario y parking
Abastecimiento	Sí, red general
Saneamiento	Sí, red general
Canalización para telecomunicaciones	No
Banda estrecha	No
Banda ancha	No
Viarios (principal) asfaltados	Sí
Calzada	12
Estado conservación	Bueno

En el Polígono de los Jarales se sitúan algunas empresas dedicadas a la fabricación de productos metálicos, industrias agroalimentarias y otras auxiliares del sector de automoción (concesionarios). Otro sector se dedica a la fabricación de productos alimenticios y bebidas, fabricación de maquinaria y productos eléctricos, fabricación de muebles, transformación de materias plásticas, comercio mayorista de productos alimenticios, comercio minorista de productos industriales no alimenticios y talleres de reparaciones.

Saneamiento	Sí		Abastecimiento de agua	Sí	
Alumbrado público	Sí		Energía eléctrica baja tensión	Sí	
Aparcamiento vehículos	Sí		Aparcamiento camiones	Sí	
Gas natural	Sí		Autobuses urbanos	Sí	
Vigilancia	Sí		Recogida basura	Sí	
Correos	Sí		Restaurantes	Sí	
Gasolinera	Sí		Hotel	Sí	

5. METODOLOGÍA

Tipo de estudio: Observacional-descriptivo.

Ámbito de estudio: Linares.

Con el objeto de analizar el estado del suelo industrial que en la actualidad tiene Linares, se ha seguido un procedimiento consistente en la recopilación y análisis de la información disponible y actualizada que existe en la Oficina de Fomento del Ayuntamiento de Linares, oficina especializada y desde la cual se gestiona todo lo relacionado con el suelo industrial del Polígono Los Rubiales de Linares.

En una primera fase se ha planificado el trabajo que se iba a desarrollar para obtener el estudio definitivo, determinando y acotando los campos que iban a ser objeto de estudio.

En una segunda fase, básicamente documental, ha consistido en la recopilación de estudios y publicaciones que de una manera u otra han tratado el suelo industrial de la provincia para conocer mejor su evolución histórica y la situación actual. Además se han recopilado datos e información acorde con lo predeterminado como objeto del estudio proveniente tanto de fuentes primarias como secundarias (Ayto. de Linares departamento de Arquitectura y Urbanismo...).

En la tercera fase se ha ordenado y sistematizado toda la información obtenida que nos han suministrado las fuentes a las que hemos acudido.



En la cuarta fase se ha hecho un análisis de otras variables como son el tipo de empresa y sector al que pertenecen en la ubicación de los polígonos industriales. Información obtenida a través de la visita *in situ* de las empresas que conforman el tejido industrial. Esta información quedará recogida en un siguiente estudio que enlazará directamente con el actual, en el cual se verterá información acerca de las empresas ubicadas en los polígonos industriales. Comenzaremos por las empresas del sector industrial, seguidamente empresas comerciales, y finalizaremos por empresas de servicios.

6. CRONOLOGÍA

El estudio comenzó a plantearse en el mes de agosto de 2006, y tras hacer una primera propuesta durante el mes de septiembre, se comenzó haciendo un diagnóstico acerca del tema y sobre todo, analizando todas las aproximaciones al tema que había habido hasta el momento.

La recopilación de información tras acotar las variables a tratar previamente, y la búsqueda de esta información en las fuentes primarias y secundarias se llevó a cabo en el mes de octubre y primera quincena de noviembre. A finales de este mes, noviembre de 2006, el estudio estaba básicamente acabado.

7. CONCLUSIONES: ANÁLISIS DAFO

Debilidades

- Inadecuada y desordenada planificación de las áreas industriales en el pasado.
- Lentitud en los procedimientos y en el desarrollo de actividades a la hora de urbanizar y resolver las diferentes ampliaciones.

Amenazas

- Oferta de suelo más competitivo en polígonos industriales de municipios más cercanos (Geolit, Guadiel).

Fortalezas

- Buena situación estratégico-geográfica.



