

u-20/1212



estudio**matriz**
Arquitectura **BIM**
www.matrizarquitectos.com

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente fue aprobado.

- ☒ Inicialmente por la J.L.G.
el día 07 AGO. 2020.....
- ☒ Definitivamente por el Ay. Pl.
el día 23 NOV. 2020.....
de que certifico.

ALCALÁ LA REAL,
EL SECRETARIO

MOD. Nº 1 DE ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Ejecución SA-4 en Santa Ana (Alcalá la Real)

Carlos Fuentes Hidalgo - Arquitecto

MIGUEL MARTÍNEZ PADILLA
SECRETARIO
DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
CERTIFICO

Que según los antecedentes que obran en este Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, el Arquitecto D. CARLOS FUENTES HIDALGO, con Nif:77347123D, pertenece al mismo, con el número de colegiado 421 desde el día 08 de septiembre de 2009, fecha en que tuvo efecto su incorporación, estando facultado para el ejercicio de la profesión de arquitecto, según la legislación vigente.

Y para que conste y surta efectos, extendiendo y firmo el presente en Jaén a miércoles, 29 de julio de 2020.



[Handwritten signature]

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente fue aprobado.

☒ Inicialmente por la J.L.G.
el día... 07 AGO. 2020
☒ Definitivamente por el Ay. Pl.
el día... 23 NOV. 2020
de que certifico.

ALCALA LA REAL,
EL SECRETARIO



* S 2 0 2 0 5 1 1 4 1 *

Este documento impreso tiene origen en el certificado de colegiación digital firmado electrónicamente por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén con referencia: 20205114175360. Se permite la verificación de la integridad de este documento con la referencia en la dirección http://www.coajaen.es/verificacion/Verificacion_Certificados.asp



Proyecto Mod. N° 1 del Estudio de Detalle de la U.E. SA-4
Situación Polígono el Chaparral. Santa Ana. Alcalá la Real
Promotor ALSAN. Centro Logístico S.L.



D. Carlos Fuentes Hidalgo, Arquitecto
Fecha 03/08/2020

I. Memoria

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente fue aprobado.

☒ Inicialmente por la I.L.G.
el día 07 AGO. 2020.....
☒ Definitivamente por el Ay. Pl.
el día 23 NOV. 2020.....
de que certifico.

ALCALÁ LA REAL,
EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN N° 1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E. SA-4
Memoria

Proyecto Mod. N° 1 del Estudio de Detalle de la U.E. SA-4
Situación Polígono el Chaparral. Santa Ana. Alcalá la Real
Promotor ALSAN. Centro Logístico S.L.



D. Carlos Fuentes Hidalgo. Arquitecto
Fecha 03/08/2020

I. Memoria

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente fue aprobado.

☒ Inicialmente por J. L. G.
el día... 07 AGO. 2020

☒ Definitivamente por el Ay. Pl.
el día... 23 NOV. 2020
de que certifico.

ALCALÁ LA REAL,
EL SECRETARIO

INDICE DEL DOCUMENTO:

1. OBJETO DEL DOCUMENTO
2. AGENTES
3. CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS DEL ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE
4. FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
5. SOLUCIÓN DE NUEVA ZONIFICACIÓN
6. AFECCIONES SECTORIALES Y SERVIDUMBRES
7. PROPUESTA DE ORDENACIÓN, REPARTO DE LA PROPIEDAD Y EJECUCIÓN EN DOS FASES
8. CONCLUSIÓN.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA APORTADA.

Proyecto Mod. N° 1 del Estudio de Detalle de la U.E. SA-4

Situación Polígono el Chaparral, Santa Ana, Alcalá la Real

Promotor ALSAN. Centro Logístico S.L.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente

expediente fue aprobado.



D. Carlos Fuentes Hidalgo, Arquitecto

Fecha 03/08/2020

☒ Inicialmente por la J.L.G.
el día... 07 AGO. 2020.....

I. Memoria

☒ Definitivamente por el Ay. Pl.
el día... 23 NOV. 2020.....
de que certifico.

ALCALÁ LA REAL,
EL SECRETARIO

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del trabajo es la Modificación del Estudio de Detalle Vigente actualmente (en adelante E.D.V.) para la Unidad de Ejecución N° 4 de Santa Ana, comprendida dentro del término municipal de Alcalá la Real (Jaén) (en adelante UE-SA4).

Básicamente este documento tiene por objeto justificar la sustitución de los siguientes planos del estudio de detalle aprobado definitivamente el 14 de Julio de 2011:

- 07-A ZONIFICACIÓN.
- 07 B ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 09 ALINEACIONES Y REPLANTEO.

Por los planos

- R07A ESTADO REFORMADO. ZONIFICACIÓN.
- R07B ESTADO REFORMADO. ORDENACIÓN PROPUESTA.
- R09 ALINEACIONES Y REPLANTEO.

