

# PROYECTO PARA SOLICITUD DE AUTORIZACION PREVIA SEGÚN EL ARTÍCULO 22 DE LA LISTA PARA LA ACTIVIDAD DE “APARCAMIENTO DE CAMIONES”, COMO CONTRIBUCIÓN AL DESARROLLO DEL MEDIO RURAL EN ALCALA LA REAL (JAEN)

| | |
|---|---|
| PROMOTOR: | TRANSMOTA SL |
| NIF | B-23270176 |
| DOMICILIO: | Carretera A-335, cruce N-432. |
| LOCALIDAD: | ALCALA LA REAL, JAEN |
| CP. | 23680 |
| | |
| SITUACIÓN: | POLIGONO 69, PARCELA 167<br>ref._catastral_23002A069001670000RF |
| | |
| POBLACIÓN: | ALCALA LA REAL, (JAEN) |
| CP | 23680 |

## Contenido


*1.- PROMOTOR Y ANTECEDENTES.* 2

**1.1.- ANTECEDENTES.** 2

*2.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.* 2

**2.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO** 3

**2.2.- CARACTERÍSTICAS FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.** 3

**2.3.- CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.** 4

**2.4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES, SUPERFICIES ANEXAS E INSTALACIONES.** 4

**2.4.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES SIN CUBIERTA** 4

**2.5.- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS.** 5

**2.6.- PLAZO DE INICIO, TERMINACIÓN DE OBRAS.** 5

**2.7.- DURACION DE LA CUALIFICACION DE LOS TERRENOS.** 6

*3.- JUSTIFICACION DE LA ACTUACIÓN A REALIZAR.* 6

**3.1.- CONTRIBUCION AL DESARROLLO DEL MEDIO RURAL.** 6

**3.2.- VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.** 7

**3.3.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR, SEGÚN ART. 33.4 DEL RLISTA Y PLAZO DE COMIENZO DE LA ACTIVIDAD.** 7

**3.4.- NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL, JUSTIFICACIÓN E INCIDENCIA AMBIENTAL.** 8

3.4.1.- NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL. 8

3.4.2.- INCIDENCIA AMBIENTAL Y MEDIDAS CORRECTORAS PARA EL IMPACTO AMBIENTAL. 9

**3.5.- COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE.** 10

3.5.1. Justificación de la compatibilidad con el régimen urbanístico y cumplimiento del PGOU de Alcalá la Real 10

**3.6.- NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.** 15

**3.7.- CUMPLIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A OTRAS ACTIVIDADES DECLARADAS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL (Artículo 240 del PGOU), Y CONDICIONES ESTÉTICAS (Art.243).** 15

*4.- CONCLUSIONES.* 17

ANEJO 1: JUSTIFICACIÓN SOBRE RETENCIÓN DE AGUAS TORRENCIALES 18

ANEJO 2: DOCUMENTOS ACREDITATIVOS. 20

PLANOS: 70

DOCUMENTO ADJUNTO: PROYECTO DE ACCESO.

# 1.- PROMOTOR Y ANTECEDENTES.

Se redacta el presente proyecto para solicitud de autorización previa según el artículo 22, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), a petición del promotor TRANSMOTA, para definir la actividad de APARCAMIENTO DE CAMIONES, en un terreno calificado con el régimen del Suelo No Urbanizable de carácter Rural del término municipal de Alcalá la Real (Jaén), y para una duración indefinida para el proyecto de actividad extraordinaria que se presenta.

## *1.1.- ANTECEDENTES.*

La empresa Transmota SL, empresa de logística y un alto reconocimiento en el sector, realizó en el año 2004 un proyecto de inversión previa aprobación del proyecto de actuación para la ejecución de naves de logística de superficie construida 4000$m^2$, una estación de servicio con gasolinera y bar-restaurante a la que se anexaba y anexa una nave destinada a taller mecánico para la flota de los camiones de su propiedad.

Esta inversión se finalizó en el año 2006 dando lugar a la creación de nuevos puestos de trabajo, al aumento de capacidad de inversión con la compra de nuevos camiones y a la capacidad de expansión en su sector. Esta inversión fue fundamental para conseguir que gran parte de la logística del sector industrial de Alcalá la Real fuera desarrollado por esta empresa.

El 14 de junio de 2.024 la empresa Transmota SL. obtuvo licencia de obras para la construcción de 2.738 $m^2$ adicionales ante la necesidad de espacio de almacenamiento logístico dado que actualmente los clientes de las logísticas requieren la externalización de los espacios de almacenamiento y que estos sean gestionados por las propias empresas logísticas.

Por tanto, la necesidad que tiene actualmente el sector logístico obliga a que esta empresa invierta en nuevas instalaciones tanto en espacios de almacenamiento como en espacios de aparcamiento, tanto privados como alquilados por esta empresa.

# 2.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.

En base al punto anterior la actividad a desarrollar en los nuevos terrenos adquiridos será la de APARCAMIENTO PRIVADO DE CAMIONES en sustitución del actual aparcamiento dado que este último será destinado a almacenamiento exterior logístico. Esta actuación no incrementa el número de plazas de aparcamiento y por tanto tampoco el número de acceso de camiones a la nacional 432 con lo que se evita la afección directa a esta vía pública.

El hecho de no aumentar el número de aparcamientos respecto a los ya existentes justifica que esta actuación no tendrá incidencia supralocal que afecte a carretera nacional Badajoz-Granada (N-432) como vía de comunicación e infraestructura básica del sistema de transporte. En definitiva, y según el artículo 2 de la LISTA la no afección a la N-432 hace que la competencia sobre la actuación extraordinaria que se presenta sea exclusivamente del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real, ya que tampoco existe una afección supralocal.

La actividad se desarrollaría en una parcela rústica donde se requeriría la construcción de explanadas de aparcamiento y muros de contención o terraplenados para la adaptación de dichas explanadas al terreno perimetral. Por tanto, la necesidad de ejecutar estas explanadas y elementos de contención para el aparcamiento de camiones permitirá evitar el aparcamiento de estos dentro del casco urbano dado que la necesidad de acopio en la actual zona de aparcamiento es imprescindible para el futuro de la empresa, motivo por se ha de realizar esta inversión y se redacta esta memoria.

## *2.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO*

La situación del proyecto objeto de autorización previa es en el polígono catastral 69, parcela 167 de Alcalá la Real. Su cuadro de superficies es el siguiente.

| REFERENCIA CATASTRAL | SUPERFICIE MEDICIÓN | SUPERFICIE CATASTRAL | FINCA REGISTRAL | SUPERFICIE REGISTRAL |
|---|---|---|---|---|
| 23002A069001670000RF | 37.869,97$m^2$ | 37.952 $m^2$ | 1930 | 34.877 $m^2$ |

Como se define en el documento planos la parcela aún no dispone de acceso rodado desde la carretera municipal denominada carretera del cementerio pero existen multiples puntos donde la cota del terreno natural coincide con la de la carretera para ejecutar un acceso a dicha parcela. Este acceso a la parcela no tendrá afección al tráfico rodado de esta vía interior de comunicación municipal.

La situación de la parcela para ubicar el futuro aparcamiento basa su necesidad en la ampliación lógica y natural de la infraestructura existente propiedad del promotor dado que es la única parcela colindante existente, aunque exista entre ambas parcelas la carretera municipal. El plano de situación demuestra lo anterior y es que dicha parcela es la única que permite un crecimiento natural de la infraestructura de esta empresa de transportes.

## *2.2.- CARACTERÍSTICAS FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.*

Los terrenos objeto de proyecto para autorización previa están considerados en PGOU como Suelo No Urbanizable de carácter rural y de especial protección por su valor Paisajístico (SNU-PP), según el Plano T-2 y T-3.7 del Texto Refundido del Plan General de Ordenacón Urbanística, según la Disposición Transitoria Primera y el art. 14.1. c) de la LISTA) sería un SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

La característica jurídica sobre la propiedad de los terrenos es la existencia de escritura de compraventa ante el notario José Ramón Messía Alrcón, de Jáen, número de protocolo 3.030, y fecha doce de diciembre de 2.024.

## *2.3.- CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.*

La actividad viene a cubrir la necesidad de aparcamiento de camiones para retirarlos del casco urbano de Alcalá la Real de forma que su retirada evite la circulación interior de estos vehículos o su aparcamiento en el interior del casco urbano.

## *2.4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES, SUPERFICIES ANEXAS E INSTALACIONES.*

Para definir las características de las construcciones se ha de decir que no se requiere la construcción de superficies cubiertas, únicamente la de explanación y muros o terraplenados para la adaptación de las explanadas a construir a los terrenos colindantes. Para dicha actuación se pedirá la correspondiente licencia de obras una vez se haya aprobado el presente proyecto extraordinario.

### *2.4.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES SIN CUBIERTA*

Se construirán dos plataformas de aparcamiento a distinta altura para la adaptación a la topografía del terreno y rebajar la altura de taludes que por la topografía del terreno es imposible evitar. En los planos adjuntos se observa estas dos plataformas con un desnivel entre ellas de 1,10m, no obstante la plataforma inferior tendrá una pendiente del 3%.

Tal y como se ha comentado las plataformas requerirán la construcción de muros de contención (aproximadamente de 1,0 metros de altura) y terraplenes, estos últimos servirán para la plantación de setos (hoja peregne) separados de las lindes dos metros y medio (2,5 m) que permita la protección visual de los camiones aparcados y por tanto se mantenga la protección del paisaje definida en el plano T-2. Como justificación de lo anterior se ha realizado un fotomontaje desde la entrada a Alcalá la Real desde la A-335 y con vistas hacia la Mota, así como desde el carril de desaceleración, dirección Granada, de la N-432 y con la misma vista.

En esta zona los camiones estarían aparcados en una plataforma con una inclinación máxima del 3 por ciento y la capacidad de aparcamiento sería de 79 camiones, igual a la capacidad de aparcamiento existente en la zona de la gasolinera y almacenes.

Para esta construcción las instalaciones requeridas serían la eléctrica; para alumbrado general y de seguridad para la instalación de cámaras de vigilancia y alarma, o salidas de emergencias. No se requiere instalación de saneamiento puesto que este aparcamiento es anexo a las instalaciones de saneamiento existentes el gasolinera propiedad de la promotora de este proyecto de actuación extraordinaria.

La tabla siguiente expone la información de zona construida y ocupada para la actividad.

**TABLA DE SUPERFICIES SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN DE LA PARCELA.**

| | |
|---|---|
| SUPERFICIE ASIGNADA A LA ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA, INCLUYENDO LA SUPERFICIE DE TERRAPLENAD, AUNQUE LA SUPERFICIE RODADA DEL APARCAMIENTO ES DE 17.341,16 $m^2$. | 24.987,13 m2 |
| RESTO DE SUPERFICIE RÚSTICA DE OLIVAR. | 17.341,16 $m^2$ |
| SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA | 37.869,97 $m^2$ |

## *2.5.- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS.*

La estimación del presupuesto de ejecución material de las obras asciende a **950.000 euros** correspondiente al movimiento de tierras, construcción de aljibe y pavimentación e incluyendo la partida de obra correspondiente al proyecto de acceso redactado por el Ingeniero de Caminos, Antonio Montañes López.

## *2.6.- PLAZO DE INICIO, TERMINACIÓN DE OBRAS.*

Las obras de construcción consistirán en el vallado de la parcela y la construcción de acceso rodado a la parcela, así como de los muros de contención necesarios para obtener la plataforma de aparcamiento en la orientación más al oeste de la parcela. En esta fase también se construiría una balsa de contención de aguas torrenciales que reciba las caídas en el pavimentado de la superficie de aparcamiento.

Respecto al inicio de la construcción se ha de decir que se comenzaría inmediatamente a la aprobación de la licencia de obras del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real, siendo el tiempo de ejecución de aproximadamente 12 meses.

### *2.7.- DURACION DE LA CUALIFICACION DE LOS TERRENOS.*

El art. 34 del RLISTA define que la autorización de una actuación extraordinaria establecerá un plazo ilimitado para la cualificación de los terrenos y advertirá que el cese de las actividades que se desarrollan en la misma durante más de cinco años seguidos dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado natural.

Una vez informado el promotor, este define que la autorización de la actuación extraordinaria que se solicita debe ser para un **plazo indefinido**.

## 3.- JUSTIFICACION DE LA ACTUACIÓN A REALIZAR.

### *3.1.- CONTRIBUCION AL DESARROLLO DEL MEDIO RURAL.*

La idea de este proyecto surge, tal y como se ha comentado en punto anterior, de la necesidad de cambiar la actual zona de aparcamiento de camiones aparcamiento de camiones propios y ajenos de la empresa TRANSMOTA SL dado que el actual aparcamiento ha de ser utilizado para zona de almacenamiento de las empresas que mantienen relaciones comerciales con esta empresa de servicios, con la finalidad de ofrecer los requisitos que hoy en día el transporte de mercancías necesita para susistir.

Esta actividad de aparcamiento de camiones para uso público-privado, consigue la posibilidad de aparcamiento de camiones a pupilaje construyéndose una infraestructura que no es compatible en terreno urbano, particularmente por el problema circulatorio que provocaría la entrada de camiones al interior del casco urbano. Esta infraestructura se presenta en el límite actual del casco urbano de Alcalá la Real.

Por tanto, y en base a las necesidades y virtudes expuestas esta propuesta de inversión se convierte en necesaria, pero además permite incrementar la posibilidad de trabajo contribuyendo al desarrollo económico de Alcalá la Real.

En definitiva, la ubicación de la actividad en medio rural, pero en el límite de la zona urbana determina un nuevo uso a estos terrenos que favorece y asienta la actividad en de esta empresa en el sector del transporte por carretera, además de generar

futuros nuevos trabajos de camioneros y mecánicos de Alcalá la Real.

### *3.2.- VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.*

La viabilidad del proyecto tiene su respuesta en mantener una zona protegida con guardía y custodia del aparcamiento de camiones dado que si la zona actual se utiliza para almacenamiento exterior el no disponer de aparcamiento de camiones supondría un coste importante por pupilaje si se ha de aparcar en otras zonas. Además, este hecho causaría también un coste económico a los camioneros por desplazamiento, independientemente de las molestias causadas.

Desde el punto de vista de amortización de la inversión, decir que el coste de custodia de camiones, más costes de desplazamiento en vehículos propios de los camioneros supone un coste anual de unos 60.000 euros por lo que la construcción de las nuevas plataformas y el uso de la existente permitiría una amortización en torno a 14 años.

Estado actual.- Actualmente la parcela es de olivar y no dispone de entrada viaria e inexistencia los servicios luz y agua.

Inversión a realizar.- La inversión a realizar consiste en la construcción de las plataforma con el acceso directo desde la carretera actual.

CUENTA DE RESULTADOS DE LA ACTIVIDAD.

| | |
|---|---|
| Coste de inversión: | 950.000€. |
| Activos corrientes y serv. Financieros y jurídicos: | 350.000€. |
| Ahorro anual sin incremento del IPC | 60.000€ |

Como conclusión se puede establecer que la amortización de la inversión realizada se efectúa al catorceavo año (16 años). Esta actividad y según el balance contable es viable antes de los 50 años. Por tanto, durante esos 50 años existe un mantenimiento del empleo y posibilidad de aumentarlo en función de la evolución de la actividad de transporte de la empresa.

### *3.3.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR, SEGÚN ART. 33.4 DEL RLISTA Y PLAZO DE COMIENZO DE LA ACTIVIDAD.*

En el punto 2.6 se informó que el inicio de la construcción sería inmediato tras la aprobación de la licencia de obras del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real, siendo el tiempo de ejecución de aproximadamente 12 meses. En este punto se hace constar que el inicio para comenzar la actividad será al día siguiente de haber presentado la declaración responsable de su final de ejecución o autorización que el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real establezca como condicionado en la licencia de obras.

Respecto al art. 33.4 se manifesta que el promotor es conocedor y acepta las obligaciones asumidas al solicitar LA AUTORIZACION PREVIA SEGÚN EL ARTÍCULO 22 DE LA LISTA PARA LA ACTIVIDAD DE "APARCAMIENTO DE CAMIONES", COMO CONTRIBUCIÓN AL DESARROLLO DEL MEDIO RURAL EN ALCALA LA REAL (JAEN), que son:

a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
b) A devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el RLISTA. Dado que no existe la necesidad de construcción de edificaciones, se entiende que no es necesario el realiza el compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización, tal y como expresa el RLISTA en su art. 33.4 b).
c) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.
d) Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.

## *3.4.- NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL, JUSTIFICACIÓN E INCIDENCIA AMBIENTAL.*

### 3.4.1.- NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL.

La gran superficie necesaria para esta infraestructura y el objetivo de relacionarla con el medio rural, presentado en el objeto de esta Autorización Previa, obliga a que este tipo de actividad se localice en un parcela rústica, en este caso con una superficie de 37.869,97 $m^2$, tal y como se ha intentado demostrar en los puntos anteriores, aunque para el proyecto de actuación extraordinaría sólo se requieren 24.987,13 $m^2$, quedando el resto como parcela de rústica de olivar.

Además, esta petición está justificada por la necesidad del mantenimiento de la actividad por la disminución de costes directos de guardería de camiones realizándose la actividad de aparcamiento público-privado en este entorno del medio rural pero colindante con la zona urbana. Pero independientemente a lo anterior la posibilidad de expansión de una empresa totalmente alcalaína que redunda al 100% sobre la

actividad económica y crecimiento de Alcalá la Real, tanto el la creación de empleos directos e indirectos en torno a más de 100 personas.

La parcela catastral donde se ubica la actividad tiene protección paisajística pero con la medidas constructiva expuestas permite el "camuflaje" de las zonas de aparcamiento y por tanto la viabilidad al proyecto de inversión presentado. Para ello existe en los laterales conlindantes con los vecinos una franja de 5 metros de ancho con plantación de setos a 2,5 metros de la linde. El motivo de que sean setos es que son árboles de hoja peregne que evita molestias a vecinos, aunque sea un entorno rústico.