- Buenas comunicaciones y/o accesos directos o próximos a grandes ejes de comunicación entre Andalucía, la Meseta y Levante.
- Desarrollo empresarial consolidado.
- Cercanía a la capital.
- Proximidad al casco urbano del municipio.
- Especialización destacada en algunos sectores industriales como el metal-mecánico.
- Próxima ampliación de la oferta de suelo industrial.
- Polígonos en constante expansión.
- Precio del suelo asequible.
- Muy buen nivel de servicios.
- Reciente construcción de viales que logrará una mejor comunicación vial y mejorará los espacios industriales de la ciudad.

Oportunidades

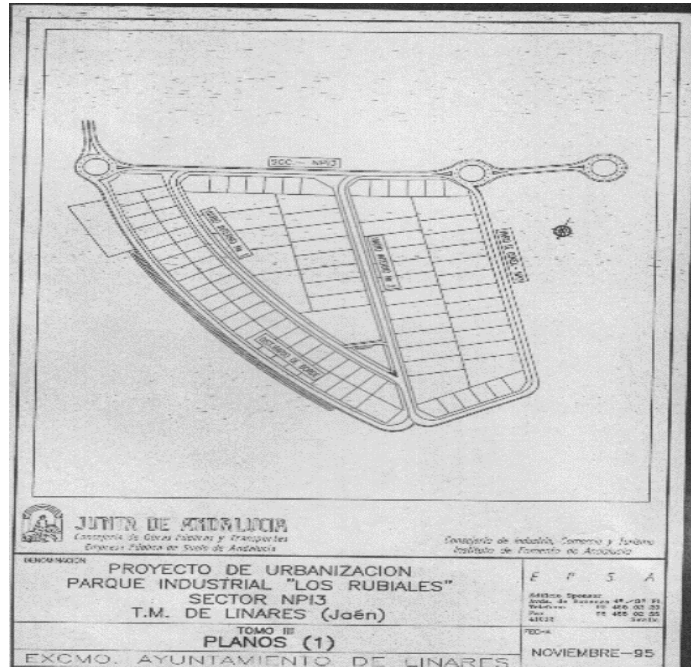
- Reserva de suelo suficiente para desarrollos futuros.
- Dinamismo económico y demográfico de la zona.
- Precio del suelo industrial de la capital más caro.
- Demanda creciente de suelo industrial en la zona.
- Creación de futuros polígonos agroalimentarios, agroindustriales o agrícolas.



8. FUENTES CONSULTADAS

- Oficina de Fomento. Ayuntamiento de Linares.
- Guía de suelo industrial Provincia de Jaén 2002. Diputación Provincial de Jaén.
- Departamento de Arquitectura y Urbanismo. Ayuntamiento de Linares.
- Empresa Pública del Suelo Andaluz.
- Cámara de Comercio de Linares.