2. AGENTES

PROMOTOR

El trabajo se desarrolla por encargo de ALSAN, Centro Logístico S.L. con C.I.F. B23813009 y domicilio fiscal en Calle del Club, n° 18, de la aldea de Santa Ana, término municipal de Alcalá la Real (Jaén) y c.p. 23.692. En representación de la empresa actúa José Manuel Arco Aranda, con NIF-74653082R, y domicilio en Calle del Club, n° 18 y mismo término municipal.

TÉCNICO REDACTOR

El presente trabajo ha sido redactado por D. Carlos Fuentes Hidalgo, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén con el número 421, D.N.I. 77.347.123-D y domicilio fiscal en Av. De Iberoamérica n° 2, 1° B. c.p. 23680. Alcalá la Real (Jaén)

3. CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS DEL ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE

Las características y parámetros establecidos en el E.D.V. se resumen en los siguientes cuadros sacados del Documento de Diagnóstico del PGOU vigente (octubre 2013), redactado por el arquitecto Alfredo Linares Agüera:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente fue aprobado.

Proyecto Mod. N° 1 del Estudio de Detalle de la U.E. SA-4

Situación Polígono el Chaparral. Santa Ana. Alcalá la Real

Promotor ALSAN. Centro Logístico S.L.

☒ Inicialmente por la J.L.G.

el día 07 AGO. 2020

☒ Definitivamente por el Ay. Pl.

el día 23 NOV. 2020

de que certifico.

ALCALÁ LA REAL,
EL SECRETARIO



Arquitectura y diseño

D. Carlos Fuentes Hidalgo. Arquitecto

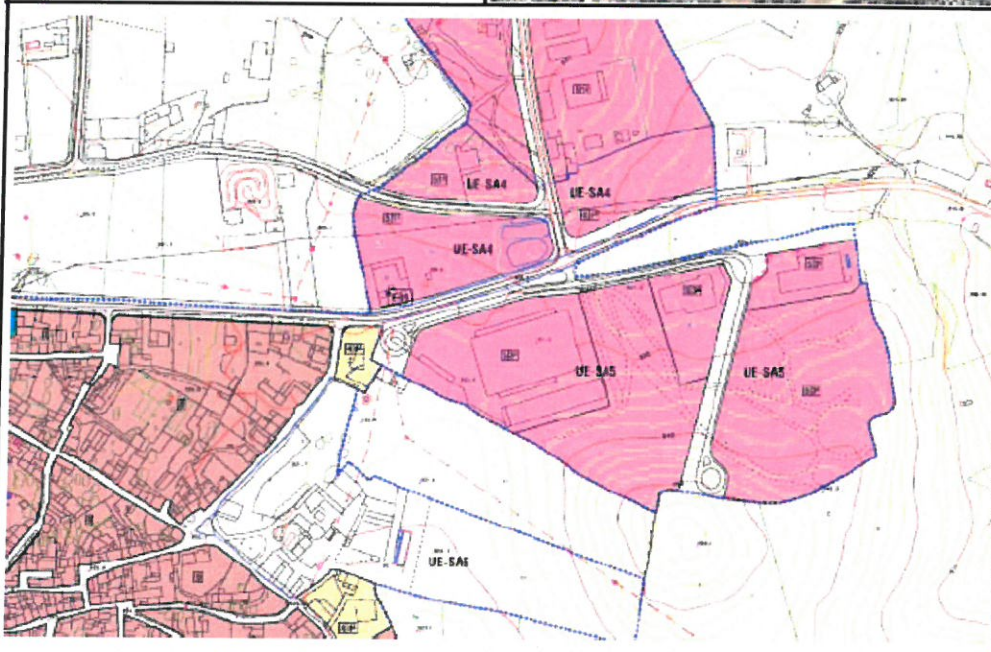
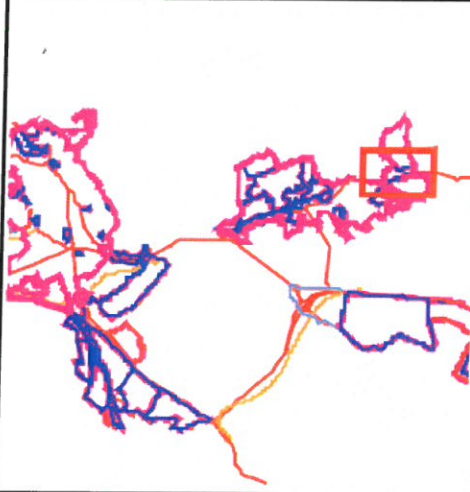
Fecha 03/08/2020

I. Memoria

Estudio de Detalle UE-SA4. Ap. Definitiva 14/07/2011.

Ficha: N° 09

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN (PGOU)



CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS ANTERIORES A LA MODIFICACIÓN

- Clasificación de Suelo: Suelo Urbano No Consolidado.
- Uso pormenorizado: Industrial Grado 1.
- Superficie Unidad: 36.952 m².
- Parcelas Catastrales: Polígono 10 / Parcelas 368, 369, 370, 374, 513 y 539.
- Edificabilidad Global: 39.695,29 m².
- Cesiones Equipamientos: No existen.
- Cesiones mínimas: el viario correspondiente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente fue aprobado.