### 3.4.2.- INCIDENCIA AMBIENTAL Y MEDIDAS CORRECTORAS PARA EL IMPACTO AMBIENTAL.

En base al cumplimiento del artículo 20.c del Reglamento de la Ley 7/2021 (R-LISTA) se establece que los terrenos objeto de esta petición de autorización quedarán vinculados al nuevo uso de aparcamiento de camiones, tomando las medidas necesarias en donde se ubicará para su adecuada implantación al entorno rural e integración paisajística.

El detalle de esta actuación respecto a los aspectos medioambientales o paisajísticos quedarán definidos tanto en el proyecto de ejecución como en el estudio de impacto ambiental a redactar. Este requerimiento es como consecuencia del anexo 1, nota primera, de la Ley GICA en la cual se dice, "*Este anexo no será de aplicación a las actuaciones que se encuentren incluidas en el Anexo I Grupo 9. Otros proyectos, apartado a), de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en cuyo caso se encontrarán sometidas a autorización ambiental unificada*", y para este caso, en el "Grupo 9. Otros proyecto." Aparece en el número 13, entre otros los proyectos de construcciones de centros comerciales y aparcamientos, fuera de suelo urbanizable y que en superficie ocupen más de 1 ha, de ahí la necesidad del estudio de impacto ambiental, salvo que la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente considere su innecesariedad.

No obstante, y salvo medidas adicionales, se tomarán las medidas correctoras para que no exista un impacto al medio ambiente, para ello se actuará de varias formas en base a los trabajos a realizar.

a) Sobre las aguas pluviales decir que el objetivo del proyecto constructivo será evitar que las aguas de lluvia que se recogen en la explanada pavimentada vayan a una pequeña cuneta situada en el borde del camino público existente (vía pecuaria nº 3 "Cordel de Alcaudete a Granada, anchura de 37,61m.) que en caso de tormenta es totalmente insuficiente para evacuar las aguas y se desborda el agua al camino. Por tanto, para evitar esta situación se prevé conducir las aguas de lluvia hacia hacia la zona oeste que y ahí, para verterlas en una balsa de contención de un volumen de 1000 $m^3$ suficiente para el acumulación de un agua torrencial. Este agua se aliviaría posteriormente de

forma controlada hacia otro aljibe cuyo agua se utilizará para el lavado de vehículos en las instalaciones de la gasolinera colindante propiedad de la promotora.

El cálculo del volumen de 1000 $m^3$ es como consecuencia de la información publiomética disponible para la zona de Jaén (Zona B) y para una duración de lluvia intensa de 10 minutos (Isoyecta 40) resulta una intensidad de 91 litros/($h \cdot m^2$), que multiplicada por la superficie asfaltada de 17.341,16 $m^{2,}$ se obtiene un volumen de acumulación en los 10 minutos de **263 $m^3$** (ver anexo-1)

b) No se utilizará un sistema de recogida de aguas negras al no existir servicios que las generen.

## *3.5.- COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE.*

La actividad se realiza con el fin evitar molestias al ciudadano al retirar vehículos pesados de las calles de casco urbano de Alcalá la Real.

Desde el punto de vista normativo la viabilidad de la actividad solicitada (considerada como de interés social) está basada en el cumplimiento del artículo 22 de Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) en el que se define "Actuaciones Extraordinarias". Este documento verifica el cumplimiento de los condicionantes que esta normativa estipula.

### 3.5.1. Justificación de la compatibilidad con el régimen urbanístico y cumplimiento del PGOU de Alcalá la Real

**A).- Cumplimiento artículo 210 del PGOU de Alcalá la Real.**

Conforme al artículo 210.1 del PGOU de Alcalá la Real. Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo no urbanizable, están sometidos al régimen que establece el artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Conforme al artículo 22.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre. "En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano."

En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos: C) Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable en esta Ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Autorización Previa. En este caso la actividad constructiva no afecta a la protección del paisaje con las medidas expuestas.

En base a este artículo se estima procedente la tramitación de la AUTORIZACION PREVIA CENTRO DE APARCAMIENTO DE CAMIONES COMO CONTRIBUCION AL DESARROLLO DEL MEDIO RURAL.

**B). Cumplimiento del Capítulo 2. Sobre condiciones generales de protección**.

Cumplimiento Art. 214 sobre protección de los sistemas de comunicaciones e infraestructuras:

Dado que este proyecto de actuación afecta a la carretera de acceso a la Mota, que forma parte de la red local de carreteras de Alcalá la Real, siendo el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real la Administración titular y competente las condiciones en las de autorizar dicho acceso.

Para que se pueda evaluar la idoneidad del diseño del acceso se presentan los planos redactados por el Ingeniero de Caminos D. Antonio Montañes López.

Por otra parte el artículo 214.3 establece una distancia mínima de los cerramientos de parcelas con frente a cualquier camino de uso público de cinco (5) metros al borde de la explanación. En este caso se respetará la separación de cinco metros desde los cerramientos del futuro aparcamiento de camiones al borde de la explanación de la carretera de acceso a la Fortaleza de la Mota.

Cumplimiento Art. 215 sobre protección de cauces, riberas y márgenes:

No existen cauces cercanos que puedan ser afectados por la actividad o que la parcela pueda ser considerada como inundable.

Cumplimiento Art. 216 sobre protección de las aguas subterráneas:

Esta actividad no genera vertidos líquidos capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales, ni se almacena a la intemperie materiales, productos o residuos capaces de generar lixiviados por agua de lluvia o de su composición interna, que se infiltren en el subsuelo.

Respecto a las aguas de escorrentía se ha de comentar que estás no tendrán elementos en suspensión o elementos que puedan contaminarlas.

Cumplimiento Art. 217 sobre protección de aguas con vertidos líquidos:

En base a lo expuesto en el cumplimiento del artículo 216, se da cumplimiento a este otro artículo.

Cumplimiento Art. 218 sobre protección de la vegetación:

No existen vegetaciones que la actividad les genere problemas para su desarrollo.

Cumplimiento Art. 219 sobre protección de la fauna:

En la parcela se ejecutará un vallado que no afecta a la fauna silvestre.

Cumplimiento Art. 220 sobre protección del suelo:

Para el desarrollo del presente proyecto se requiere movimiento de tierras con volumen superior a 5.000$m^3$ y una superficie superior a 2.500$m^2$. Esta característica condiciona que la solicitud a presentar para la licencia urbanística de su construcción irá acompañada de un estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. **Por tanto, el diseño del ángulo de los taludes estará condicionado al 100% por los resultados obtenidos en el estudio geotécnico,** todo ello para garantizar la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

Independientemente del movimiento de tierras para la ejecución de las dos plataformas descritas se precisará de la apertura de la cimentación para las distintas zapatas de los muros de contención. Posteriormente se realizaría un aporte de zahorra compactada para ejecutar una solera de hormigón de 20cm de hormigón.

En la zona de acceso el firme será de asfalto.

La apertura de zanjas para la conexión de nuevas canalizaciones de agua, saneamiento y electricidad, aunque tiene un pequeño movimiento de tierras, no se contabiliza en el montante de movimiento de tierras dado que esas tierras posteriormente se aportan a la zanja para su cierre.

Cumplimiento Art. 221 sobre protección del paisaje:

La actividad constructiva y de funcionamiento no genera un importante impacto paisajístico ya que la plantación de setos en terraplenes generará una “cortina” visual de los camiones aparcados ocultándolos desde los dos puntos más críticos que son la entrada desde la carretera de Montefrio y el acceso de la N-432 a Alcalá la Real (en dirección Granada). Este hecho quedará justificado en el proyecto de ejecución como apartado independiente.

Independientemente de que el proyecto refleje lo descrito en el párrafo anterior, se incluye información gráfica con las secciones longitudinales (paralelas a la carretera) en donde se aprecien los muros y terraplenes a proyectar, y secciones transversales en donde se aprecie la topografía existente y la proyectada y su relación con el aparcamiento de camiones actual.

Tampoco se colocará carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos

Y finalmente, no se trata de un proyecto de construcción de imágenes y símbolos conmemorativos en las cumbres de montes y otros lugares especialmente visibles.

Cumplimiento Art. 222 sobre protección atmosférica, art. 223 de Prevención Ambiental y Art. 224 de Actuaciones sometidas a Prevención Ambiental.

La actividad principal de aparcamiento de camiones a desarrollar en esta parcela es inocua para el medio ambiente.

Cumplimiento Art. 225 sobre Legislación sectorial aplicable.

Al igual que lo expuesto en el punto anterior, se conseguirá el cumplimiento normativo de todas las instalaciones técnicas u otras que se deban realizar para poder efectuar su posterior tramitación o legalización, una vez sea aprobada esta autorización previa según el artículo 22 de la LISTA

Cumplimiento Art. 226 Clase de uso.

En esta memoria se ha justificado que la actividad no da lugar a requerir un asentamiento en un terreno no urbano y que dicha actividad es compatible en dicho terreno no urbano. Por tanto se considera un uso compatible para la actuación y se realizará previa licencia municipal, acreditando el cumplimiento de las normas de protección de carácter general.

Cumplimiento Art. 39 del Decreto 95/2001, 3 de abril, del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuorias.

Esta parcela dispone de una zona de protección del cementerio según dispone el artículo 30 del Decreto 95/2001, que en su punto 1-b) describe "*Alrededor del suelo destinado al cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.*"

No obstante, según dispone el mismo artículadoo en su punto 2 establece que " *La zona de protección podrá reducirse o eliminarse de forma justificada, previo informe de evaluación de impacto en salud de la Consejería competente en materia de salud. Cualquier modificación en la zona de protección, tanto si afecta a la clasificación, a la categoría o al uso del suelo, estará sometida igualmente a informe de evaluación de impacto en salud*."

Conocida la normativa, en este punto cabe decir que la zona afectada por la zona protegida de los 50 metros de los límites del cementerio sólo es afectada al mantenerse como zona rústica y cultivo del olivar. Por tanto, no procede para la petición de licencia de obras de la construcción del aparcamiento de camiones solicitar a la Consejería competente en materia de salud la disminución de la zona de protección hasta el límite de la actual carretera y sin invadir la parcela objeto de este proyecto.

**c). Cumplimiento del Capítulo 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.**

Cumplimiento Art. 252 Régimen del Suelo No Urbanizable de carácter rural (SNU-R).

Dado que el plano T-2 del PGOU define las distintas clasificaciones del suelo en el término de Alcalá la Real y que a la parcela catastral se le asigna la clasificación de SUELO NO RUBANIZABEL RURAL, con la protección especial del paisaje (SNU-PP), se justificará el cumplimiento de este artículo por la tipología constructiva y utilizar sistemas que mimetiza la actividad con el entorno, por lo que pasa a ser una actuación compatible.

Como uso compatible se considera en su apartado 2.f) "Las construcciones y edificaciones singulares, tales como edificios vinculados a la defensa nacional, centros sanitarios especiales, centros de enseñanza, etc., siempre acompañadas del requisito de declaración de utilidad pública o interés social.". En este caso es la actividad de APARCAMIENTO DE CAMIONES.

### *3.6.- NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.*

La construcción es para una actividad que no puede considerarse como una infraestructura que pueda computar como un nuevo asentamiento.

### *3.7.- CUMPLIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A OTRAS ACTIVIDADES DECLARADAS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL (Artículo 240 del PGOU), Y CONDICIONES ESTÉTICAS (Art.243).*

Con relación al cumplimiento del artículo 243.1 en lo que respecta a las condiciones estéticas manifiesta que "Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones en suelo no urbanizable deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural", en este caso no se realiza una construcción fija.

Con relación al cumplimiento del artículo 243.2 en el que dice que " Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo caso excepcionales y debidamente justificados.". En este caso la modificación topografica se necesita para obtener las plataformas de aparcamiento definidas pero como se ha manifestado el diseño del conjunto evita la afección de estabilidad de taludes como la visual con la plantación de arbolado en ellos.

Al no incluir edificaciones residenciales en este proyecto de actuación no es aplicable el artículo 243.3.

Como se establecío cuando se definía el cumplimiento del art. 214 en la necesidad de separación de cinco metros desde los cerramientos del futuro aparcamiento de camiones al borde de la explanación de la carretera de acceso a la Fortaleza de la Mota, y al camino de uso público existente. El artículo 243.4 manifiesta que ese cerramiento de la parcela será preferentemente vegetales. Cuando den frente a caminos o espacios públicos y no podrán ser ciegos a partir de una altura superior a un (1) metro, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.

Según el Artículo 235. **Edificaciones permitidas**

Usos Permitidos.
2. Previa justificación de que no se induce la formación de nuevos asentamientos y de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente, podrán edificarse instalaciones para:
a) Las actividades turísticas y recreativas, así como otras actividades de utilidad pública e interés social.

3. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

En base a lo anterior se solicita la actividad descrita com actividad de utilidad pública e interés social.

Según el Artículo 240. **Condiciones de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social**

1. Requieren la aprobación del Plan Especial o la Autorización Previa pertinente de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

2. Las construcciones se separarán como mínimo quince (15) metros de los linderos de la finca.

3. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de cero con veinticinco (0,25) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela y en ningún caso la ocupación superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela.

No existirán construcciones por lo que la ocupación es del 0,0% por lo que no hay comparativa con el 25% permitido.

4. La altura máxima de coronación de la edificación será de ocho (8) metros que se desarrollará con un máximo de una (1) planta.

Al no existir construcciones de edificación no se requiee la comparativa de dicha altura.

5. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

En cuanto a disposición de aparcamientos, al no existir superficie construida no se requiere de un aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

6. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial que en cada caso sea de aplicación.

En cuanto a instalaciones, todas se adecuarán a la normativa particular para cada una ellas que en cada caso sea de aplicación.

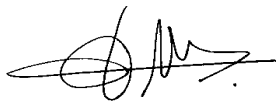
Según el Artículo 249. **Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por su valor Paisajístico (SNU-PP)**

Al quedar prohidas las instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes, claves S1 y S2, definidas en el artículo 234, en el proyecto no se incluirá ningún tipo de estos elementos.

## 4.- CONCLUSIONES.

El abajo firmante considera que con la información descrita, la que se adjunta como anejos e información gráfica de los planos, queda suficientemente justificado este Proyecto para solicitud de autorización previa para las construcciones reseñadas del APARCAMIENTO DE CAMIONES para la actividad que ofrece el desarrollo en medio rural en Alcalá la Real, sin incidencia supralocal o afección a la N-432 (por no aumentar el número de camiones estacionados y por tanto el número de entradas o salidas esta vía de comunicación), según el artículo 2 de la LISTA.

Y para que conste firmo el presente documento en Alcalá la Real a 20 de OCTUBRE 2.025.



Fdo, Antonio Toro Trujillo.
Ingeniero Superior Industrial

# ANEJO 1:

# JUSTIFICACIÓN SOBRE RETENCIÓN DE AGUAS TORRENCIALES

## JUSTIFICACIÓN SOBRE RETENCIÓN DE AGUAS TORRENCIALES

La justificación sobrel el sistema de retención de aguas pluviales de forma torrencial se realiza mediante la identificción de la cuenca que vierte hacia el futuro depósito de contención de aguas torrenciales.

Actualmente la superficie de la cuenca que vertería el agua al cerramiento norte de la subestación y de ahí a la vía pecuaria Cordel Alcaudete-Granada es de 30.248 $m^2$, superficie que se ha obtenido mediante el perímetro de la líneas de máxima pendiente en la orientación oeste, el camino en la orientación norte (el camino por su pendiente actúa de drenaje de las agua que están por encima de él), y la carretera de acceso a la Mota en su lateral este.

La carretera de acceso a la Mota tiene una pendiente de forma que el agua drena hacia la orientación este colindante con el muro existente del actual aparcamiento de la empresa Transmota SL y por tanto no afecta a la inundación de la subestación

Se identifica que para Alcalá la Real con Isoyeta de 40 mm/h e intensidad de lluvia 91 mm/h. Esto indica una lluvia de 0,091 $m^3/(m^2 \cdot h)$ caída en 10 minutos, lo que supone 546 litros/hora, naturalmente es una lluvia improbable pero sí se escoge el valor de 0,091 $m^3/(m^2 \cdot h)$.

TABLA DE NECESIDADES DE DEPÓSITO DE ACUMULACIÓN
EN FUNCIÓN DE LA CUENCA DE RECEPCIÓN.

| Cuenca | Supeficie de cálculo m2 | Lluvia extrema m3/m2·h | Caudal m3/h | Caudal l/s | Tiempo de la lluvia en segundos 10 minutos | litros acumulados |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Toda la cuenca | 30247,90 | 0,091 | 2.7523 | 764 | 600 | 458760 |
| Zona de actuación | 24.987,13 | 0,091 | 2.274 | 632 | 600 | 378.972 |
| Asfaltada | 17.341,16 | 0,091 | 1.578 | 439 | 600 | 263.008 |

De la tabla se observa que en el caso más crítico y para el agua a acumular sería de 459 m3 por lo que un volumen de acumulación es 1000 m3 genera un coeficiente de seguridad de acumulación de 2,18 si se considera el total de la cuenca, y 2,64 en la zona de actuación sin considerar la absorción del terreno, y 3,80 si se considera la cuenca de la zona asfaltada.

El siguiente plano muestra la cuenca cuyas escorrentías evacuan al depósito acumulador de aguas torrenciales y la situación de dicho depósito.

Por tanto, con estos datos se considera que el diseño del depósito acumulador de 1000 m3 (color azul) es suficiente para garantizar que las aguas de escorrentías (color rojo) ni producirán la inundación de la subestación ni producirá escorrentía hacia la vía pecuaria, en cualquier caso mejora la situación actual.