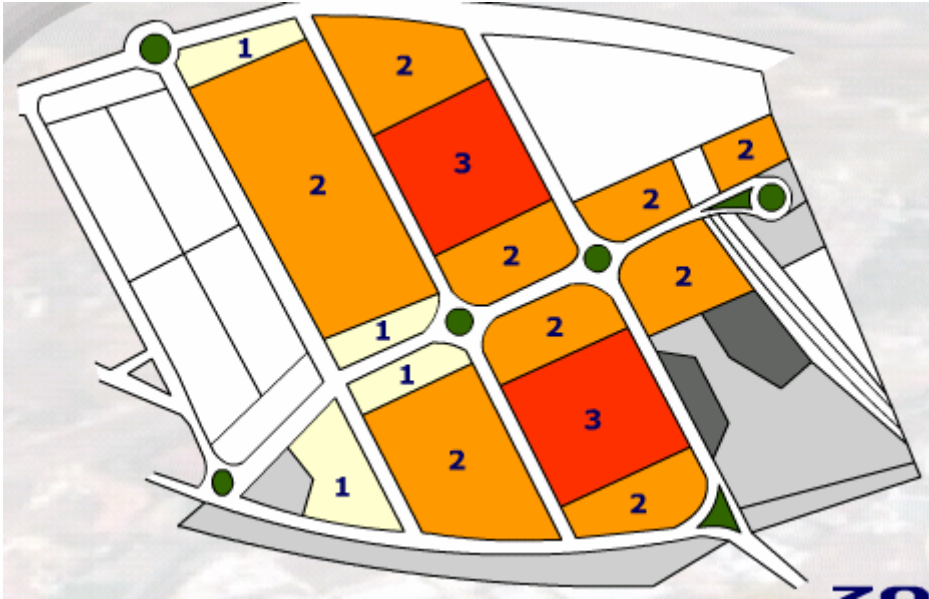
ANEXOS



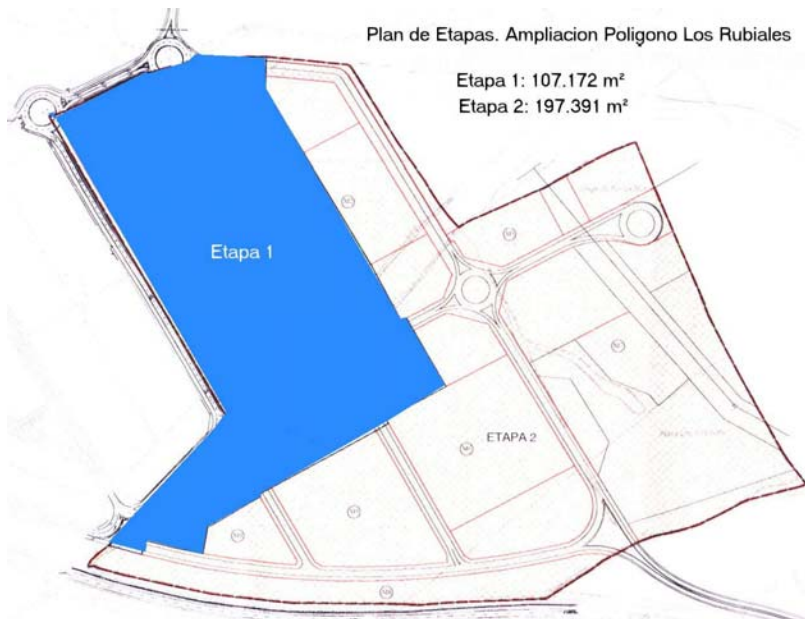
Parcelario Rubiales I



Vista aérea Rubiales I



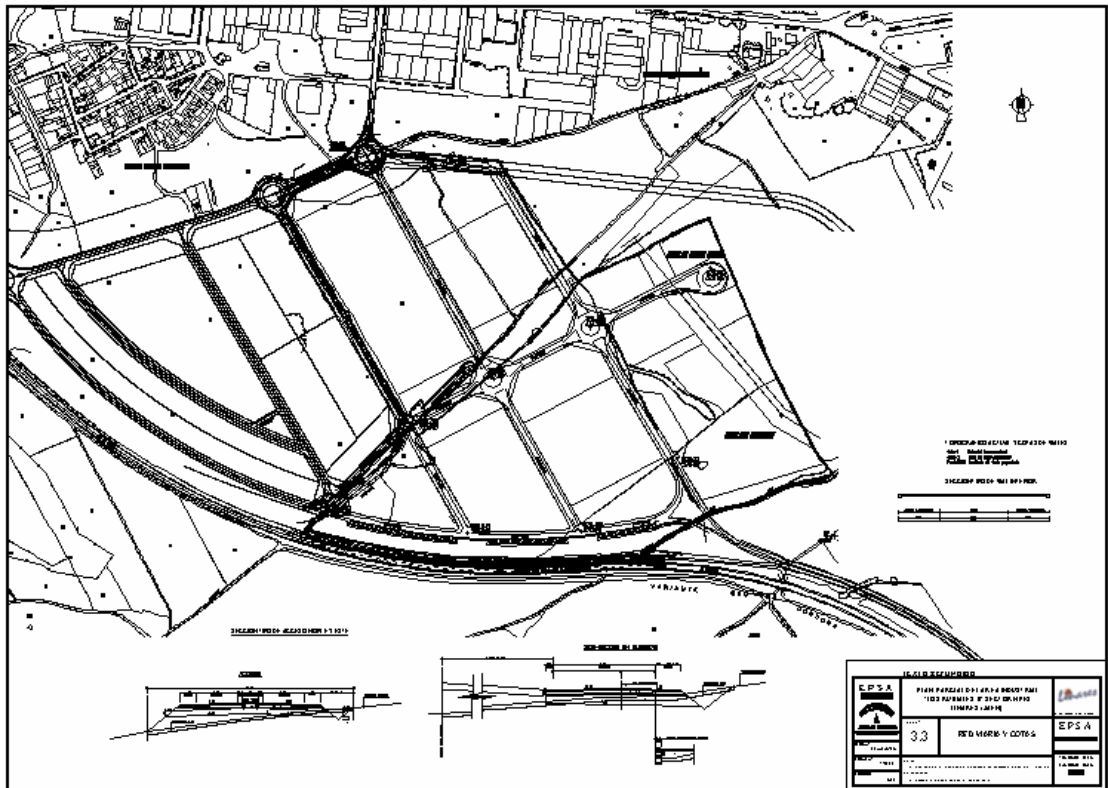
Rubiales II (Fase I y II)
Zonificación grado 1, grado 2, grado 3