☒ Inicialmente por la J.L.G.
el día 07 AGO. 2020

☒ Definitivamente por el Ay. Pl.
el día 23 NOV. 2020
de que certifico.

ALCALA LA REAL
EL SECRETARIO



Proyecto Mod. N° 1 del Estudio de Detalle de la U.E. SA-4
Situación Polígono el Chaparral, Santa Ana, Alcalá la Real
Promotor ALSAN, Centro Logístico S.L.

D. Carlos Fuentes Hidalgo, Arquitecto
Fecha 03/08/2020

I. Memoria

- Edificabilidad Neta: 1,277 m²t.
- Altura máxima permitida: 2 Plantas (B+1), 10,5 mts.
- Frene mínimo de parcela: 15 mts.
- Superficie mínima de parcela: 500 m².
- Ocupación máxima de parcela: 100 % (Excepto en lindero trasero coincidente con límite de Suelo Urbano, donde habrá retranqueo del mismo).

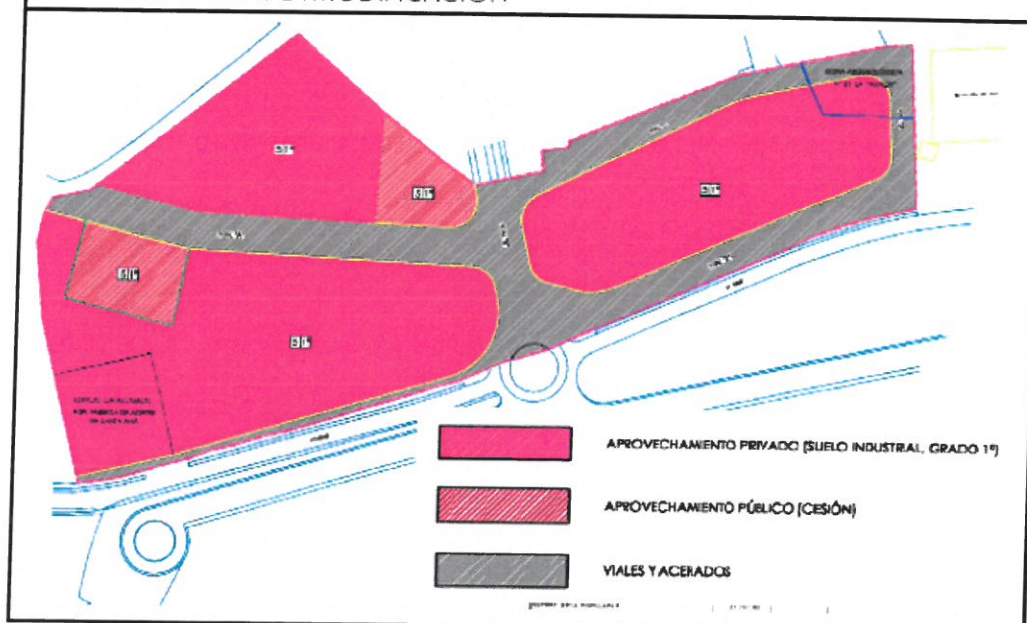
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN

El Estudio de Detalle tiene como objetivos: Ampliar la oferta de suelo industrial para grandes parcelas y completar la urbanización de calles existentes.
La propuesta de ordenación está condicionada por la trama viaria existente que coincide con la trama viaria grafada en el PGOU.

CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS TRAS LA MODIFICACIÓN

- Clasificación de Suelo: Suelo Urbano No Consolidado.
- Uso pormenorizado: Industrial Grado 1.
- Superficie Unidad: 37.470,50 m².
- Edificabilidad Global (Aprovechamiento): 39.695,29 m².
- Superficie edificable Neta: 27.781,90 m².
- Cesión Viario: 9.688,60 m².
- Edificabilidad Neta: 1,428 m²t.
- Altura máxima permitida: 2 Plantas (B+1), 10,5 mts.
- Frene mínimo de parcela: 15 mts.
- Superficie mínima de parcela: 500 m².
- Ocupación máxima de parcela: 100 % (Excepto en lindero trasero coincidente con límite de Suelo Urbano, donde habrá retranqueo del mismo).

ORDENACIÓN TRAS LA MODIFICACIÓN



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente fue aprobado.

Proyecto Mod. N° 1 del Estudio de Detalle de la U.E. SA-4
Situación Polígono el Chaparral, Santa Ana, Alcalá la Real
Promotor ALSAN, Centro Logístico S.L.

☒ Inicialmente por la I.L.G.
el día. 07 AGO. 2020.....
☒ Definitivamente por el Ay. Pl.
el día. 23 NOV. 2020.....
de que certifico.



D. Carlos Fuentes Hidalgo, Arquitecto
Fecha 03/08/2020

ALCALÁ LA REAL,
EL SECRETARIO

I. Memoria

4. FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La finalidad de esta modificación del E.D.V es fundamentalmente conseguir que las futuras parcelas originadas cuenten con una superficie neta edificable mayor y se ubiquen, en la medida de lo posible, en la zona de las actuales fincas registrales y con ello conseguir que los pocos propietarios que hay puedan obtener parcelas con un coste de ejecución menor evitando la necesidad de ejecutar los viales "C", "D" y "E" del actual E.D.V. así como disminuir el número de acometidas de los servicios de electricidad, agua, saneamiento o telecomunicaciones.