# ANEJO 2: DOCUMENTACION ACREDITATIVA.

**1.- Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, parcela afectada. 23**

**2.- Escritura de compraventa de parcela. 25**

**1.- Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, parcela afectada.**

GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**Referencia catastral:** 23002A069001670000RF

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**

Polígono 69 Parcela 167

VEREDA CARMEN. ALCALA LA REAL [JAÉN]

**Clase:** RÚSTICO

**Uso principal:** Agrario

**Superficie construida:**

**Año construcción:**

### CULTIVO

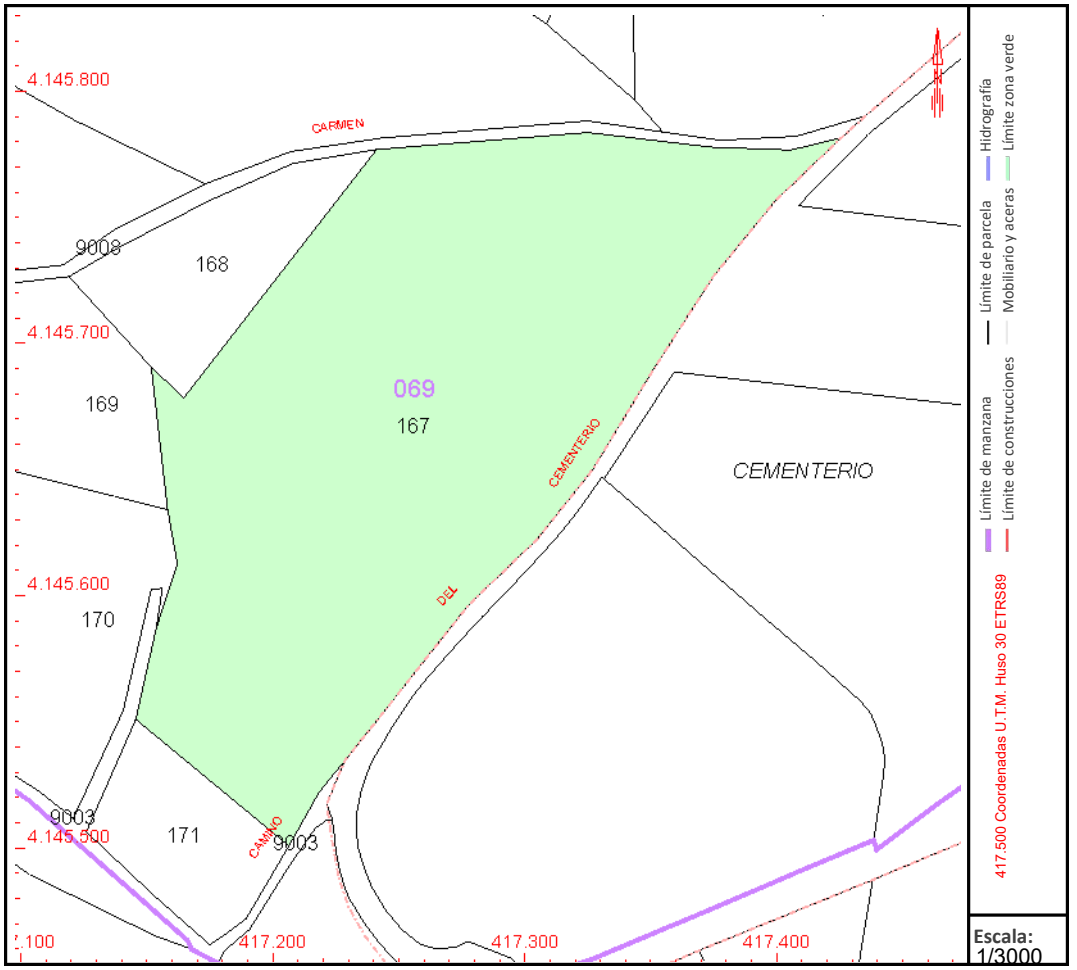
| Subparcela | Cultivo/aprovechamiento | Intensidad Productiva | Superficie m² |
|---|---|---|---|
| 0 | O- Olivos secano | 03 | 37.947 |

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 37.952 m2

**Participación del inmueble:** 100,00 %

**Tipo:**




Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 17 de Octubre de 2024

## 2.- Escritura de compraventa de parcela.

ES COPIA SIMPLE
ELECTRONICA

JOSÉ RAMÓN MESSÍA ALARCÓN
NOTARIO
C/ Navas de Tolosa, 5 Entreplanta
953-227700 953-260833
23003 - JAÉN

**«ESCRITURA DE COMPRAVENTA»**

**NÚMERO TRES MIL TREINTA (3.030).** ----------

En JAÉN, mi residencia, a doce de diciembre de dos mil veinticuatro. ----------

Ante mí, **JOSÉ RAMÓN MESSÍA ALARCÓN**, Notario de esta Ciudad y del Ilustre Colegio de Andalucía. ---

**==== C O M P A R E C E N ====**

**De una parte, como vendedora**: ----------

**DON CARLOS JIMÉNEZ SÁNCHEZ-CAÑETE**, abogado, mayor de edad, casado, vecino de Jaén, con domicilio en calle Madre Soledad Torres Acosta, 10, bloque C, 8°-C; provisto de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal, según me acredita, 25.968.023-B. ----------

**Con correo electrónico:** ----------

carlosjimenezsc@gmail.com. ----------

**DON RAFAEL JIMÉNEZ SÁNCHEZ-CAÑETE**, médico, mayor de edad, casado, vecino de Jaén, con domicilio en calle Encina, 32; provisto de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal, según

me acredita, 25.940.826-T.----------

**DON SERGIO JIMÉNEZ SÁNCHEZ-CAÑETE**, comercial, mayor de edad, casado, vecino de Torredelcampo, provincia de Jaén, con domicilio en calle Antequera, 40; provisto de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal, según me acredita, 25.982.553-M.----------

**Como representante de la parte compradora**:----

**DON JOSÉ PAREJA LÓPEZ**, transportista, mayor de edad, casado, vecino de Alcalá la Real, provincia de Jaén, con domicilio en calle El Niño, 1; provisto de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal, según me acredita, 75.010.164-B.----------

**Con correo electrónico:**----------

josepareja@transmota.es

**==== I N T E R V I E N E N ====**

1).- **DON CARLOS JIMÉNEZ SÁNCHEZ-CAÑETE** en su propio nombre y derecho, y además lo hace, en nombre y representación de:----------

**DOÑA ISABEL SÁNCHEZ-CAÑETE SALAZAR**, ama de casa, nacida el once de julio de mil novecientos veintiocho, viuda, vecina de Jaén, con domicilio en calle Sagrado Corazón de Jesús, 1, bloque A, 2°-A;

ES COPIA SIMPLE
ELECTRONICA

provista de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal, según me acredita, 37.961.308-S.----------

Sus facultades representativas resultan de la escritura de poder autorizada por el Notario de Jaén, Don José Ramón Messía Alarcón, el veintidós de mayo de dos mil catorce, bajo el número 1018 de Protocolo.

Aporta para acreditar la representación alegada copia autorizada de la citada escritura de poder, la que examino y devuelvo, dejando constancia de que se encuentra salvada la autocontratación, doble o múltiple representación y la existencia de contraposición o yuxtaposición de intereses y que dicho poder conservará su vigencia aun en el caso de incapacidad sobrevenida de la poderdante; considerando, yo, el Notario, que, a mi juicio, las facultades representativas acreditadas son suficientes para este otorgamiento de compraventa, respecto de todos los pactos, estipulaciones y disposiciones en ella contenidos.----------

Me asegura el apoderado la vigencia de su poder, la ilimitación de sus facultades y que no se ha alterado la capacidad jurídica de su representada.

**DON BUENAVENTURA JIMÉNEZ SÁNCHEZ-CAÑETE**, ingeniero industrial, mayor de edad, divorciado, vecino de Madrid, con domicilio en calle Federico Moreno Torroba, 1, 13°-F; provisto de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal, según me acredita, 25.948.154-Z.----------

Sus facultades representativas resultan de la escritura de poder autorizada por el Notario de Madrid, Don José González de Rivera Rodríguez, el siete de abril de dos mil, bajo el número 1036 de Protocolo.----------

Aporta para acreditar la representación alegada copia autorizada de la citada escritura de poder, la que examino y devuelvo, dejando constancia de que se encuentra salvada la autocontratación, doble o múltiple representación y la existencia de contraposición o yuxtaposición de intereses; considerando, yo, el Notario, que, a mi juicio, las facultades representativas acreditadas son suficientes para este otorgamiento de compraventa, respecto de todos los pactos, estipulaciones y

ES COPIA SIMPLE
ELECTRONICA

disposiciones en ella contenidos.----------

Me asegura el apoderado la vigencia de su poder, la ilimitación de sus facultades y que no se ha alterado la capacidad jurídica de su representado.

**DON MIGUEL ÁNGEL JIMÉNEZ SÁNCHEZ-CAÑETE**, jubilado, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, con domicilio en calle Granada, 33, 6°-C; provisto de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal, según me acredita, 25.962.712-J.----------

Sus facultades representativas resultan de la escritura de poder autorizada por el Notario de Jaén, Don Francisco Niño Aragón, el once de octubre de dos mil veinticuatro, bajo el número 1835 de Protocolo.

Aporta para acreditar la representación alegada copia autorizada de la citada escritura de poder, la que examino y devuelvo, dejando constancia de que se encuentra salvada la autocontratación, doble o múltiple representación y la existencia de contraposición o yuxtaposición de intereses;

considerando, yo, el Notario, que, a mi juicio, las facultades representativas acreditadas son suficientes para este otorgamiento de compraventa, respecto de todos los pactos, estipulaciones y disposiciones en ella contenidos.----------

Me asegura el apoderado la vigencia de su poder, la ilimitación de sus facultades y que no se ha alterado la capacidad jurídica de su representado.

**DOÑA ISABEL JIMÉNEZ SÁNCHEZ-CAÑETE**, profesora, mayor de edad, soltera, vecina de Jaén, con domicilio en calle Sagrado Corazón de Jesús, 1, bloque A, 1º-B; provista de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal, según me acredita, 25.971.714-E.----------

Sus facultades representativas resultan de la escritura de poder autorizada por el Notario de Andújar, Don Manuel Islán Molero, el dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y dos, bajo el número 1484 de Protocolo.----------

Aporta para acreditar la representación alegada copia autorizada de la citada escritura de poder, la que examino y devuelvo, dejando constancia de que se encuentra salvada la autocontratación, doble o múltiple representación y la existencia de

ES COPIA SIMPLE
ELECTRONICA

contraposición o yuxtaposición de intereses; considerando, yo, el Notario, que, a mi juicio, las facultades representativas acreditadas son suficientes para este otorgamiento de compraventa, respecto de todos los pactos, estipulaciones y disposiciones en ella contenidos.----------

Me asegura el apoderado la vigencia de su poder, la ilimitación de sus facultades y que no se ha alterado la capacidad jurídica de su representada.

**DON JUAN RAMÓN JIMÉNEZ SÁNCHEZ-CAÑETE**, profesor, mayor de edad, divorciado, vecino de Churriana de la Vega, provincia de Granada, con domicilio en avenida Cristóbal Colón, 291; provisto de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal, según me acredita, 25.982.116-M.----------

Sus facultades representativas resultan de la escritura de poder autorizada por el Notario de Jaén, Don Manuel Cruz Gimeno, el veintiséis de junio de dos mil ocho, bajo el número 991 de Protocolo.----

Aporta para acreditar la representación alegada

copia autorizada de la citada escritura de poder, la que examino y devuelvo, dejando constancia de que se encuentra salvada la autocontratación, doble o múltiple representación y la existencia de contraposición o yuxtaposición de intereses; considerando, yo, el Notario, que, a mi juicio, las facultades representativas acreditadas son suficientes para este otorgamiento de compraventa, respecto de todos los pactos, estipulaciones y disposiciones en ella contenidos.----------

Me asegura el apoderado la vigencia de su poder, la ilimitación de sus facultades y que no se ha alterado la capacidad jurídica de su representado.

**DOÑA MARÍA DOLORES JIMÉNEZ SÁNCHEZ-CAÑETE**, ama de casa, mayor de edad, casada, no residente en España, con domicilio a efectos de notificaciones en España en calle Navas de Tolosa, 10, 3°-A; provista de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal, según me acredita, 25.998.041-Z.----------

Sus facultades representativas resultan de la escritura de poder autorizada por el Notario de Jaén, Don José Ramón Messía Alarcón, el diecinueve de octubre de dos mil doce, bajo el número 1815 de

ES COPIA SIMPLE
ELECTRONICA

Protocolo.----------

Aporta para acreditar la representación alegada copia autorizada de la citada escritura de poder, la que examino y devuelvo, dejando constancia de que se encuentra salvada la autocontratación, representación múltiple, yuxtaposición o contraposición de intereses; considerando, yo, el Notario, que, a mi juicio, las facultades representativas acreditadas son suficientes para este otorgamiento de compraventa, respecto de todos los pactos, estipulaciones y disposiciones en ella contenidos.----------

Me asegura el apoderado la vigencia de su poder, la ilimitación de sus facultades y que no se ha alterado la capacidad jurídica de su representado.

2).- **DON CARLOS** y **DON RAFAEL JIMÉNEZ SÁNCHEZ-CAÑETE**, en nombre y representación, como apoderados mancomunados de:----------

**DOÑA MARÍA TERESA JIMÉNEZ SÁNCHEZ-CAÑETE**, enfermera, mayor de edad, soltera, vecina de

Valencia, con domicilio en calle Chiva, 16, 2º-4ª; provista de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal, según me acredita, 25.981.219-M.----------

Hacen uso de las facultades conferidas en la escritura de poder autorizada por el Notario de Jaén, Don Alfonso Fernández Palomares, el ocho de julio de dos mil cinco, bajo el número 1647 de Protocolo.--

Aportan para acreditar la representación alegada copia autorizada de la citada escritura de poder, la que examino y devuelvo, dejando constancia de que se encuentra salvada la autocontratación, doble o múltiple representación y la existencia de contraposición o yuxtaposición de intereses; considerando, yo, el Notario, que, a mi juicio, las facultades representativas acreditadas son suficientes para este otorgamiento de compraventa, respecto de todos los pactos, estipulaciones y disposiciones en ella contenidos.----------

Me aseguran los apoderados la vigencia de su poder, la ilimitación de sus facultades y que no se ha alterado la capacidad jurídica de su representada.----------

3).- Y **DON SERGIO y DON RAFAEL JIMÉNEZ SÁNCHEZ-**

ES COPIA SIMPLE
ELECTRONICA

**CAÑETE** en su propio nombre y derecho.----------

4).- **DON JOSÉ PAREJA LÓPEZ** en nombre y representación, como administrador único de **"TRANSMOTA, SOCIEDAD LIMITADA"**, (B23270176), de nacionalidad española, que tiene por OBJETO SOCIAL: La prestación de servicios de transporte por carretera, tanto en el ámbito nacional como en el internacional, con medios propios o de terceros y en su más amplio sentido. La prestación de servicios propios de Agencia de Transportes. Almacenaje y distribución de mercancías. La prestación de servicios de reparación de vehículos y taller mecánico en general, incluyendo lavado y engrase. La promoción, construcción, comercialización y explotación de todo tipo de edificaciones (incluidas naves y edificaciones industriales). La promoción y constitución de Comunidades de Propietarios o cualquier otra forma de asociación o sociedad con fines de urbanización y edificación. La prestación de servicios de gestión y asesoramiento

inmobiliario. La explotación agrícola y pecuaria de fincas rústicas, bien en arrendamiento, bien en aparcería, bien en propiedad. La transformación, distribución y comercialización de productos agropecuarios, así como la importación y exportación de los mismos. La confección y comercialización de productos derivados del petróleo y/o tejidos industriales. Tiene su domicilio en Alcalá la Real, carretera de A335, sin número, cruce con la N-432 (Área de Servicio Puerta de Alcalá); constituida en escritura autorizada por el Notario de Alcalá la Real, Don Alfredo Barrau Moreno, el catorce de febrero de mil novecientos noventa y dos, bajo el número 150 de Protocolo; adaptó sus estatutos a la legislación vigente por otra autorizada por el Notario de Alcalá la Real, Don Fernando V. Gómez-Moreno Calera, el veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y ocho, bajo el número 480 de Protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Jaén al tomo 30, folio 93, hoja J-1066, inscripciones 1ª y posteriores.----------

Ley 10/2010 de 28 de abril:----------

Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del

ES COPIA SIMPLE
ELECTRONICA

titular real que impone la Ley 10/2010 de 28 de Abril, cuyo resultado consta en el acta autorizada de Titularidad Real por la Notaria de Alcalá la Real, Doña Mercedes Carazo Carazo, el diecinueve de junio de dos mil catorce, bajo el número 425 de Protocolo. Manifestando no haber modificado el contenido de la misma.----------

El nombramiento y sus facultades para este acto resultan de los acuerdos tomados por la Junta General de la entidad celebrada con el carácter de Universal, el veintisiete de julio de dos mil trece, elevados a público en escritura autorizada por la Notaria de Alcalá la Real, Doña Mercedes Carazo Carazo, el nueve de agosto de dos mil trece, bajo el número 549 de Protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Jaén, al folio 95 del tomo 30, hoja J-1066, inscripción 4ª.----------

Aporta para acreditar la representación alegada copia autorizada de la citada escritura de nueve de agosto de dos mil trece, la que examino y devuelvo,

de ella resulta su nombramiento de administrador único por plazo indefinido; considerando, yo, el Notario, que, a mi juicio, las facultades representativas acreditadas son suficientes para este otorgamiento de compraventa, respecto de todos los pactos, estipulaciones y disposiciones en ella contenidos.----------

Me asegura la vigencia de su cargo, facultades representativas y la persistencia de la capacidad jurídica de la entidad que representa.----------

Habiendo yo el Notario informado a la legítima representación de esta entidad de lo dispuesto en el art. 160 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, ésta hace constar que el bien objeto de la presente escritura no tiene la condición de activo esencial de la sociedad; y que, en cualquier caso, el importe de la presente no excede del veinticinco por ciento del valor de los activos que figuran en el último balance aprobado de la entidad.----------

Juzgo a los comparecientes con aptitud para ejercer por sí solos su capacidad jurídica en esta **ESCRITURA DE COMPRAVENTA**, sin que se hayan mostrado

ES COPIA SIMPLE
ELECTRONICA

signos que indiquen la necesidad o conveniencia de acudir a otras medidas de apoyo que mi propia actuación, y al efecto:----------