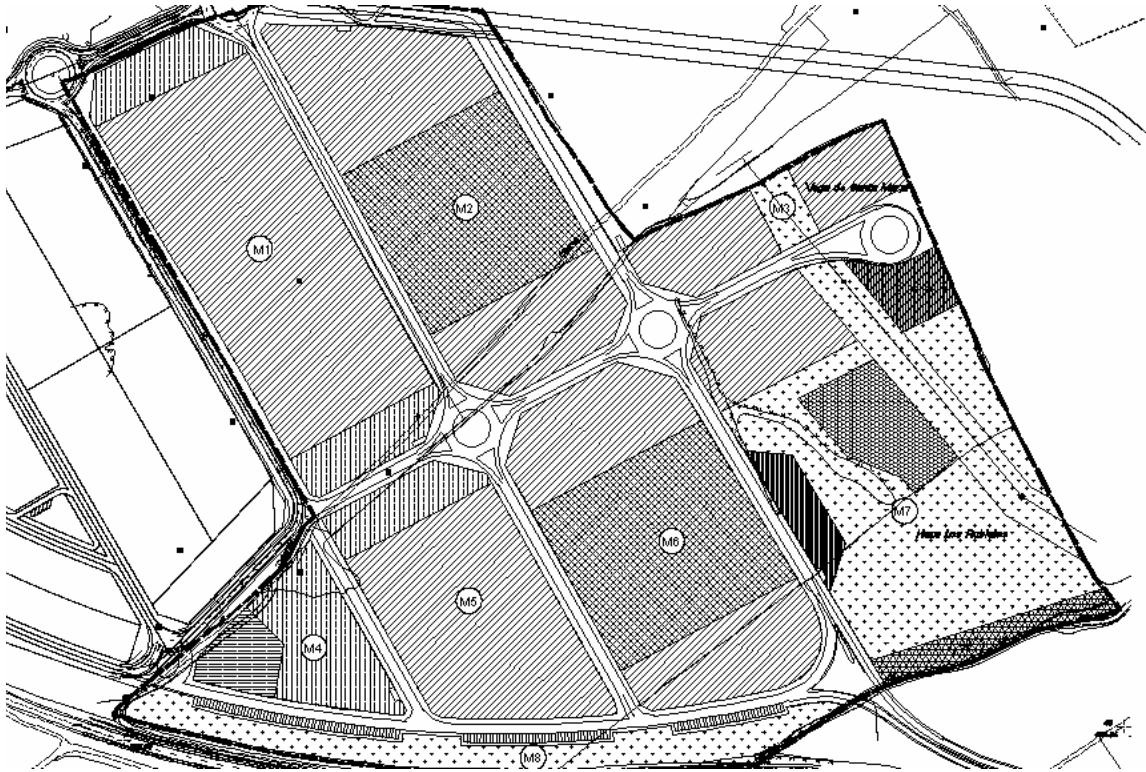
Rubiales II (Etapa 1y 2)



Parcelario Rubiales II



Red Viaria Rubiales I y II



	INDUSTRIAL GRADO 1
	INDUSTRIAL GRADO 2
	INDUSTRIAL GRADO 3
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
	ZONA VERDE
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL
	EQUIPAMIENTO SOCIAL
	ESPACIO RESERVADO PARA POSIBLE FUTURO ACCESO
	ZONA DE RESERVA
	PUNTO LIMPIO

Subzonas Rubiales II