5. SOLUCIÓN DE NUEVA ZONIFICACIÓN

En la presente modificación se plantea una nueva zonificación, la cual se muestra de forma gráfica en el plano R07A. La nueva solución de zonificación queda articulada únicamente mediante los viales "A" y "B" que se mantienen respecto al E.D.V. Además se ha adecuado dicha zonificación a la geometría definitiva de la nueva glorieta creada en la JV -4302, ya que en el momento en el que se redactó el E.D.V. ésta glorieta no había sido aún ejecutada (se ha incorporado en dicho plano R07A la cartografía topográfica que representa ésta circunstancia).

Dado que con ésta solución se aumenta la superficie neta edificable, será necesario establecer un reajuste de la edificabilidad para que se mantenga el mismo aprovechamiento recogido en el P.G.O.U.

Resumen de superficies y parámetros del Estudio de Detalle Vigente

Superficie ordenada	Cesión viario	Superficie neta edificable	Edificabilidad	Aprovechamiento
37.470,50 m ²	9.688,60 m ²	27.781,90 m ²	1,428 m ² /m ²	39.695,29 m ²

Resumen de superficies y parámetros de la Modificación

Superficie ordenada	Cesión viario	Superficie neta edificable	Edificabilidad	Aprovechamiento
37.470,50 m ²	5.931,55 m ²	31.538,95 m ²	1,259 m ² /m ²	39.695,29 m ²

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente fue aprobado.

☒ Inicialmente por la J.L.G.
el día 07 AGO. 2020

☒ Definitivamente por el Ay. Pl.
el día 23 NOV. 2020
de que certifico.

Proyecto Mod. N° 1 del Estudio de Detalle de la U.E. SA-4
Situación Polígono el Chaparral, Santa Ana, Alcalá la Real
Promotor ALSAN, Centro Logístico S.L.



D. Carlos Fuentes Hidalgo, Arquitecto
Fecha 03/08/2020

ALCALÁ LA REAL,
EL SECRETARIO

I. Memoria

6. AFECCIONES SECTORIALES Y SERVIDUMBRES

Además de las afecciones ya recogidas en el E.D.V. relativas a la catalogación de la Fábrica de Aceites con referencia E-39 y la Zona arqueológica inventariada con el n° 61, se han detectado y establecido dos nuevas afecciones o servidumbres que son las siguientes:

- En la finca n° 6, propiedad del Ayuntamiento, se detecta al norte de la UE-SA4 una servidumbre de paso establecida para favorecer el acceso a la parcela catastral 23002A01000513, propiedad de la empresa Alcaplas Tejidos Agrícolas S.L.L. Por tanto, se ha indicado dicha servidumbre de paso en el plano de la nueva zonificación (R07A) estableciendo un ancho libre de 3,5 m.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente fue aprobado.

Proyecto Mod. N° 1 del Estudio de Detalle de la U.E. SA-4
Situación Polígono el Chaparral. Santa Ana. Alcalá la Real
Promotor ALSAN. Centro Logístico S.L.

☒ Inicialmente por la J.L.G.
el día... 07 AGO. 2020
☒ Definitivamente por el Ay. Pl.
el día... 23 NOV. 2020
de que certifico.

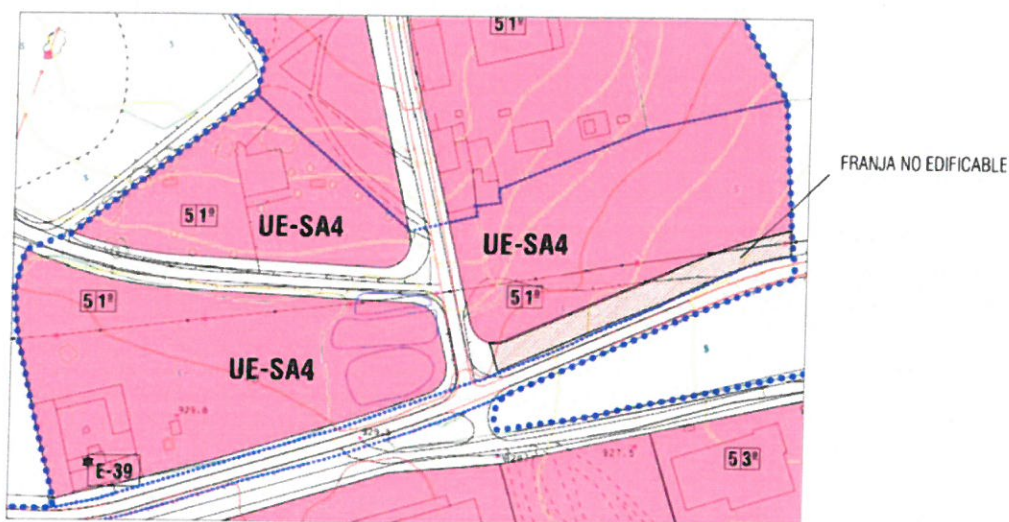


D. Carlos Fuentes Hidalgo. Arquitecto
Fecha 03/08/2020

ALCALÁ LA REAL,
EL SECRETARIO

I. Memoria

- Por otro lado, y con objeto de respetar la delimitación del suelo edificable que marca el P.G.O.U., (Tal y como se observa en el esquema adjunto), se indica en el plano (R07A) de la nueva zonificación, una línea retranqueada 10.00 m respecto al borde de la UE-SA 4 que delimita esa franja no edificable que deberá ser respetada.