**=== E X P O N E N ====**

**I. Que DOÑA ISABEL SÁNCHEZ CAÑETE SALAZAR, DON RAFAEL, DON BUENAVENTURA, DON MIGUEL ÁNGEL, DON CARLOS, DOÑA ISABEL, DOÑA MARÍA TERESA, DON SERGIO, DON JUAN RAMÓN y DOÑA MARÍA DOLORES JIMÉNEZ SÁNCHEZ-CAÑETE** son dueños en la forma y por el título que se dirá, de la siguiente finca:----------

**RÚSTICA. HAZA DE LABOR** en la Vereda del Carmen, término de Alcalá la Real, con una superficie de tres hectáreas, sesenta y nueve áreas, ochenta y seis centiáreas (3,6986 ha). Linda: Norte, camino de Ruedahuevos; Sur, vereda del Carmen; Este, camino de San Bartolomé y propiedad de Francisco González Lara y Oeste, Fernando Pérez Arroyo, Aurora Martínez Oria y Mercedes Montañés del Mármol.----------

De esta finca se han segregado dos mil ciento veintinueve metros cuadrados (2.129 m²), quedando un

resto de tres hectáreas, cuarenta y ocho áreas, setenta y siete centiáreas (3,4877 ha), sin que conste descrito el resto.----------

Es la parcela 167 del polígono 69 del catastro de Alcalá la Real.----------

**SITUACIÓN REGISTRAL:** Inscrita en el Registro de la propiedad de ALCALA LA REAL, libro 23, tomo 39, folio 21, finca 1930, inscripción 4ª. CRU: 23001000012667.----------

**SITUACIÓN CATASTRAL:** Figura catastrada con el número de referencia: 23002A069001670000RF.-------

**TÍTULO:** Pertenece a **DOÑA ISABEL SÁNCHEZ CAÑETE SALAZAR**, el usufructo vitalicio y a **DON RAFAEL, DON BUENAVENTURA, DON MIGUEL ÁNGEL, DON CARLOS, DOÑA ISABEL, DOÑA MARÍA TERESA, DON SERGIO, DON JUAN RAMÓN y DOÑA MARÍA DOLORES JIMÉNEZ SÁNCHEZ-CAÑETE**, por novenas e iguales partes y en proindiviso, la nuda propiedad de la finca por adjudicación en la herencia de Don Rafael Jiménez Funes, fallecido el quince de mayo de dos mil diecinueve, en escritura autorizada por el Notario de Jaén, Don José Ramón Messía Alarcón, el cinco de noviembre de dos mil veinticuatro, bajo el número 2666 de Protocolo.---

**CORRESPONDENCIA DESCRIPCIÓN ENTRE CATASTRO y**

ES COPIA SIMPLE
ELECTRONICA

**REALIDAD FÍSICA:** ----------

Manifiestan los otorgantes **LA IDENTIDAD** entre la certificación catastral y la realidad física. -----

**DESCRIPCIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE**. ----------

Dada la IDENTIDAD manifestada entre catastro y realidad, **a efectos meramente catastrales**, en relación a la descripción catastral **ME REMITO** a la certificación catastral descriptiva y gráfica aquí protocolizada. ----------

**REFERENCIA CATASTRAL ACEPTABLE.** Conforme al artº 41 de la Ley del Catastro yo, el Notario, he obtenido **y protocolizo** para su constancia documental las certificaciones catastrales que afectan a los inmuebles reseñados en esta escritura. ----------

**ALTERACIÓN DE TITULARIDAD CATASTRAL** (artº 13.2 y 14 Ley del Catastro): Hago saber a los comparecientes que, habiéndose aportado la referencia catastral, **se procederá a la comunicación Notarial al catastro de las alteraciones que resultan de la presente escritura.**

No obstante, informo al interesado de que en **el caso de que dicha comunicación no consiga automáticamente la alteración de la titularidad catastral**, se acompañará a la copia de esta escritura la comunicación que nos remita la sede electrónica del catastro a efectos de que el interesado efectúe directamente las alteraciones y modificaciones documentadas en esta escritura.

**CONTRIBUCIONES, IMPUESTOS E I.B.I.**----------

Manifiesta la parte transmitente que no se adeuda cantidad alguna por contribuciones, impuestos e I.B.I. relativos a la finca descrita.----------

**RESPONSABILIDAD DEL INMUEBLE POR LAS DEUDAS DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES.**----------

De conformidad con el artículo 64 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, suponiendo este instrumento el cambio de titularidad de derechos que constituyen el hecho imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, advierto a los comparecientes sobre las posibles deudas pendientes asociadas al inmueble y que suponen afección sobre el mismo.---

La parte vendedora asume expresamente el pago del IBI del año en curso.----------

**CARGAS:** Se remiten a lo que conste en el Registro

ES COPIA SIMPLE
ELECTRONICA

de la Propiedad, cuyo contenido conocen.----------

**INFORMACIÓN REGISTRAL.-** La descripción del inmueble, su titularidad y la situación de cargas antes expresadas resultan de las manifestaciones realizadas por la parte propietaria, del título de propiedad mencionado que me exhibe, y de Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad competente, obtenida por mí, el Notario por medios telemáticos, que incorporo a esta matriz, **advirtiendo de modo particular sobre las responsabilidades y régimen jurídico de las afecciones fiscales.**----------

No obstante lo anterior, yo, el Notario advierto a los otorgantes que la situación registral existente con anterioridad a la presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad prevalecerá sobre las manifestaciones de la parte propietaria, antes expresadas.----------

Dejo constancia de que en el momento del presente otorgamiento, no he recibido comunicación alguna del Registro de la propiedad competente, referida a la

existencia de cargas diferentes a las que constan en la aludida nota de información registral.---------

No obstante lo anterior, yo, la Notario, hago constar que me remito en su integridad a la nota simple que ha quedado incorporada y, en caso de error u omisión en las cargas ahora consignadas, prevalecerá en todo caso, el contenido de la nota simple informativa incorporada.----------

Se solicita la cancelación de las cargas caducadas de acuerdo con la legislación hipotecaria.

**ARRENDAMIENTOS.** Libre de ellos, según manifiestan, no ha estado arrendada en los últimos seis años.----------

**II. Que formalizan la compra-venta** de lo descrito, y lo llevan a efecto **conforme a las siguientes**

**==========ESTIPULACIONES==========**

**PRIMERA. DOÑA ISABEL SÁNCHEZ CAÑETE SALAZAR, DON RAFAEL, DON BUENAVENTURA, DON MIGUEL ÁNGEL, DON CARLOS, DOÑA ISABEL, DOÑA MARÍA TERESA, DON SERGIO, DON JUAN RAMÓN y DOÑA MARÍA DOLORES JIMÉNEZ SÁNCHEZ-CAÑETE venden a "TRANSMOTA, SOCIEDAD LIMITADA", que compra, el pleno dominio de lo descrito en el expositivo I, como cuerpo cierto**, libre de cargas y

ES COPIA SIMPLE
ELECTRONICA

arrendamientos, al corriente en el pago de contribuciones, arbitrios e impuestos.----------

**SEGUNDA.** Es **precio** de esta venta **SEISCIENTOS MIL EUROS (600.000,00 €)**, que la parte vendedora confiesa haber recibido de la compradora y le otorga carta de pago.----------

El precio de esta transmisión se satisface por la parte compradora a la vendedora en la forma siguiente:----------

CIEN MIL EUROS (100.000,00 €), se han satisfecho el veinticinco de septiembre de dos mil veinticuatro, con los documentos que quedan unidos a esta escritura mediante fotocopia, después de dar yo, el Notario fe, de su exacta concordancia con sus originales.----------

MIL OCHOCIENTOS EUROS (1.800,00 €) los retiene en su poder la parte compradora para ingresarlos en el Tesoro Público, en el concepto de pago a cuenta del impuesto correspondiente al transmitente no residente, Doña María Dolores Jiménez Sánchez-

Cañete.----------

CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS EUROS (498.200,00 €) con los documentos que quedan unidos a esta escritura mediante fotocopia, después de dar yo, el Notario fe, de su exacta concordancia con sus originales.----------

**TERCERA.** Los **gastos** derivados del otorgamiento de esta escritura serán satisfechos **según ley.**----

**CUARTA. CLÁUSULA ADMINISTRATIVA: SUBVENCIONES.**

En el precio de esta compraventa se encuentran incluidos y se venden conjuntamente con la finca los derechos de pago por hectárea generadores de derechos susceptibles de transferencia por los vendedores que sobre esta finca han generado de la Unión Europea como ayudas de la Política Agraria Común.----------

A los efectos de lo dispuesto en el Reglamento (UE) del Parlamento Europeo y del Consejo, por lo que se establecen las normas aplicables a los pagos directos de la Política Agraria Común (PAC): Se asignarán personalmente al COMPRADOR los Derechos de Pago Básico, así como el Cupo de Superficie correspondiente a la finca vendida, para lo cual se obliga a realizar todas las gestiones oportunas.--

ES COPIA SIMPLE
ELECTRONICA

Los Derechos de Ayuda de Pago Único que van a generar los nuevos Derechos de Pago Básico, se rigen por las reglas recogidas en el Reglamento (UE) y las disposiciones de aplicación de la Comisión, objeto de esta compraventa suman tantos Derechos como hectáreas vendidas provenientes de la parte vendedora.----------

LA PARTE VENDEDORA se compromete a realizar cuantas gestiones sean necesarias para que estos Derechos de Pago Básico, generados a partir de los Derechos de Pago Único referenciados, se asignarán definitivamente a la COMPRADORA.----------

**III. DECLARACIÓN MEDIOAMBIENTAL.** A los efectos de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98.3. de la misma, la parte vendedora declara que **no se ha realizado** en la finca transmitida actividad potencialmente contaminante del suelo.----------

**IV. TRAMITACIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA:** -----

Los interesados se comprometen a efectuar personalmente, en la parte que a cada uno corresponde, la tramitación fiscal y registral de la presente escritura, eximiendo al Notario autorizante de la presentación telemática de la autoliquidación fiscal de los actos documentados en la presente escritura.----------

Informo a los comparecientes del derecho que tienen a que el infrascrito comunique al Registro de la Propiedad correspondiente el presente otorgamiento a efectos de la práctica del asiento de presentación, **telemáticamente**, en los términos del artículo 249 del Reglamento Notarial. Expresamente ejercen su derecho requiriéndome a mí el Notario, para que practique la aludida comunicación.-------

**V.** Si para inscribir el contenido de este instrumento fuese necesario aclararlo, subsanarlo o rectificarlo, cualquiera de sus otorgantes podrá hacerlo sin el concurso de los demás, suscribiendo los documentos pertinentes, siendo condición esencial que el documento se otorgue ante el Notario autorizante o el sucesor en su Protocolo.---------

**VI.** Los comparecientes solicitan, en los supuestos de denegación o suspensión de la

ES COPIA SIMPLE
ELECTRONICA

inscripción de los derechos contenidos en este instrumento, se hagan constar por el Señor Registrador de la Propiedad los medios de subsanación, rectificación o convalidación de las faltas o defectos subsanables e insubsanables por él apreciadas, para obtener el asiento registral pertinente.----------

Se solicita la inscripción de las operaciones documentadas en el presente instrumento, parcial en su caso.----------

**========OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION==========**

Hechas las reservas y advertencias legales y fiscales, y en especial, en cuanto sean procedentes, las derivadas:----------

A) Del Real Decreto Legislativo 1/93, de 24 de Septiembre, regulador del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y de forma expresa las relativas a: a) autoliquidación dentro del plazo de dos meses (según el art. 69 de la Ley 5/2021 de 20 de Octubre de

Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía); b) afección de bienes al pago del Impuesto correspondiente; c) y las responsabilidades en que se incurre en el caso de no efectuar la presentación a la liquidación del Impuesto procedente.----------

B) Las relativas a las reglas legales de determinación del valor de determinados bienes y a los medios para la comprobación de valores que puede utilizar la Administración Tributaria competente en el marco de los citados tributos directos e indirectos, a cuyo efecto se hace constar que el valor o precio que figura en la presente escritura ha sido fijado y consignado por exclusiva y expresa voluntad de los otorgantes, previa advertencia hecha por mí, la notario, sobre las consecuencias de toda índole que se producirían en caso de falsedad en la declaración de dicho valor o precio. En particular, he advertido a los otorgantes de las disposiciones normativas estatales y autonómicas para estimar el valor de determinados bienes y, más concretamente, de que, de conformidad con el artículo 10 del Texto Refundido 1/1993 (en su redacción dada por la Ley 11/2021), la base imponible del ITPyAJD, tratándose

ES COPIA SIMPLE
ELECTRONICA

de bienes inmuebles, será el mayor de los siguientes valores: valor de referencia del inmueble previsto en la normativa reguladora del Catastro, valor declarado por los interesados y precio o contraprestación pactada. Si no estuviese determinado el valor de referencia, la base imponible sería el mayor de los siguientes valores: valor declarado por los interesados, precio o contraprestación pactada y valor de mercado. Asimismo, informo expresamente a los otorgantes de que el mencionado valor de referencia de bienes inmuebles solo podrá ser impugnado cuando se recurra la liquidación practicada por la Administración o con ocasión de la solicitud de rectificación de la autoliquidación realizada.----------

Queda incorporado a la presente **certificado del valor de referencia**, solicitado a instancia de la parte compradora.----------

C) De la Ley 7/98, de 13 de Abril, en cuanto sea aplicable a este instrumento el artículo 23 de la

misma.----------

D) De los artículos 156 y 177 del Reglamento Notarial.----------

E) El valor o precio que consta en la presente escritura ha sido fijado y consignado por exclusiva y expresa voluntad de los otorgantes quienes, previamente al otorgamiento, han tenido en consideración la incidencia en los impuestos directos, siendo conocedores de la misma.---------

F) **PROTECCIÓN DE DATOS:**----------

Quedan los señores comparecientes informados de lo siguiente:----------

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitar

ES COPIA SIMPLE
ELECTRONICA

tales datos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial.---------

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.-------

El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría.-

Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda.----------

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en calle Navas de Tolosa 5, ent. 23.003-Jaén. Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control.----------

Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal y garantía de los derechos digitales (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.

.----------

.----------

ES COPIA SIMPLE
ELECTRONICA

. ----------

. ----------

. ----------

. ----------

. ----------

. ----------

. ----------

Por su elección les leo este instrumento en la forma permitida en el art. 193 del Reglamento Notarial, mediante comunicación de su contenido hecha por mí el Notario, en la extensión necesaria para el cabal conocimiento de su alcance y efectos por los comparecientes. De la identidad de los otorgantes, que acreditan con sus reseñados documentos, de que a mi juicio tienen capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los intervinientes, la firman conmigo, el Notario, que de su íntegro contenido redactado en

dieciséis folios de papel timbrado de uso exclusivamente notarial, el presente, y los quince anteriores correlativos en orden, de la misma serie, cuya expresión informática queda incorporada dentro del plazo reglamentario y bajo el mismo número, en el correspondiente protocolo electrónico, yo el Notario, Doy fe.

**ESTÁN LAS FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES.**------

**SIGNADO: El Notario autorizante. RUBRICADO Y SELLADO.**

DOCUMENTOS UNIDOS: ----------

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

ES COPIA SIMPLE
ELECTRONICA

D. JOSÉ RAMÓN MESSÍA ALARCÓN - NOTARIO - JAÉN - NIHIL PRIUS FIDE

Registradores DE ESPAÑA

# INFORMACIÓN REGISTRAL

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ LA REAL

### INFORMACIÓN REGISTRAL EN LÍNEA

**La presente información registral tiene el valor de nota simple y, por tanto, es puramente informativa y no da fe del contenido de los asientos y tiene carácter continuado (art.222 de la Ley Hipotecaria y 354 a) del Reglamento).**

**Alcalá la Real a las 09:29 del 12 de Diciembre de 2024.**

**Código Registro:** 23001

**Datos registrales de la finca:**

**Finca: 1930**
Datos Registrales: Tomo: 39 Libro: 23 Folio: 21 Inscripción: 4
**CRU: 23001000012667**

**Descripción de la finca:**

Hara de labor en la Vereda del Carmen, término de ésta ciudad, con una superficie de **TRES HECTAREAS, SESENTA Y NUEVE AREAS Y OCHENTA Y SEIS CENTIAREAS**, que linda: por el NORTE, camino de Ruedahuevos; al SUR, la Vereda del Carmen; al ESTE, camino de San Bartolomé y propiedad de Francisco González Lara y al OESTE, Fernando Pérez Arroyo, Aurora Martínez Oria y Mercedes Montañés del Marmol.
* De la finca de este número **se han segregado, 2.129 m2,** quedando un resto de tres hectáreas, cuarenta y ocho areas y setenta y siete centiáreas, sin que conste descrito el resto.

La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con catastro.

**ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION** de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

**Titular registral:**

| TITULAR | D.N.I. | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|---|---|---|---|---|---|
| JIMENEZ FUNES, RAFAEL | | 39 | 23 | 21 | 4 |

100,000000% del pleno dominio con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por DIVISION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON RAFAEL AZPITARTE CAMY, SALLENT, el día 14/03/57; inscrita el 05/05/58.

**Cargas vigentes sobre la finca:**

**DE PROCEDENCIA**
NO hay cargas registradas

**PROPIAS DE LA FINCA**
NO hay cargas registradas

La finca de que se trata no tiene más cargas.-

**Asientos pendientes de despacho:**
Número 1489 del Diario 2024 de fecha 06/11/2024, HERENCIA del notario DON JOSÉ RAMÓN MESSIA ALARCÓN.

**INFORMACIÓN DE RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS Y LIBRO DE ENTRADA**

ADVERTENCIA: En caso de consulta de la presente información fuera del horario de oficina, los datos de recepción de los documentos recibidos fuera de esas horas, incluida la determinación de la finca a que los mismos documentos se hallan referidos, se consignan por simple reproducción o traslado directo de los proporcionados por el presentante en su solicitud, sin la previa comprobación sobre su exactitud, realizada por el Registrador. Cuando las entradas, aun en horario de oficina, no hubieran podido ser comprobadas por el Registrador, no estarán dotadas de número de entrada. Esta información no excluye la posible existencia de solicitudes de entrada referidas a la misma finca que, por no incluirse el dato relativo a la misma por parte del presentante, o por otra causa, no hubieran podido ser asociadas automáticamente a la finca.

| Nº ENTRADA | FECHA | ASIENTO | NATURALEZA / OBJETO | PRESENTANTE |
|---|---|---|---|---|
| 5358/2024 | 29/11/2024 12:21:27 | / | Escritura P. / SUBSANACION | JOSE MESSIA ALARCON |
| 5426/2024 | 05/12/2024 09:04:31 | / | Instancia / ACC.INF.REG. | JOSE RAMON MESSIA ALARCON |

NO hay consultas de Información Registral remitidas en este plazo sobre esta finca.
NO hay consultas pendientes de Información Registral sobre esta finca.
NO hay notas de esta finca remitidas en este plazo.
NO hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

---------- ADVERTENCIA ----------

1.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17/02/98, B.O.E. 17/02/98).-
2.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos

personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-
En cuanto resulte compatible con la normativa especifica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

---

**Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ALCALA LA REAL a día doce de Diciembre del año dos mil veinticuatro.**

(*) C.S.V. : 22300198F1980967

**Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv**

**(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación**

que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

**ES COPIA SIMPLE ELECTRONICA**

D. JOSÉ RAMÓN MESSIA ALARCÓN - NOTARIO - JAÉN

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

**Referencia catastral:** 23002A069001670000RF

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** Polígono 69 Parcela 167 VEREDA CARMEN ALCALA LA REAL [JAÉN]

Clase: Rústico
Uso principal: Agrario

| | |
|---|---|
| **Valor catastral: [ 2024 ]:** | **2.497,66 €** |
| **Valor catastral suelo:** | 2.497,66 € |
| **Valor catastral construcción:** | 0,00 € |

**Titularidad:**

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF/NIE | Derecho | Domicilio |
|---|---|---|---|
| SANCHEZ CAÑETE SALAZAR ISABEL | 37961308S | 50,00% de propiedad | CL SAGRADO CORAZON DE JESUS 1 Pl:02 Pt:A EDIFICIO GANIVET 23001 JAEN [JAÉN] |
| JIMENEZ SANCHEZ-CAÑETE BUENAVENTURA | 25948154Z | 5,56% de propiedad | CL FEDERICO MORENO TORROBA 1 Es:1 Pl:13 Pt:F 28007 MADRID [MADRID] |
| JIMENEZ SANCHEZ CAÑETE MIGUEL ANGEL | 25662712J | 5,56% de propiedad | CL GRANADA 33 Pl:8 Pt:C 28007 MADRID [MADRID] |

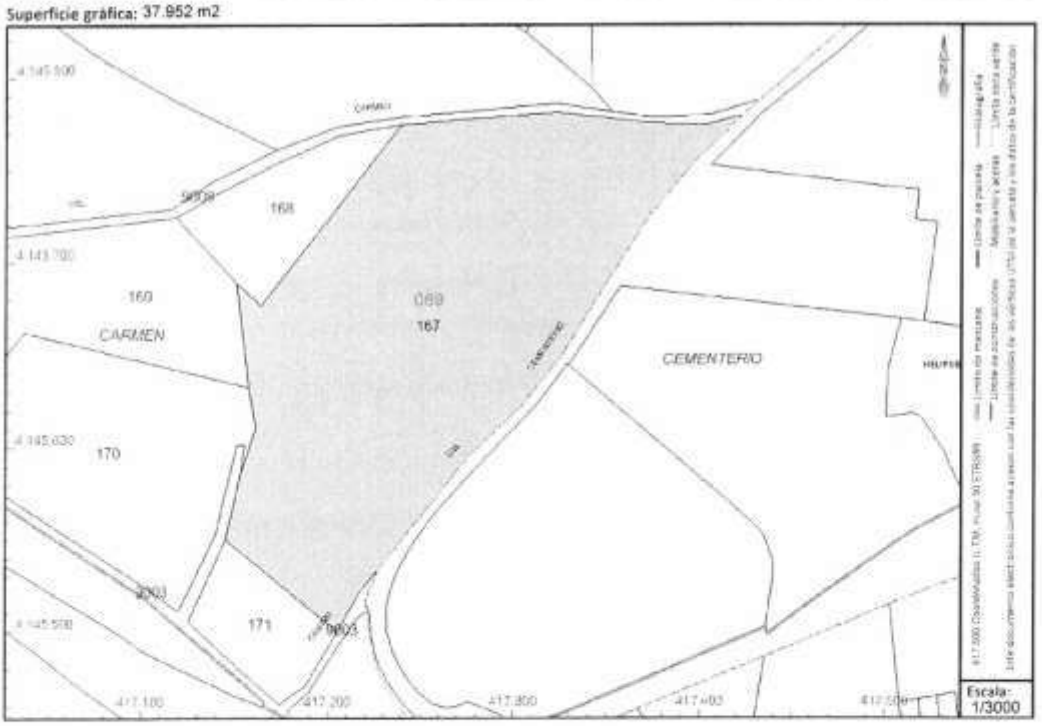
Continua en páginas siguientes

**Cultivo**

| Subparcela | Cultivo/Aprovechamiento | IP | Superficie m² | Subparcela | Cultivo/Aprovechamiento | IP | Superficie m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | O- Olivos secano | 03 | 37.947 | | | | |

## PARCELA CATASTRAL

**Superficie gráfica:** 37.952 m2




*Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.*
Solicitante: NOTARIA 18 DE JAÃ©N [JaÃ©n]
Finalidad: n
Fecha de emisión: 12/12/2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: CPWJX5KJKFP70E50 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 12/12/2024

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

**Referencia catastral:** 23002A069001670000RF

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

**Titularidad (Continuación)**

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF/NIE | Derecho | Domicilio |
|---|---|---|---|
| JIMENEZ SANCHEZ CAÑETE CARLOS | 25968023B | 5,56% de propiedad | CL MADRE SOLEDAD T ACOSTA 10 Es:C Pl:08 Pt:C 23001 JAEN [JAÉN] |
| JIMENEZ SANCHEZ CAÑETE ISABEL MARIA | 25971714E | 5,56% de propiedad | CL SAGRADO CORAZON DE JESUS 9 Es:A Pl:01 Pt:DR 23005 JAEN [JAÉN] |
| JIMENEZ SANCHEZ CAÑETE MARIA TERESA | 25981219M | 5,56% de propiedad | CL FELIPE II 26 Es:1 Pl:08 Pt:03 41013 SEVILLA [SEVILLA] |
| JIMENEZ SANCHEZ CAÑETE RAFAEL | 25940826T | 5,55% de propiedad | CL ENCINA 32 23005 JAEN [JAÉN] |
| JIMENEZ SANCHEZ CAÑETE JUAN RAMON | 25982116M | 5,55% de propiedad | AV CRISTOBAL COLON 291 18194 CHURRIANA DE LA VEGA [GRANADA] |
| JIMENEZ SANCHEZ CAÑETE SERGIO | 25962553M | 5,55% de propiedad | CL ANTEQUERA 40 TORRE DEL CAMPO 23640 TORREDELCAMPO [JAÉN] |
| JIMENEZ SANCHEZ CAÑETE MARIA DOLORES | 25998041Z | 5,55% de propiedad | CL SAGRADO CORAZON DE JESUS 1 Pl:02 Pt:A 23005 JAEN [JAÉN] |

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



**Referencia catastral:** 23002A069001710000RM
**Localización:** Polígono 69 Parcela 171
VEREDA CARMEN. ALCALA LA REAL [JAÉN]

**Titularidad principal**

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio |
|---|---|---|
| EDISTRIBUCION REDES DIGITALES SLU | B82846817 | CL RIBERA DEL LOIRA 60 28042 MADRID [MADRID] |



**Referencia catastral:** 23002A069001680000RM
**Localización:** Polígono 69 Parcela 168
VEREDA CARMEN. ALCALA LA REAL [JAÉN]

**Titularidad principal**

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio |
|---|---|---|
| TORO GUARNIDO ANTONIO RAMON | 74561132P | CL ABU-YAFAR 10 23680 ALCALA LA REAL [JAÉN] |



**Referencia catastral:** 23002A069001700000RF
**Localización:** Polígono 69 Parcela 170
VEREDA CARMEN. ALCALA LA REAL [JAÉN]

**Titularidad principal**

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio |
|---|---|---|
| ATIENZA GOMEZ AGUEDA | 74960055L | AV ANDALUCIA 8 Es:1 Pl:03 Pt:A 23680 ALCALA LA REAL [JAÉN] |

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: CPWJX5KJNFPTDE50 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 12/12/2024

**ES COPIA SIMPLE ELECTRONICA**

D. JOSÉ RAMÓN MESSÍA ALARCÓN - NOTARIO - JAÉN - PRIUS FIDE

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

**Referencia catastral:** 23002A069001670000RF

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



**Referencia catastral:** 23002A069001690000RO

**Localización:** Polígono 69 Parcela 169
VEREDA CARMEN. ALCALA LA REAL [JAÉN]

**Titularidad principal**

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio |
|---|---|---|
| ROSALES FUENTES DOLORES | 23642605P | AV ANDALUCIA 42[A] Es 1 Pl 03 Pt G 23680 ALCALA LA REAL [JAÉN] |



**Referencia catastral:** 23002A069090030000RO

**Localización:** Polígono 69 Parcela 9003
DETALLES TOPOGRÁFICOS. ALCALA LA REAL [JAÉN]

**Titularidad principal**

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio |
|---|---|---|
| DETALLES TOPOGRAFICOS | | CL SIN IDENTIFICAR JAEN [JAÉN] |



**Referencia catastral:** 23002A069090080000RI

**Localización:** Polígono 69 Parcela 9008
DETALLES TOPOGRÁFICOS. ALCALA LA REAL [JAÉN]

**Titularidad principal**

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio |
|---|---|---|
| DETALLES TOPOGRAFICOS | | CL SIN IDENTIFICAR JAEN [JAÉN] |

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: CPWJX5KJKFP76E59 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 12/12/2024

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

**Referencia catastral:** 23002A069001670000RF

**Documento anexo a la certificación catastral de CSV:** CPWJX5KJKFP70E50

## COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LOS VERTICES DE LA PARCELA CATASTRAL

**Sistema de referencia ETRS89, coordenadas U.T.M. huso 30 [EPSG:25830]**

Las coordenadas georreferenciadas de las parcelas catastrales se calculan a partir de su representación sobre la cartografía parcelaria elaborada por la Dirección General de Catastro, y heredan su precisión métrica.

**Listado de coordenadas**

| Nº | X | Y | Nº | X | Y | Nº | X | Y | Nº | X | Y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 417205.90 | 4145500.51 | | | | | | | | | |
| 2 | 417145.40 | 4145550.51 | | | | | | | | | |
| 3 | 417153.41 | 4145586.51 | | | | | | | | | |
| 4 | 417161.91 | 4145612.01 | | | | | | | | | |
| 5 | 417157.91 | 4145633.51 | | | | | | | | | |
| 6 | 417151.41 | 4145660.01 | | | | | | | | | |
| 7 | 417164.41 | 4145678.01 | | | | | | | | | |
| 8 | 417240.69 | 4145776.32 | | | | | | | | | |
| 9 | 417324.52 | 4145782.99 | | | | | | | | | |
| 10 | 417373.02 | 4145777.18 | | | | | | | | | |
| 11 | 417404.91 | 4145776.01 | | | | | | | | | |
| 12 | 417424.96 | 4145780.63 | | | | | | | | | |
| 13 | 417398.57 | 4145755.64 | | | | | | | | | |
| 14 | 417374.14 | 4145725.94 | | | | | | | | | |
| 15 | 417350.45 | 4145689.00 | | | | | | | | | |
| 16 | 417326.34 | 4145649.47 | | | | | | | | | |
| 17 | 417304.34 | 4145621.93 | | | | | | | | | |
| 18 | 417277.41 | 4145596.01 | | | | | | | | | |
| 19 | 417260.05 | 4145574.27 | | | | | | | | | |
| 20 | 417242.41 | 4145552.18 | | | | | | | | | |
| 21 | 417237.03 | 4145545.45 | | | | | | | | | |
| 22 | 417228.23 | 4145534.43 | | | | | | | | | |
| 23 | 417217.91 | 4145521.51 | | | | | | | | | |
| 24 | 417205.90 | 4145500.51 | | | | | | | | | |

D. JOSÉ RAMÓN MESSIA ALARCÓN · NOTARIO · JAÉN

# PLANOS:

# INDICE DE PLANOS

P-1: SITUACIÓN DE PLANIMETRÍA CATASTRAL Y FOTO AÉREA

P-2: SITUACIÓN SOBRE PLANIMETRÍA DE CLASIFICACIÓN PGOU

P-3: PLANTA DE PARCELA GEORREFERENCIADA.

P-4: PLANTA DEFINIENDO ZONS DE ACTUACIÓN

P-5: PLANTA DE PARCELA DEFINIENDO DISTRIBUCION INTERIOR

T-1: TOPOGRAFÍA: CUBICACIÓN CON ESTRATOS COLOREADOS.

T-1: TOPOGRAFÍA: CUBICACIÓN CON CURVAS DE NIVEL Y DIRECCIÓN DE PERFILES.

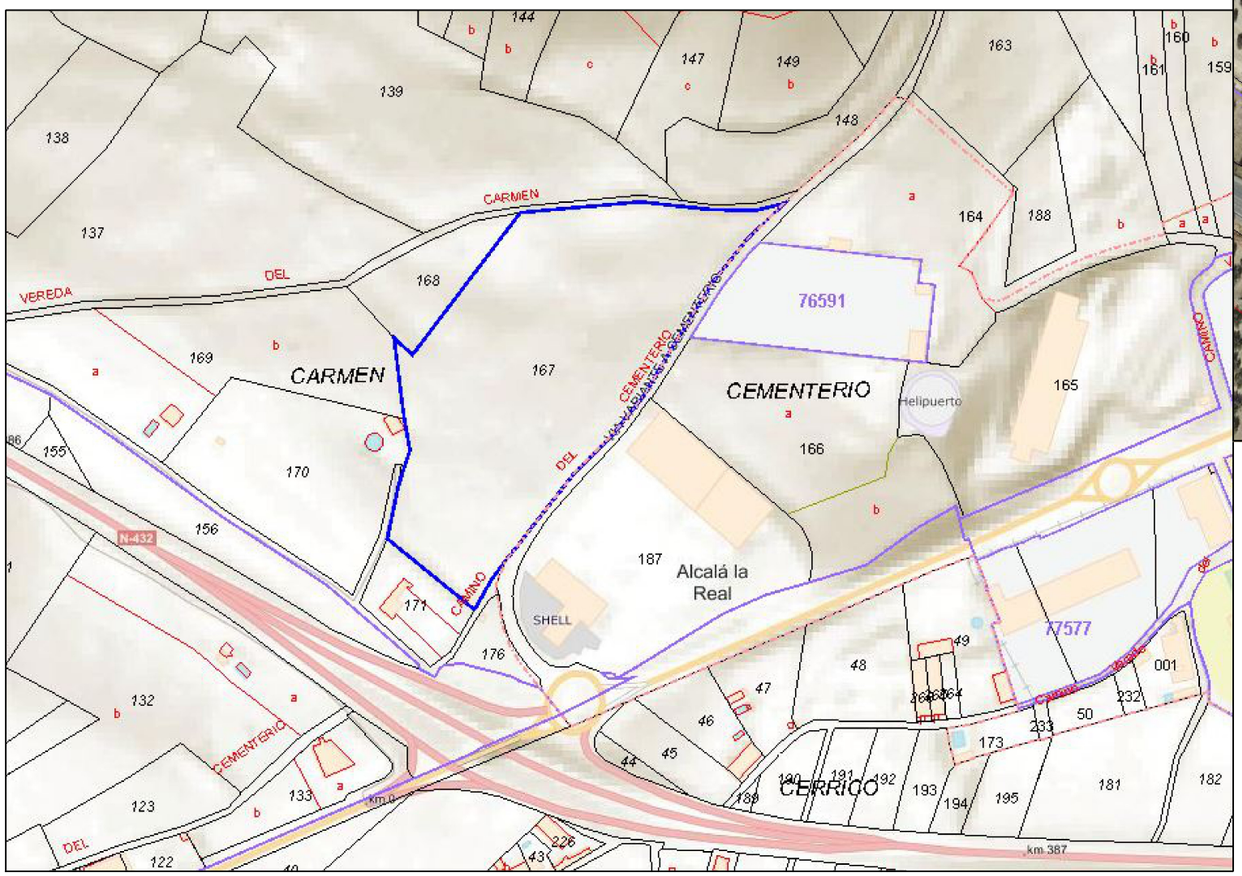
T-2: PERFILES SUROESTE-NOROESTE.

T-3: PERFILES NOROESTE-SURESTE.