7. PROPUESTA DE ORDENACIÓN, REPARTO DE LA PROPIEDAD Y EJECUCIÓN EN DOS FASES

Aunque no es objeto del estudio de detalle, ni de su modificación, este documento, al igual que lo hacía el Estudio de Detalle Vigente, realiza una propuesta no vinculante para la posterior ordenación donde se ubica la cesión al Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real del 10% el suelo edificable neto, a la misma vez que se establece un reparto de la propiedad entre los propietarios actuales de las fincas, estableciendo dicho reparto en proporción directa a las superficies aportadas por cada uno en la unidad de ejecución.

También se indica, a nivel de propuesta, la posibilidad de la ejecución de la futura urbanización en dos fases como se representa en el plano R08B. Una fase primera, que sería la zona Este del actual vial (calle Atalaya) del polígono industrial El Chaparral, y una segunda fase en la zona Oeste del vial. Esta división de fases constructivas no afecta al actual viario existente dado que la ejecución de la glorieta creada en la carretera JV4302 ha solucionado el acceso a este polígono industrial comunicando de forma segura la JV4302 con la calle Atalaya.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente fue aprobado.

Proyecto Mod. N° 1 del Estudio de Detalle de la U.E. SA-4

Situación Polígono el Chaparral, Santa Ana, Alcalá la Real

Promotor ALSAN. Centro Logístico S.L.

☒ Inicialmente por la I.L.G.
el día 07 AGO. 2020
☒ Definitivamente por el Ay. Pl.
el día 23 NOV. 2020
de que certifica



D. Carlos Fuentes Hidalgo. Arquitecto

Fecha 03/08/2020

ALCALÁ LA REAL,
EL SECRETARIO

I. Memoria

8. CONCLUSIÓN.

El técnico que suscribe considera justificada la necesidad de modificación del Estudio de Detalle Aprobado sobre la UE-SA4 para adaptarlo a las nuevas necesidades de este polígono industrial para albergar parcelas de la mayor extensión posible y que puedan satisfacer las necesidades de futuras empresas a implantar en la zona, así como la de no afectar a las empresas ya instaladas (almazara o Santago S.L. en la parcela propiedad de Antonio Álvarez Hinojosa).

Aprovechando este documento, tal y como ya se comentó en el punto 7, se presentan dos propuestas, que aunque no son vinculantes pueden ayudar a la gestión posterior de reparcelación y ejecución de la UE-SA4, por lo que se presenta un plano de propuesta de reparto de propiedad y propuesta de ejecución en dos fases claramente diferenciadas y totalmente independientes en su desarrollo.

Por tanto, se dan por descrita la presente modificación del Estudio de Detalle Vigente

En Alcalá la Real, en Agosto de 2.020

Fdo. El arquitecto

**FUENTES HIDALGO
CARLOS - 77347123D**

Firmado digitalmente por FUENTES HIDALGO CARLOS -
77347123D
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=77347123D, sn=FUENTES HIDALGO,
givenName=CARLOS, cn=FUENTES HIDALGO CARLOS -
77347123D
Fecha: 2020.08.03 14:02:12 +02'00'

D. Carlos Fuentes Hidalgo

Proyecto Mod. N° 1 del Estudio de Detalle de la U.E. SA-4
Situación Polígono el Chaparral, Santa Ana, Alcalá la Real
Promotor ALSAN, Centro Logístico S.L.

D. Carlos Fuentes Hidalgo, Arquitecto
Fecha 03/08/2020

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente fue aprobado.

☒ Inicialmente por la J.L.G.
el día... 07 AGO. 2020

☒ Definitivamente por el Ay. Pl.
el día... 23 NOV. 2020
de que certifico.