**PLANOS DE ACCESO A APARCAMIENTO REALIZADOS POR INGENIERO DE CAMINOS.**

**RECREACIÓN EN 3D DEL APARCAMIENTO CON VISIÓN DESDE TRES PUNTOS DE VISTA**

**RECREACIÓN DE LA VISIÓN QUE TENDRÍA UN CONDUCTOR A SU ENTRADA A ALCALÁ LA REAL CON LA ACTUACIÓN PRESENTADA Y DESDE DOS PUNTOS SINGULARES PARA VERIFICAR LA NO AFECCIÓN AL PAISAJE.**







**ATT** INGENIEROS

Cmno./ MAGDALENA, 34
ALCALA LA REAL (JAEN) 23.680 TF. 953-584921

# PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA APARCAMIENTO DE CAMIONES

PARAJE VEREDA DEL CARMEN, PARCELA 167 DEL POLIGONO 69 DE ALCALA LA REAL

TITULO DEL PLANO:

SITUACION SOBRE PLANIMETRIA CATASTRAL Y FOTO AEREA

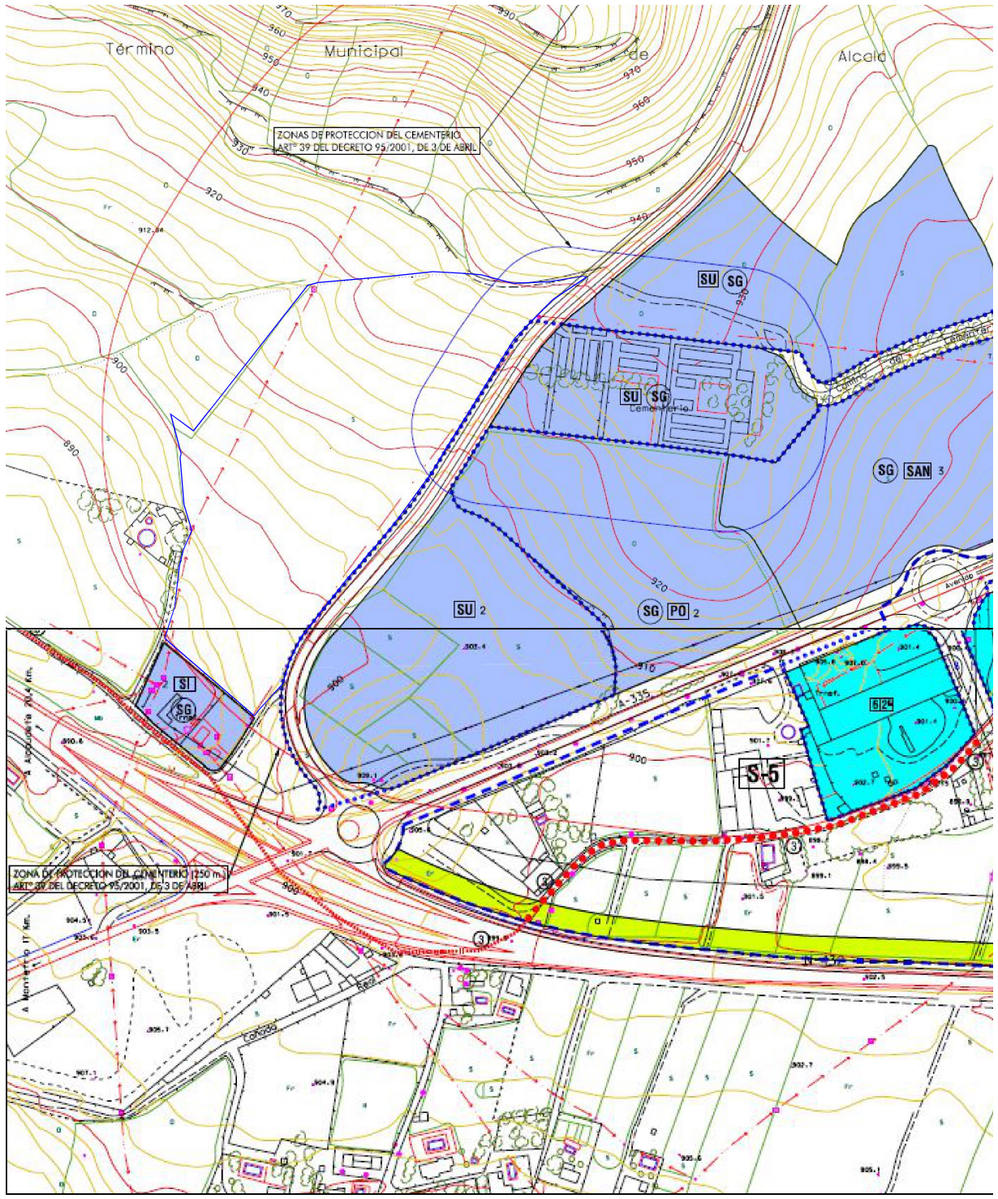
ESCALA: VARIAS

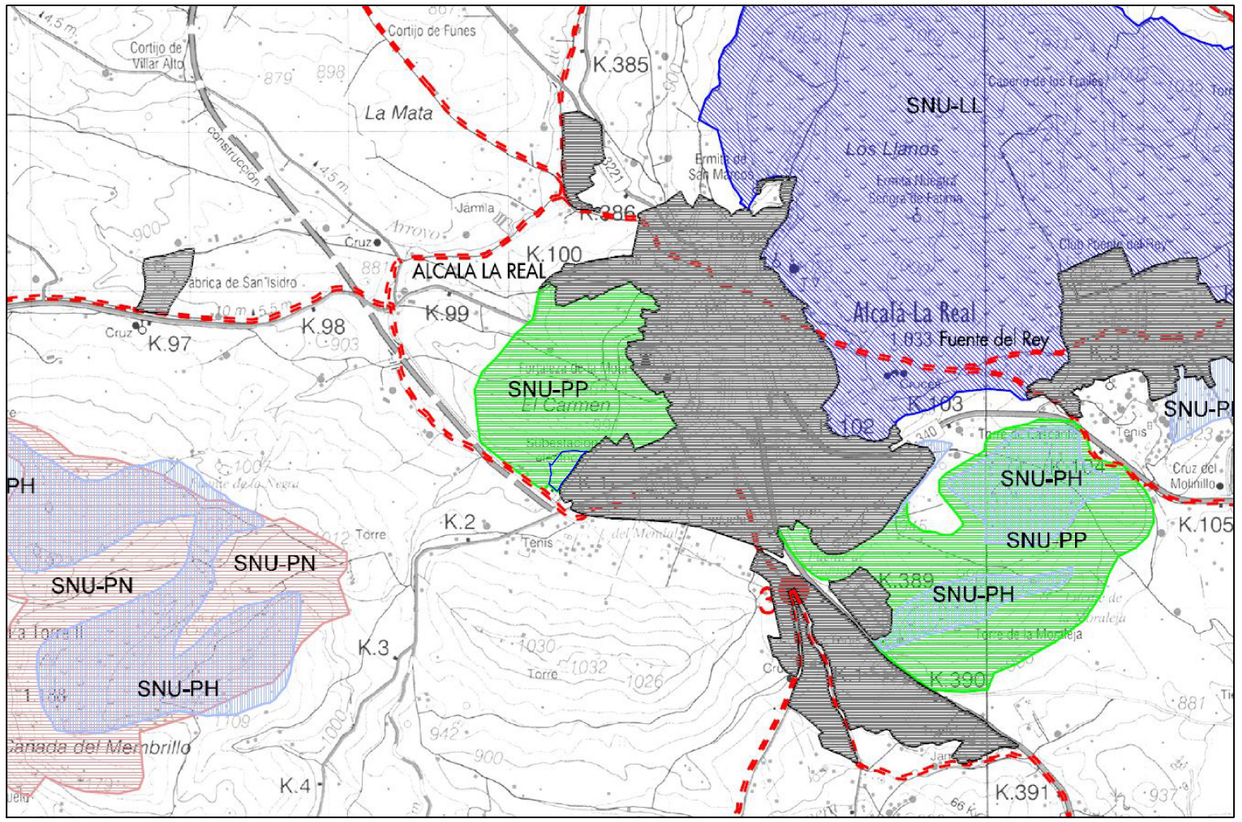
FECHA: OCTUBRE 2025

INGENIERO INDUSTRIAL SUPERIOR

ANTONIO TORO TRUJILLO

Nº PLANO: 1




**ATT** INGENIEROS

Cmno./ MAGDALENA, 34
ALCALA LA REAL (JAEN) 23.680 TF. 953-584921

# PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA APARCAMIENTO DE CAMIONES

PARAJE VEREDA DEL CARMEN, PARCELA 167 DEL POLIGONO 69 DE ALCALA LA REAL

TITULO DEL PLANO:

SITUACION SOBRE PLANIMETRIA DE CLASIFICACION PGOU

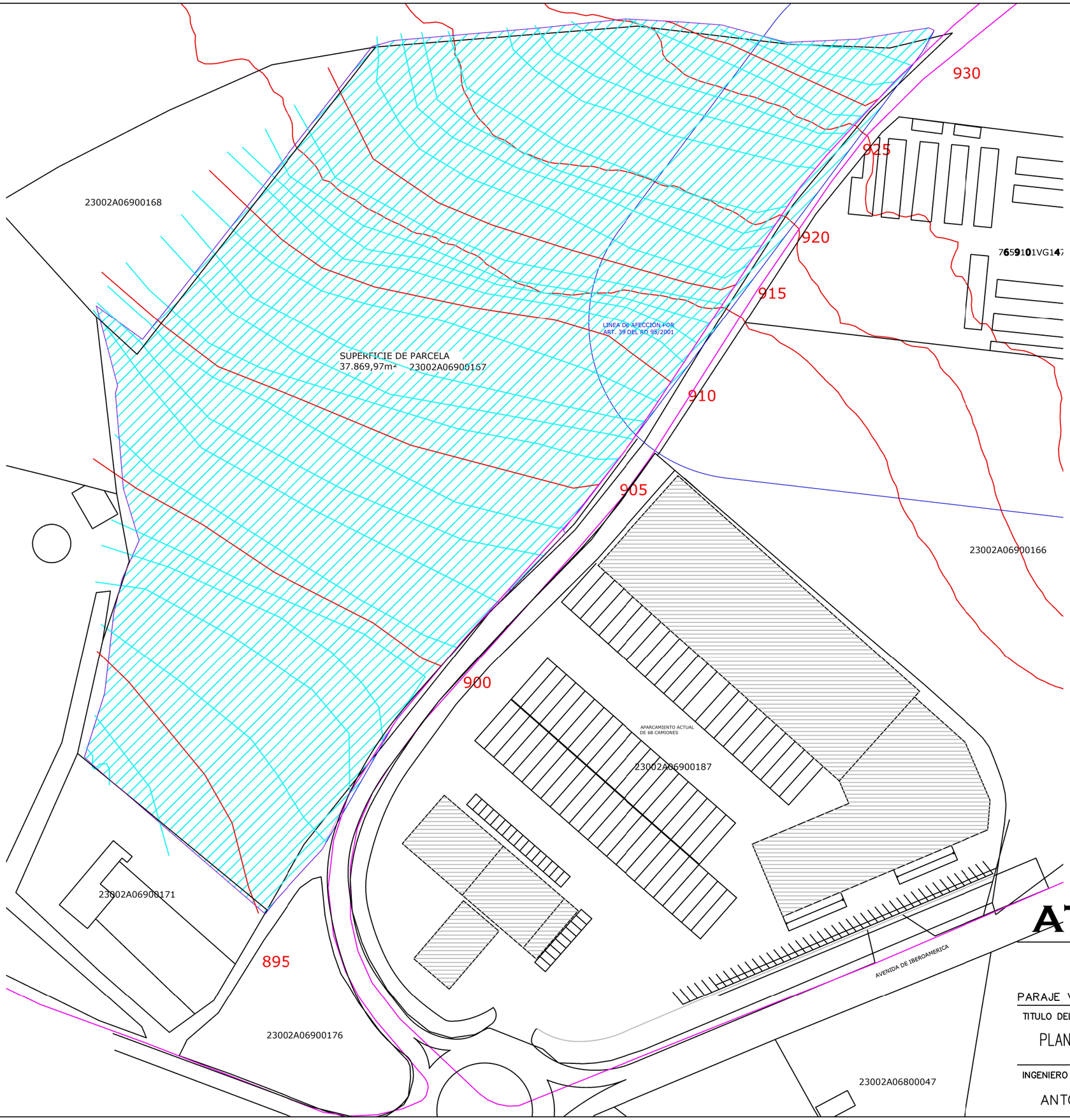
ESCALA: VARIAS

FECHA: OCTUBRE 2025

INGENIERO INDUSTRIAL SUPERIOR

ANTONIO TORO TRUJILLO

N° PLANO: 2




COORDENADAS GEORREFERENCIADAS
DE LA PARCELA MEDIDA (MAGENTA)
DIFERENTE A LA CATASTRAL (NEGRO)

X=417147.58 Y=4145549.31
X=417154.05 Y=4145569.73
X=417156.98 Y=4145595.60
X=417159.57 Y=4145606.16
X=417165.05 Y=4145618.67
X=417160.02 Y=4145635.25
X=417157.50 Y=4145665.63
X=417158.19 Y=4145668.04
X=417151.41 Y=4145693.57
X=417166.15 Y=4145682.82
X=417174.85 Y=4145693.92
X=417178.75 Y=4145698.89
X=417239.62 Y=4145776.50
X=417246.41 Y=4145778.37
X=417293.91 Y=4145782.47
X=417320.51 Y=4145785.30
X=417338.45 Y=4145784.32
X=417351.43 Y=4145783.35
X=417371.98 Y=4145777.79
X=417394.75 Y=4145778.81
X=417417.42 Y=4145782.43
X=417419.09 Y=4145781.67
X=417415.41 Y=4145774.85
X=417380.49 Y=4145727.79
X=417338.22 Y=4145671.13
X=417323.35 Y=4145651.20
X=417300.68 Y=4145621.90
X=417301.35 Y=4145620.94
X=417283.97 Y=4145602.80
X=417283.74 Y=4145603.03
X=417283.53 Y=4145602.87
X=417283.81 Y=4145602.58
X=417274.99 Y=4145593.36
X=417274.72 Y=4145593.59
X=417268.53 Y=4145586.73
X=417247.40 Y=4145561.36
X=417247.40 Y=4145561.36
X=417223.68 Y=4145519.85
X=417218.37 Y=4145514.17
X=417208.74 Y=4145503.64
X=417205.35 Y=4145499.25
X=417151.72 Y=4145545.54

| SUPERFICIES DE PARCELA |
| --- |
| 37.869,97m² |

ATT INGENIEROS
Cmno./ MAGDALENA, 34
ALCALA LA REAL (JAEN) 23.680 TF. 953-584921

# PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA APARCAMIENTO DE CAMIONES

PARAJE VEREDA DEL CARMEN, PARCELA 167 DEL POLIGONO 69 DE ALCALA LA REAL

TITULO DEL PLANO:
PLANTA DE PARCELA GEORREFERENCIADA

ESCALA: 1/1250

FECHA: OCTUBRE 2025

INGENIERO INDUSTRIAL SUPERIOR
ANTONIO TORO TRUJILLO

Nº PLANO: 3

RESTO DE SUPERFICE DE LA PARCELA NO AFECTADA POR LA ACTUACION 12.882,84m²

LINEA DE AFECCION POR ART. 39 DEL RD 95/2001

APARCAMIENTO DE 79 CAMIONES

SUPERFICIE DE ACTUACION
24.987,13m²

AVENIDA DE IBEROAMERICA

| SUPERFICIES DE LA ACTUACION EXTRAORDINARIA | |
|---|---|
| ZONA ACTUACIÓN | 24.987,13m² |

**ATT** INGENIEROS

Cmno./ MAGDALENA, 34
ALCALA LA REAL (JAEN) 23.680 TF. 953–584921

# PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA APARCAMIENTO DE CAMIONES

PARAJE VEREDA DEL CARMEN, PARCELA 167 DEL POLIGONO 69 DE ALCALA LA REAL

TITULO DEL PLANO:

PLANTA DEFINIENDO ZONA DE ACTUACIÓN

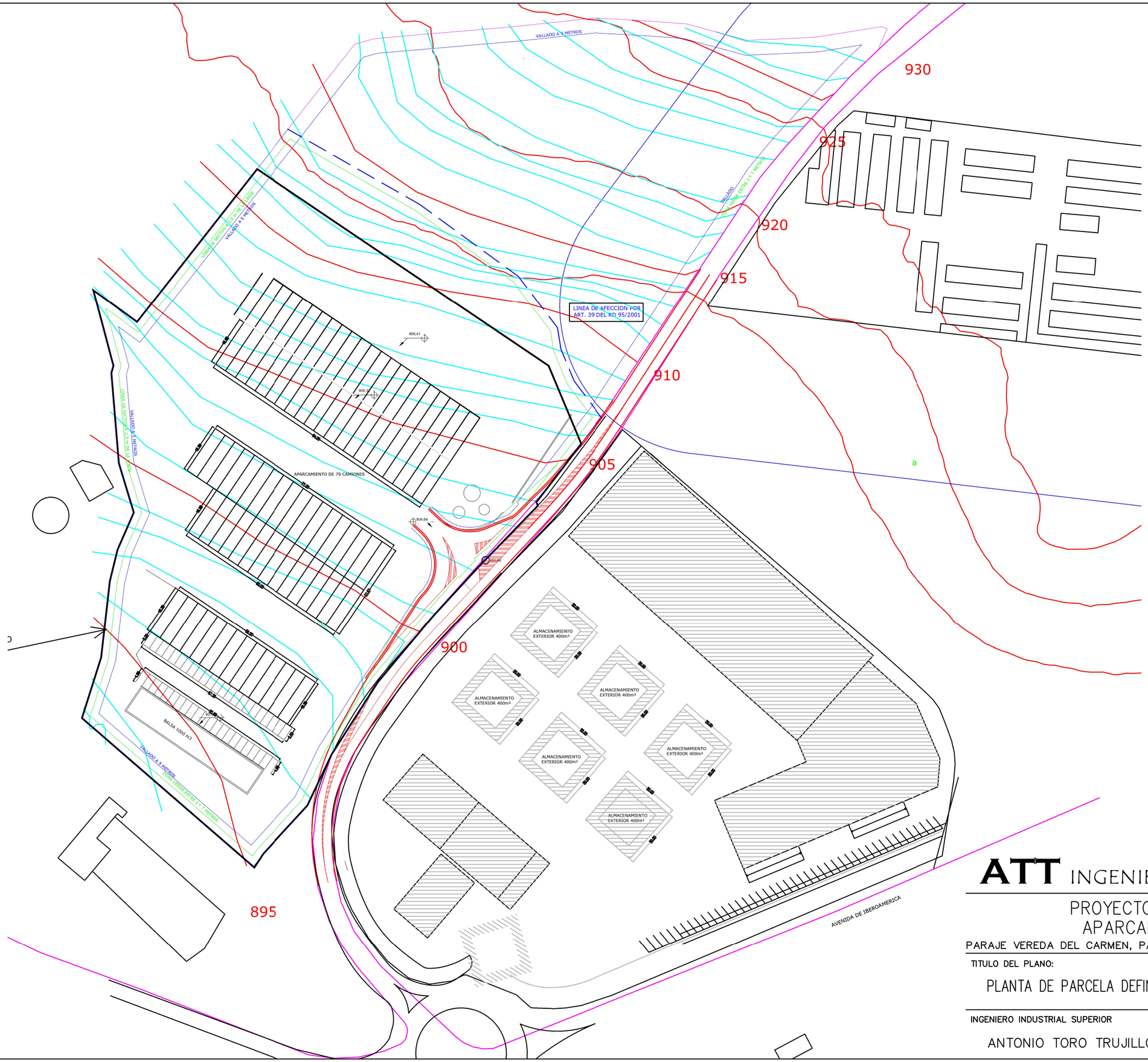
ESCALA: 1/1250

FECHA: OCTUBRE 2025

INGENIERO INDUSTRIAL SUPERIOR

ANTONIO TORO TRUJILLO

Nº PLANO: 4




COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA SUPERFICIE DE LA PARCELA QUE ES OBJETO DE LA ACTIVIDAD EXTRAORDINARIA