ALCALÁ LA REAL,
EL SECRETARIO



I. Memoria

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA APORTADA

Planos del estudio de detalle aprobado definitivamente el 14 de Julio de 2.011:

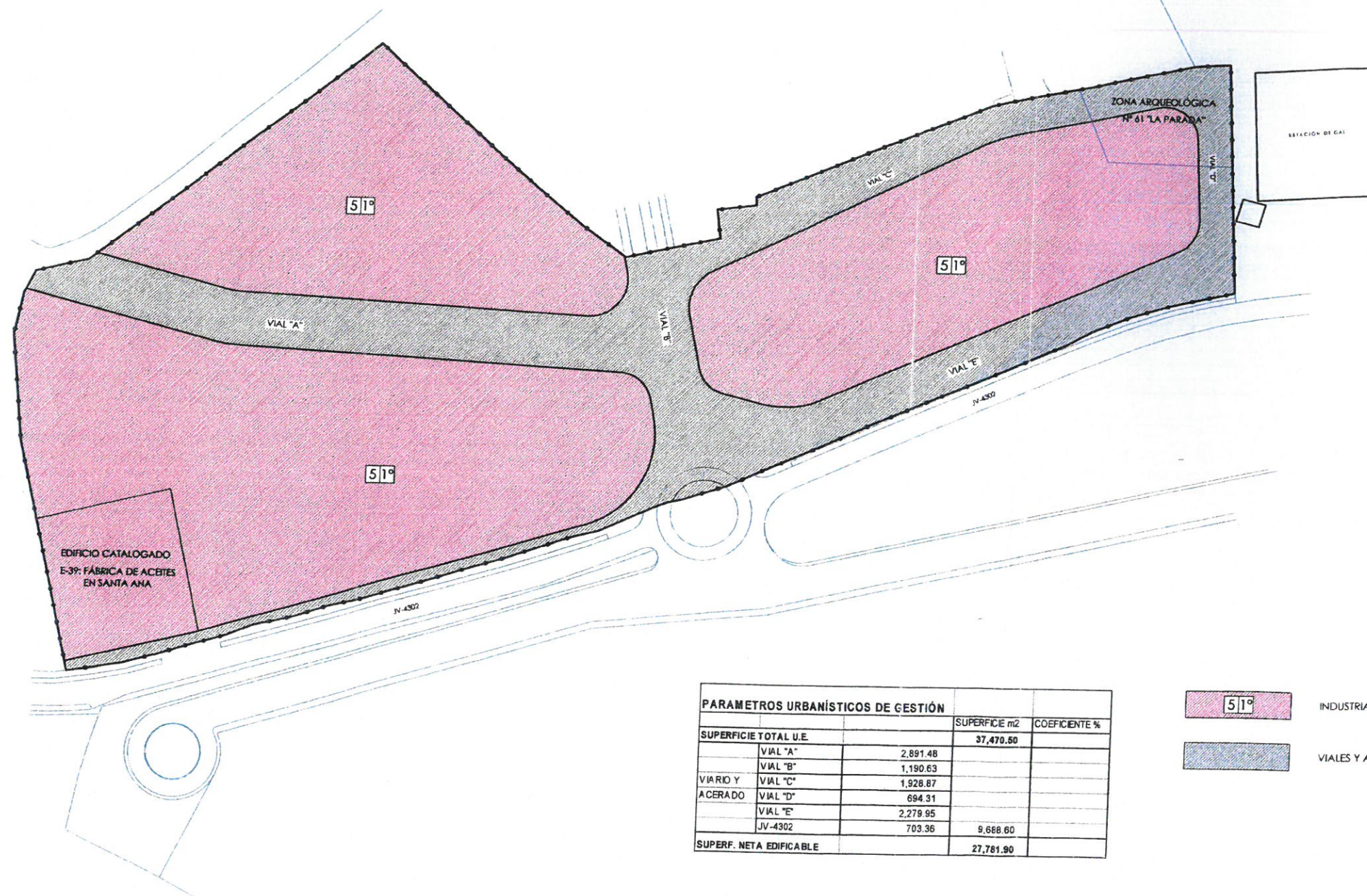
- 07-A ZONIFICACIÓN.
- 07 B ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 09 ALINEACIONES Y REPLANTEO.

Planos que sustituirán a los arriba designados:

- R07A ESTADO REFORMADO. ZONIFICACIÓN.
- R07B ESTADO REFORMADO. ORDENACIÓN PROPUESTA.
- R09 ALINEACIONES Y REPLANTEO.

Planos propuestas de reparto de propiedad y fases de ejecución:

- R08A ESTADO REFORMADO. PROPUESTA DE REPARTO DE PROPIEDAD.
- R08B ESTADO REFORMADO. PROPUESTA DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN EN DOS FASES.



PARAMETROS URBANÍSTICOS DE GESTIÓN				
			SUPERFICIE m2	COEFICIENTE %
SUPERFICIE TOTAL U.E.			37.470,50	
	VIAL "A"	2.891,48		
	VIAL "B"	1.190,63		
VIA RIO Y	VIAL "C"	1.928,87		
ACERADO	VIAL "D"	694,31		
	VIAL "E"	2.279,95		
	JV-4302	703,36	9.668,60	
SUPERF. NETA EDIFICABLE			27.781,90	

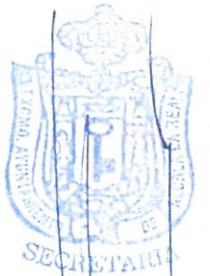
51º INDUSTRIAL, GRADO 1º
 VIALES Y ACERADOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente fue aprobado.