X=417283.97 Y=4145602.80
X=417301.35 Y=4145620.94
X=417300.68 Y=4145621.90
X=417319.48 Y=4145646.20
X=417200.40 Y=4145726.50
X=417178.75 Y=4145698.89
X=417166.15 Y=4145682.82
X=417151.41 Y=4145693.57
X=417158.19 Y=4145668.04
X=417157.50 Y=4145665.63
X=417160.02 Y=4145635.25
X=417165.05 Y=4145618.67
X=417159.57 Y=4145606.16
X=417156.98 Y=4145595.60
X=417154.05 Y=4145569.73
X=417147.58 Y=4145549.31
X=417151.72 Y=4145545.54
X=417205.35 Y=4145499.25
X=417208.74 Y=4145503.64
X=417218.37 Y=4145514.17
X=417223.68 Y=4145519.85
X=417231.96 Y=4145537.09
X=417247.46 Y=4145561.32
X=417274.72 Y=4145593.59
X=417274.99 Y=4145593.36
X=417283.81 Y=4145602.58
X=417283.53 Y=4145602.87
X=417283.74 Y=4145603.03

| SUPERFICIES DE LA ACTUACION EXTRAORDINARIA | |
|---|---|
| ZONA ACTUACIÓN | 24.987,13m² |
| ZONA ASFALTADA | 17.341,16m² |

ATT INGENIEROS
Cmno./ MAGDALENA, 34
ALCALA LA REAL (JAEN) 23.680 TF. 953-584921

# PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA APARCAMIENTO DE CAMIONES

PARAJE VEREDA DEL CARMEN, PARCELA 167 DEL POLIGONO 69 DE ALCALA LA REAL

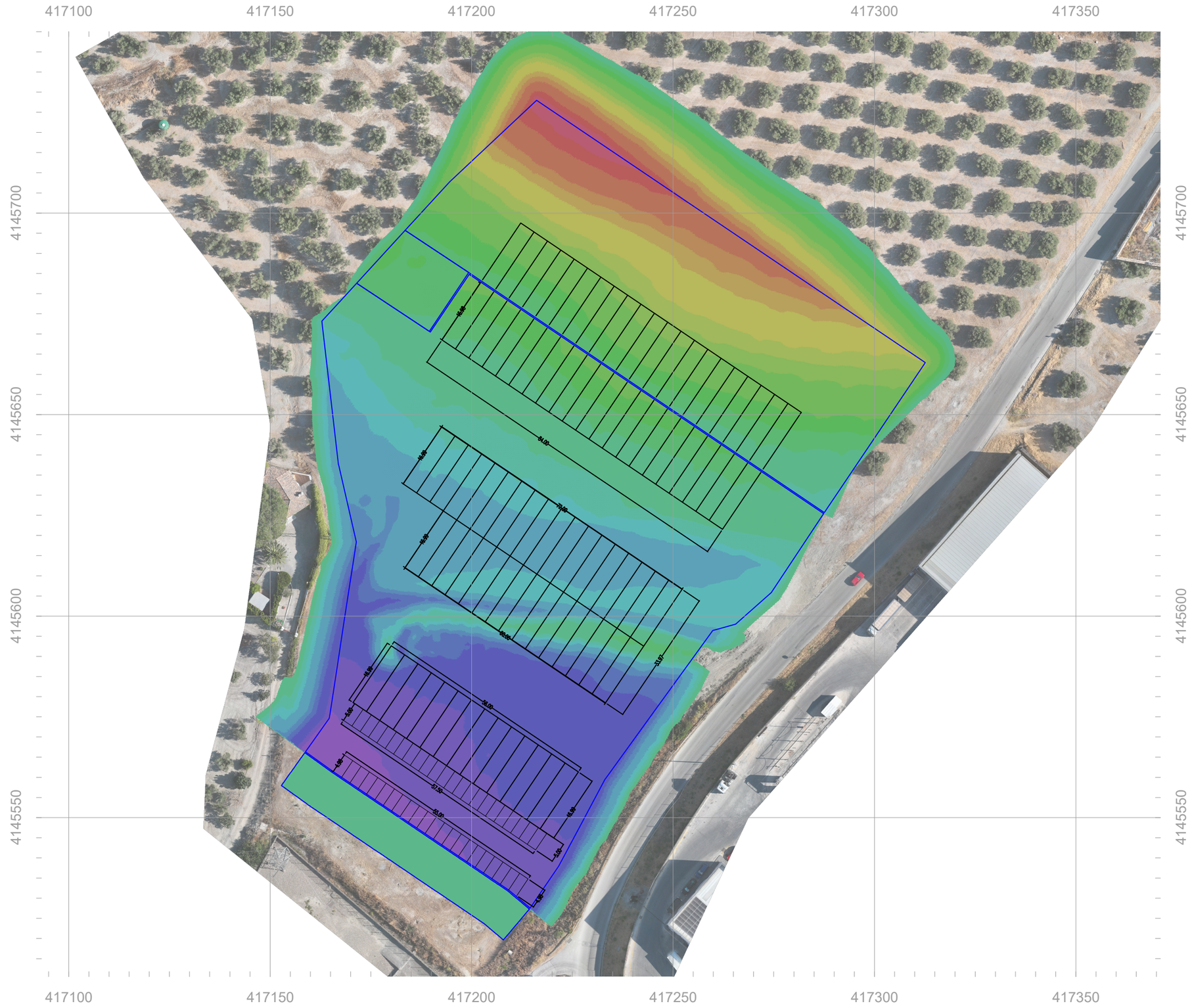
TITULO DEL PLANO:
PLANTA DE PARCELA DEFINIENDO DISTRIABUCIÓN INTERIOR

ESCALA: 1/1250

FECHA: OCTUBRE 2025

INGENIERO INDUSTRIAL SUPERIOR
ANTONIO TORO TRUJILLO

Nº PLANO: 5




N

W E

S

## INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

Proyección UTM Huso 30 Norte.

Cuadricula de coordenadas UTM cada 50 m

Sistema de Referencia ETRS89.

ESTUDIO DE HIPSOMETRÍA

| INTERVALO | COLOR | COTA MINIMA | COTA MAXIMA | ÁREA 2D (m²) | ÁREA 3D (m²) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | -8.00 | -7.50 | 3.52 | 3.61 |
| 2 | | -7.50 | -7.00 | 117.85 | 121.32 |
| 3 | | -7.00 | -6.50 | 192.85 | 199.06 |
| 4 | | -6.50 | -6.00 | 269.44 | 278.50 |
| 5 | | -6.00 | -5.50 | 385.35 | 397.62 |
| 6 | | -5.50 | -5.00 | 447.37 | 461.77 |
| 7 | | -5.00 | -4.50 | 501.81 | 517.77 |
| 8 | | -4.50 | -4.00 | 550.69 | 567.60 |
| 9 | | -4.00 | -3.50 | 625.46 | 643.76 |
| 10 | | -3.50 | -3.00 | 659.19 | 679.42 |
| 11 | | -3.00 | -2.50 | 694.46 | 715.56 |
| 12 | | -2.50 | -2.00 | 720.01 | 742.36 |
| 13 | | -2.00 | -1.50 | 885.71 | 917.36 |
| 14 | | -1.50 | -1.00 | 1271.43 | 1328.23 |
| 15 | | -1.00 | -0.50 | 1638.71 | 1701.43 |
| 16 | | -0.50 | 0.00 | 1549.05 | 1599.42 |
| 17 | | 0.00 | 0.50 | 1837.79 | 1935.19 |
| 18 | | 0.50 | 1.00 | 1241.85 | 1340.74 |
| 19 | | 1.00 | 1.50 | 1630.69 | 1733.27 |
| 20 | | 1.50 | 2.00 | 1878.90 | 1985.13 |
| 21 | | 2.00 | 2.50 | 615.90 | 709.50 |
| 22 | | 2.50 | 3.00 | 413.67 | 493.73 |
| 23 | | 3.00 | 3.50 | 482.59 | 546.46 |
| 24 | | 3.50 | 4.00 | 792.83 | 845.83 |
| 25 | | 4.00 | 4.50 | 1069.87 | 1113.58 |
| 26 | | 4.50 | 5.00 | 1331.39 | 1365.44 |
| 27 | | 5.00 | 5.50 | 324.16 | 339.45 |
| 28 | | 5.50 | 6.00 | 9.40 | 9.90 |

Análisis de Volumenes

| Zona | Area 2D | Desmonte | Terraplén | Neto |
|---|---|---|---|---|
| Área Interés | 22141.93m² | 25852.3400 | 26244.17m³ | -391.83m³ |
| Total | 22141.93m² | 25852.34m³ | 26244.17m³ | -391.83m³ |

PROMOTOR

GESINGEO GESTIÓN DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA
TOPOGRAFÍA Y SERVICIOS AÉREOS
ILUSTRE COLEGIO OFICIAL DE INGENIERÍA GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA

EL AUTOR DEL PROYECTO
D. FRANCISCO JAVIER ROSALES ÁVILA
COL. Nº 8872 - ING. TÉC. EN TOPOGRAFÍA
TELÉFONO: +34 666 740 231
CORREO-E: FJRA.INGTOP@HOTMAIL.COM
WWW.GESINGEO.ES

FIRMA

FECHA
OCTUBRE 2025

TÍTULO DEL PROYECTO
CÁLCULO DE CUBICACIÓN

Nº DE PLANO
1 DE 1

ESCALA
1:1000




N

W E

S

## INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

Proyección UTM Huso 30 Norte.

Cuadrícula de coordenadas UTM cada 50 m

Sistema de Referencia ETRS89.

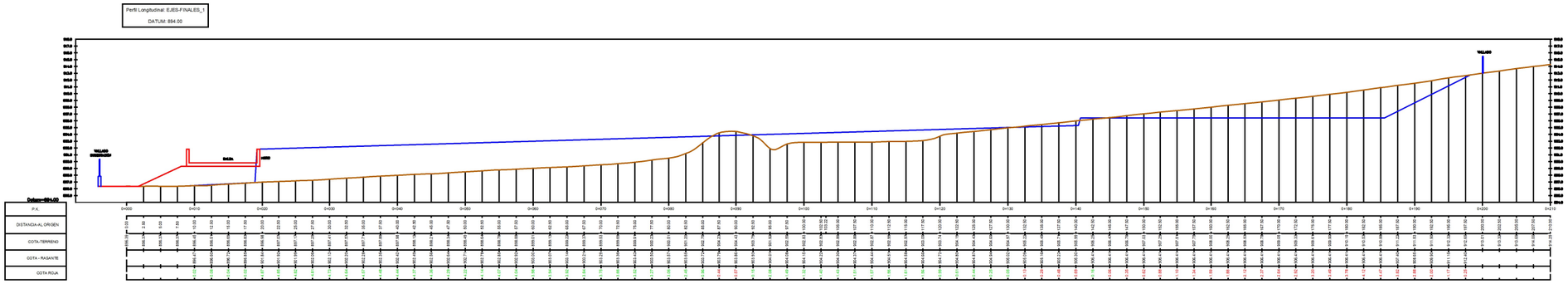
**ESTUDIO DE HIPSOMETRÍA**

| INTERVALO | COLOR | COTA MINIMA | COTA MAXIMA | ÁREA 2D ($m^2$) | ÁREA 3D ($m^2$) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | −8.00 | −7.50 | 3.52 | 3.61 |
| 2 | | −7.50 | −7.00 | 117.85 | 121.32 |
| 3 | | −7.00 | −6.50 | 192.85 | 199.06 |
| 4 | | −6.50 | −6.00 | 269.44 | 278.50 |
| 5 | | −6.00 | −5.50 | 385.35 | 397.62 |
| 6 | | −5.50 | −5.00 | 447.37 | 461.77 |
| 7 | | −5.00 | −4.50 | 501.81 | 517.77 |
| 8 | | −4.50 | −4.00 | 550.69 | 567.60 |
| 9 | | −4.00 | −3.50 | 625.46 | 643.76 |
| 10 | | −3.50 | −3.00 | 659.19 | 679.42 |
| 11 | | −3.00 | −2.50 | 694.46 | 715.56 |
| 12 | | −2.50 | −2.00 | 720.01 | 742.36 |
| 13 | | −2.00 | −1.50 | 885.71 | 917.36 |
| 14 | | −1.50 | −1.00 | 1271.43 | 1328.23 |
| 15 | | −1.00 | −0.50 | 1638.71 | 1701.43 |
| 16 | | −0.50 | 0.00 | 1549.05 | 1599.42 |
| 17 | | 0.00 | 0.50 | 1837.79 | 1935.19 |
| 18 | | 0.50 | 1.00 | 1241.85 | 1340.74 |
| 19 | | 1.00 | 1.50 | 1630.69 | 1733.27 |
| 20 | | 1.50 | 2.00 | 1878.90 | 1985.13 |
| 21 | | 2.00 | 2.50 | 615.90 | 709.50 |
| 22 | | 2.50 | 3.00 | 413.67 | 493.73 |
| 23 | | 3.00 | 3.50 | 482.59 | 546.46 |
| 24 | | 3.50 | 4.00 | 792.83 | 845.83 |
| 25 | | 4.00 | 4.50 | 1069.87 | 1113.58 |
| 26 | | 4.50 | 5.00 | 1331.39 | 1365.44 |
| 27 | | 5.00 | 5.50 | 324.16 | 339.45 |
| 28 | | 5.50 | 6.00 | 9.40 | 9.90 |

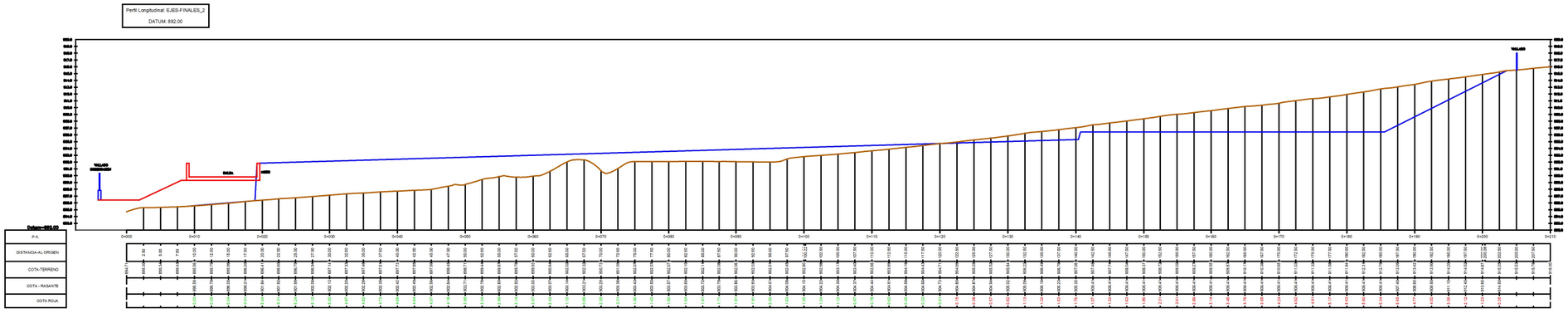
**Análisis de Volumenes**

| Zona | Area 2D | Desmonte | Terraplén | Neto |
|---|---|---|---|---|
| Área Interés | 22141.93$m^2$ | 25852.3400 | 26244.17$m^3$ | −391.83$m^3$ |
| Total | 22141.93$m^2$ | 25852.34$m^3$ | 26244.17$m^3$ | −391.83$m^3$ |

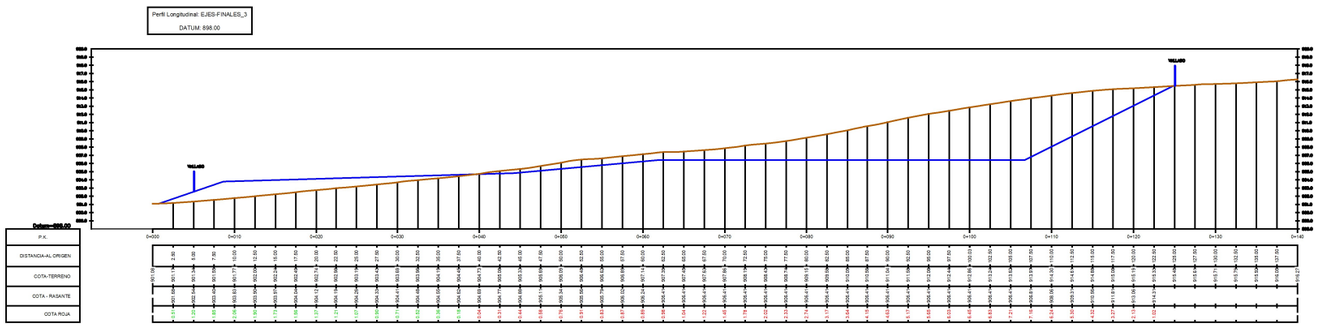
| PROMOTOR | | EL AUTOR DEL PROYECTO | FIRMA | FECHA | TITULO DEL PROYECTO | | Nº DE PLANO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TRANSMOTA SL | TOPOGRAFÍA | ANTONIO TORO TRUJILLO | | OCTUBRE 2025 | PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA APARCAMIENTO DE CAMIONES. | CÁLCULO DE CUBICACIÓN | 1 DE 1<br>ESCALA 1:1000 |