☒ Inicialmente por la J.L.G. el día 07 AGO. 2020

☒ Definitivamente por el Ay. Pl. el día 23 NOV. 2020 de que certifico.

ALCALA LA REAL,
EL SECRETARIO



expediente fue aprobado.

☒ Inicialmente por la J.L.G.
el día 07 Abo. 2020.....

☒ Definitivamente por el Ay. Pl.
el día 23 NOV. 2020.....

de que certifico.

ALCALA LA REA
EL SECR

ALCALA LA REAL,
EL SECRETARIO



MARILA P. DEL CASTILLO Y JOSÉ G. GARCÍA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO. Avd. de Andalucía, 40, 1º A. 23680. Alcalá la Real (Jaén). Tlf/fax. 953 585 134

ESTUDIO DE DETALLE
SITUACIÓN U.E.-SA4, Santa Ana, Alcalá la Real
PROMOTOR Excmo. Ayuntamiento Alcalá la Real

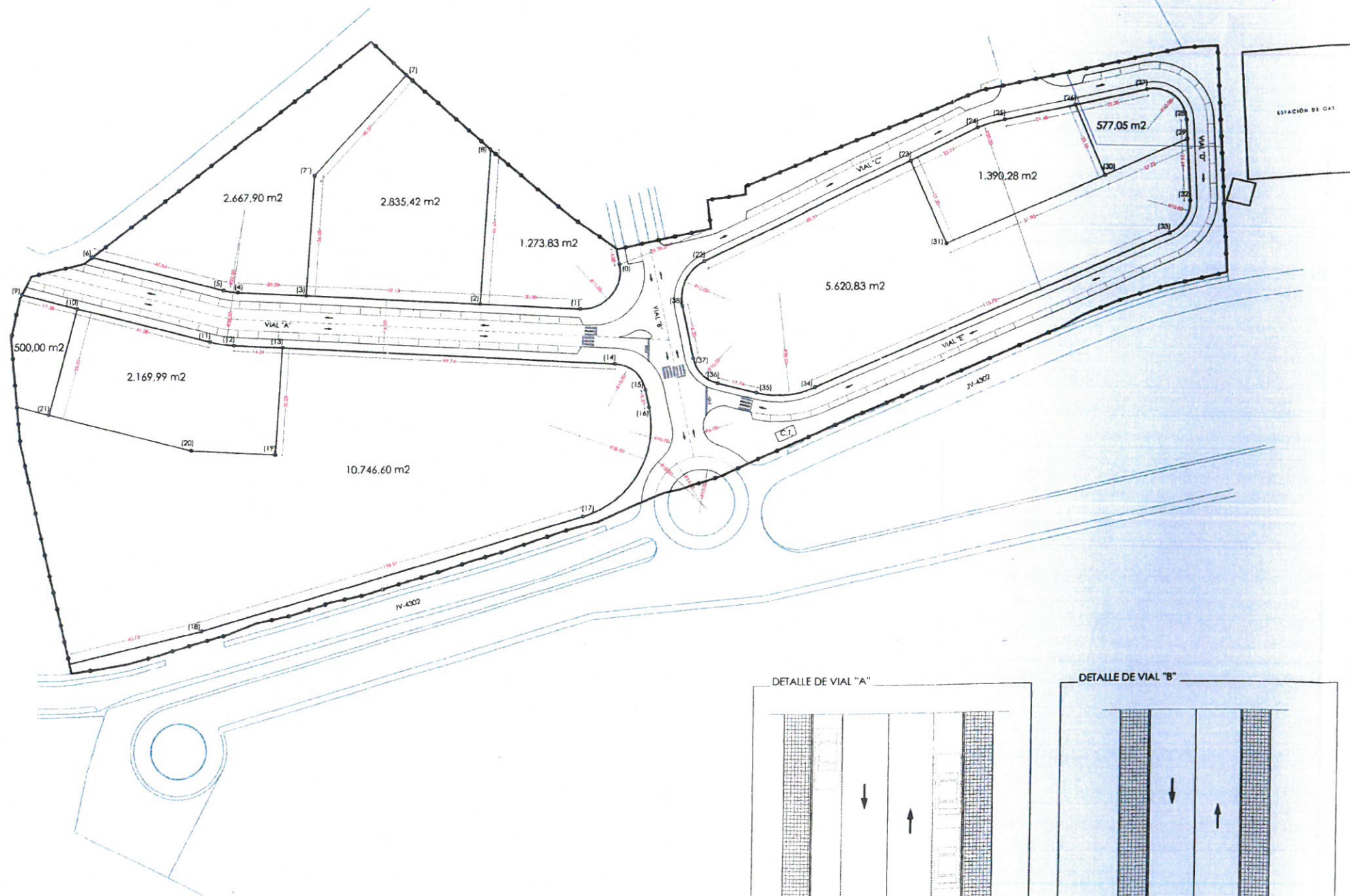
PLANO

ORDENACIÓN PROPUESTA

Nº PLANO
ESCALA 1/1500

PARAMETROS URBANÍSTICOS DE GESTIÓN		SUPERFICIE m2	COEFICIENTE %
SUPERFICIE TOTAL U.E.		37,470.50	
	VIAL "A"	2,891.48	
	VIAL "B"	1,190.63	
VIARIO Y	VIAL "C"	1,928.87	
ACERADO	VIAL "D"	694.31	
	VIAL "E"	2,279.95	
	JV-4302	703.38	
		9,888.60	
SUPERF. NETA EDIFICABLE		27,781.90	
A PROVECHAMIENTO PRIVADO		25,003.71	90.00
A PROVECHAMIENTO PÚBLICO (CESIÓN)		2,778.19	10.00