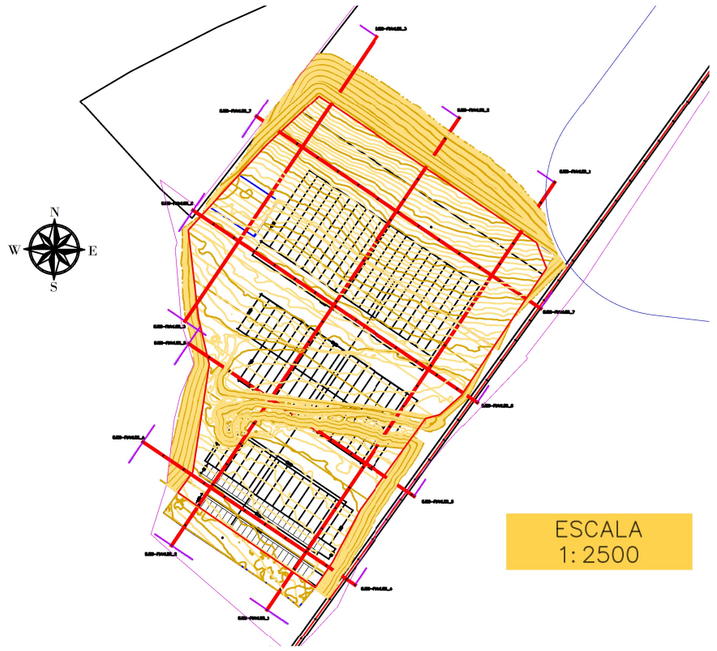

ESCALA 1:750




ESCALA 1:750




ESCALA 1:750



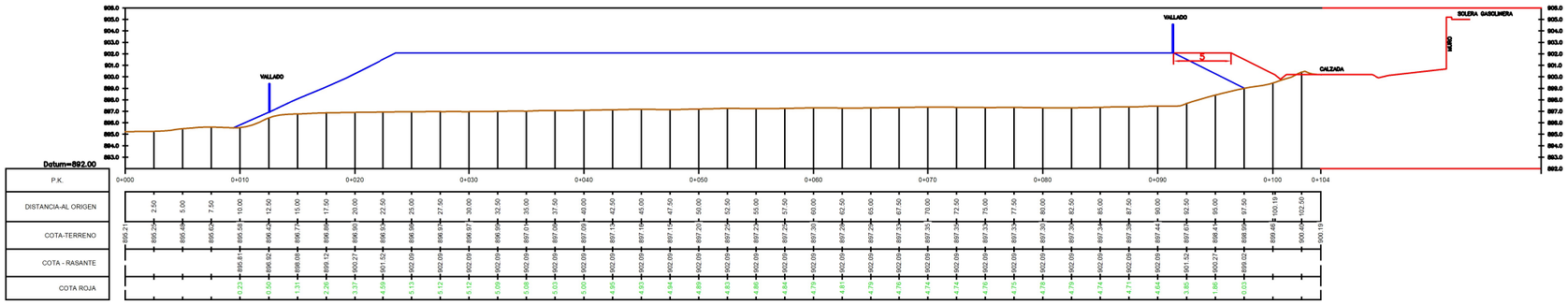

ESCALA
1:2500

| PROMOTOR | | EL AUTOR DEL PROYECTO | FIRMA | FECHA | TITULO DEL PROYECTO | | Nº DE PLANO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TRANSMOTA SL | TOPOGRAFÍA | ANTONIO TORO TRUJILLO | | OCTUBRE 2025 | PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA APARCAMIENTO DE CAMIONES. | PERFILES SUROESTE–NOROESTE | 1 DE 1<br>ESCALA<br>VARIAS |

Perfil Longitudinal: EJES-FINALES_4

DATUM: 892.00

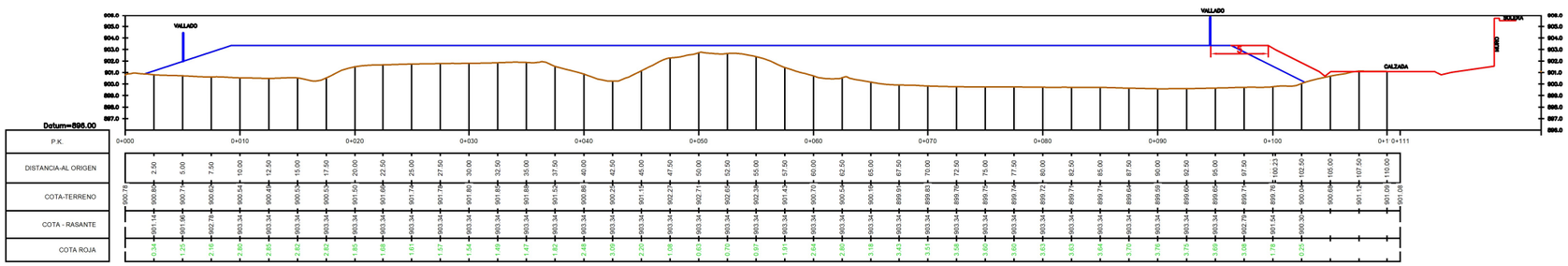
ESCALA 1:500

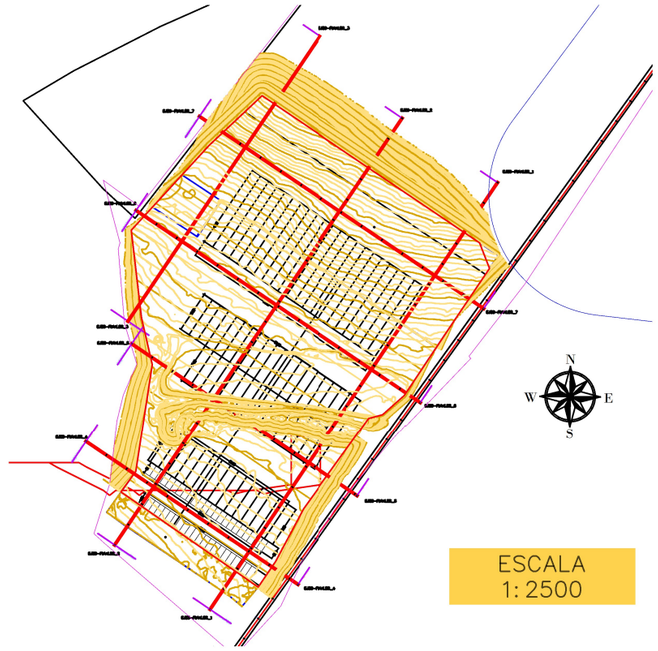



Perfil Longitudinal: EJES-FINALES_5

DATUM: 896.00

ESCALA 1:500

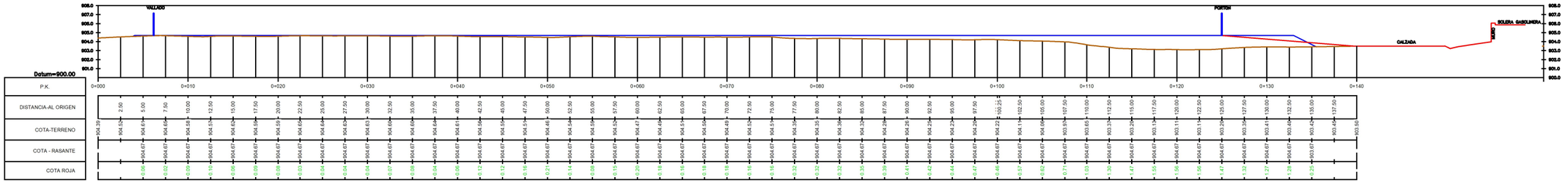



Perfil Longitudinal: EJES-FINALES_6

DATUM: 900.00

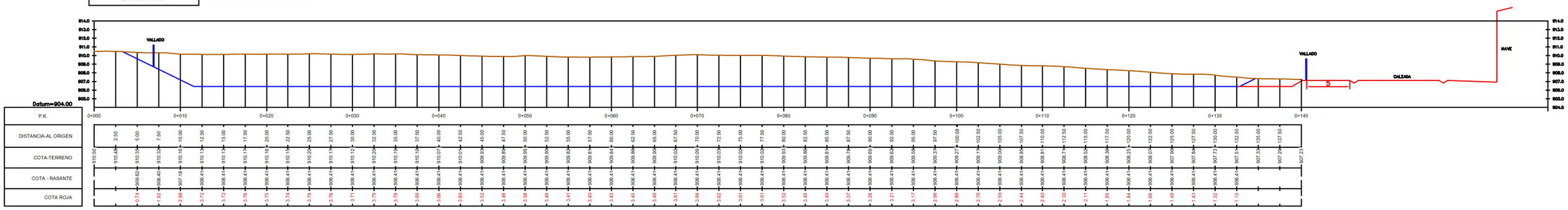
ESCALA 1:500




Perfil Longitudinal: EJES-FINALES_7

DATUM: 904.00

ESCALA 1:500




| PROMOTOR | | EL AUTOR DEL PROYECTO | FIRMA | FECHA | TÍTULO DEL PROYECTO | | Nº DE PLANO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TRANSMOTA SL | TOPOGRAFÍA | ANTONIO TORO TRUJILLO | | OCTUBRE 2025 | PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA APARCAMIENTO DE CAMIONES. | PERFILES NOROESTE–SURESTE | 1 DE 1<br>ESCALA<br>VARIAS |

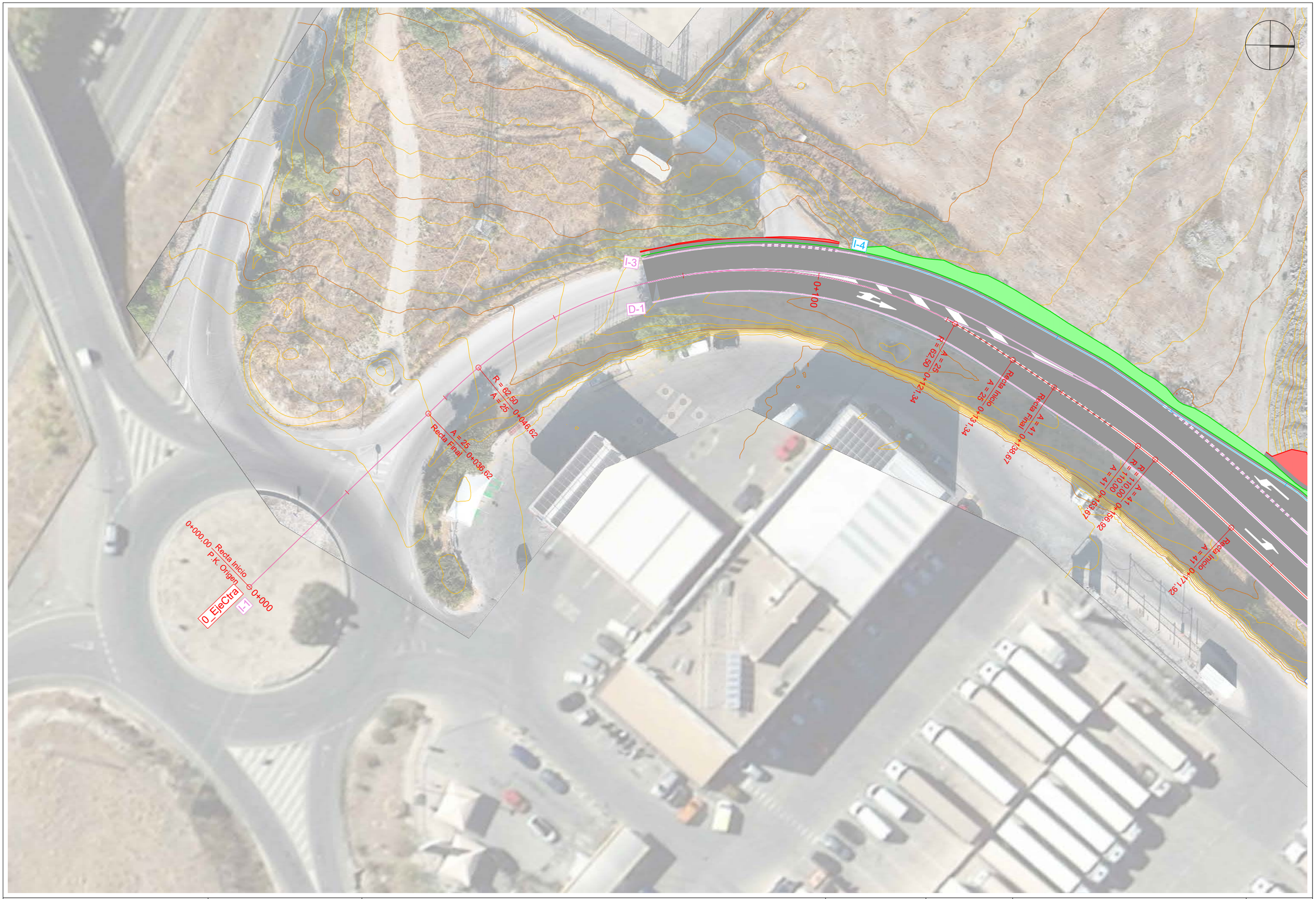
# PLANOS DE ACCESO A APARCAMIENTO REALIZADOS POR INGENIERO DE CAMINOS.




| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| TRANSMOTA S.L. | EL AUTOR DEL PROYECTO<br>Antonio M. Montañés López<br>Ingeniero de Caminos. C. y P.<br>Ingeniería • urbanismo • medioambiente | TITULO:<br>PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE ACCESO A APARCAMIENTO DE CAMIONES DESDE LA CARRETERA DE ACCESO A LA MOTA.<br>T.M. DE ALCALÁ LA REAL (JAÉN) | FECHA:<br>Septiembre 2025<br>CLAVE:<br>- | ESCALA:<br>1:1.000 | PLANO:<br>PLANO DE CONJUNTO<br>PLANTA GENERAL. MINUTAS<br>NOMBRE DEL FICHERO DIGITAL: 02_Planta_1225.dwg | NUMERO DE PLANO:<br>02<br>HOJA:<br>1 de 3 |




| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| TRANSMOTA S.L. | EL AUTOR DEL PROYECTO<br>Antonio M. Montañés López<br>Ingeniero de Caminos, C. y P.<br>ingeniería • urbanismo • medioambiente | TITULO:<br>PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE ACCESO A APARCAMIENTO DE CAMIONES DESDE LA CARRETERA DE ACCESO A LA MOTA.<br>T.M. DE ALCALÁ LA REAL (JAÉN) | FECHA:<br>Septiembre 2025<br>CLAVE:<br>- | ESCALA:<br>1:500 | PLANO:<br>PLANO DE CONJUNTO<br>PLANTA GENERAL. HOJA 1<br>NOMBRE DEL FICHERO DIGITAL: 02_Planta_1225.dwg | NUMERO DE PLANO:<br>02<br>HOJA:<br>2 de 3 |




| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| TRANSMOTA S.L. | EL AUTOR DEL PROYECTO<br>Antonio M. Montañés López<br>Ingeniero de Caminos. C. y P.<br>ingeniería • urbanismo • medioambiente | TITULO:<br>PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE ACCESO A APARCAMIENTO DE CAMIONES DESDE LA CARRETERA DE ACCESO A LA MOTA.<br>T.M. DE ALCALÁ LA REAL (JAÉN) | FECHA:<br>Septiembre 2025<br>CLAVE:<br>- | ESCALA:<br>1:500 | PLANO:<br>PLANO DE CONJUNTO<br>PLANTA GENERAL. HOJA 2<br>NOMBRE DEL FICHERO DIGITAL: 02_Planta_1225.dwg | NUMERO DE PLANO:<br>02<br>HOJA:<br>3 de 3 |

# RECREACIÓN EN 3D DEL APARCAMIENTO CON VISIÓN DESDE TRES PUNTOS DE VISTA


RECREACIÓN-2
DIRECCIÓN DE LA
VISIÓN 3D
RECREACIÓN-3
DIRECCIÓN DE LA
VISIÓN 3D
PLATAFORMA-1 PARA
APARCAMIENTO DE
CAMIONES ARRIBA Y
COCHES ABAJO
DEPÓSITO
ACUMULADOR
AGUA PLUVIAL
RECREACIÓN-1
DIRECCIÓN DE LA
VISIÓN 3D



RECREACIÓN-1



RECREACIÓN-2



RECREACIÓN-3

**RECREACIÓN DE LA VISIÓN QUE TENDRÍA UN CONDUCTOR A SU ENTRADA A ALCALÁ LA REAL CON LA ACTUACIÓN PRESENTADA Y DESDE DOS PUNTOS SINGULARES PARA VERIFICAR LA NO AFECCIÓN AL PAISAJE.**


RECREACIÓN-2
DIRECCIÓN DE LA
VISIÓN 3D
RECREACIÓN-3
DIRECCIÓN DE LA
VISIÓN 3D
PLATAFORMA-1 PARA
APARCAMIENTO DE
CAMIONES ARRIBA Y
COCHES ABAJO
DEPÓSITO
ACUMULADOR
AGUA PLUVIAL
RECREACIÓN-1
DIRECCIÓN DE LA
VISIÓN 3D



RECREACIÓN-1



RECREACIÓN-2



RECREACIÓN-3

**RECREACIÓN DE LA VISIÓN QUE TENDRÍA UN CONDUCTOR A SU ENTRADA A ALCALÁ LA REAL CON LA ACTUACIÓN PRESENTADA Y DESDE DOS PUNTOS SINGULARES PARA VERIFICAR LA NO AFECCIÓN AL PAISAJE.**


VISIÓN DE LA FORTALEZA DE LA MOTA DESDE LA A-335 Y ENTRANDO A ALCALÁ LA REAL.
VISIÓN DE LA FORTALEZA DE LA MOTA DESDE LA N-432 ENTRANDO AL CARRIL DE DESACELERACIÓN.


PUNTO DE MAYOR SINGULAR
DE LA VISION DE LA
FORTALEZA DE LA MOTA
DESDE LA CARRETERA A-335


PUNTO DE MAYOR SINGULAR DE LA VISION DE LA FORTALEZA DE LA MOTA DESDE EL CARRIL DE DESACELERACION DE LA N-432