	APROVECHAMIENTO PRIVADO (SUELO INDUSTRIAL, GRADO 1º)
	APROVECHAMIENTO PÚBLICO (CESIÓN)
	VIALES Y ACERADOS



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente fue aprobado.

☒ Inicialmente por la J.L.G.
el día... 07 ABR. 2020...

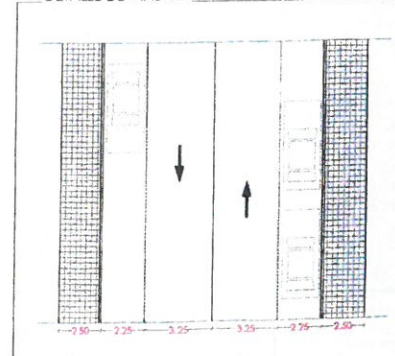
☒ Definitivamente por el Ay. Pl.
el día... 23 NOV. 2020...

de que certifico.

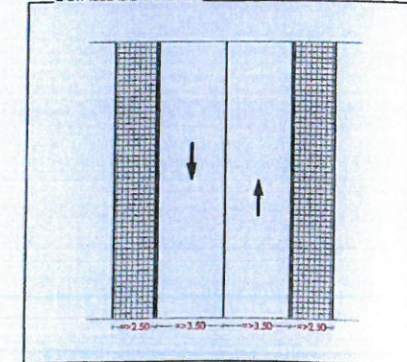
ALCALA LA REAL,
EL SECRETARIO

COORDENADAS		
PUNTO	X	Y
0	0.00 m	0.00 m
1	-11.33 m	-13.36 m
2	-41.66 m	-11.73 m
3	-93.71 m	-8.93 m
4	-113.89 m	-7.85 m
5	-118.14 m	-7.20 m
6	-157.71 m	+2.89 m
7	-64.47 m	57.10 m
7'	-91.77 m	27.10 m
8	-39.16 m	34.63 m
9	-178.92 m	-8.22 m
10	-162.09 m	-12.51 m
11	-122.09 m	-22.70 m
12	-114.75 m	-23.82 m
13	-100.46 m	-24.59 m
14	-0.86 m	-29.95 m
15	8.37 m	-37.77 m
16	9.53 m	-43.01 m
17	-9.82 m	-75.90 m
18	-123.45 m	-109.76 m
19	-102.19 m	-56.77 m
20	-127.33 m	-55.42 m
21	-170.23 m	-44.29 m
22	0.81 m	25.62 m
23	30.76 m	87.02 m
24	107.08 m	40.61 m
25	115.27 m	43.12 m
26	136.28 m	47.63 m
27	158.04 m	52.32 m
28	170.15 m	43.07 m
29	170.45 m	37.33 m
30	145.50 m	26.46 m
31	97.91 m	5.74 m
32	171.44 m	18.66 m
33	145.44 m	8.97 m
34	59.34 m	-37.24 m
35	41.44 m	-38.75 m
36	30.04 m	-35.93 m
37	22.67 m	-28.39 m
38	19.17 m	-12.57 m

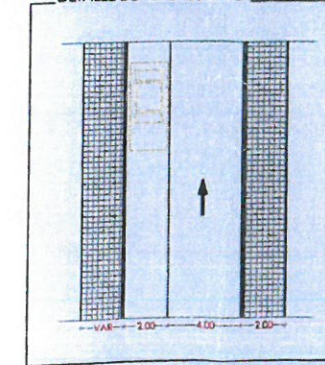
DETALLE DE VIAL "A"



DETALLE DE VIAL "B"



DETALLE DE VIAL "C, D Y E"





JV-4302

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente expediente fue aprobado.

☒ Inicialmente por el L. G. el día 07 AGO. 2020

☒ Definitivamente por el Ay. Pl. el día 23 NOV. 2020 de que certifico.

ALCALÁ LA REAL,
EL SECRETARIO

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE GESTIÓN			
			Superficie
SUPERFICIE TOTAL U.E.			37.470,50 m ²
VIARIO Y ACERADO	VIAL "A"	2.974,39 m ²	
	VIAL "B"	1.187,66 m ²	
	JV-4302	1.769,50 m ²	5.931,55 m ²
SUPERFICIE NETA EDIFICABLE			31.538,95 m ²

5 1ª

INDUSTRIAL. GRADO 1º

VIALES Y ACERADOS

SERVIDUMBRE DE PASO

----- ZONA DE LIMITACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.
10,00 m RESPECTO AL LÍMITE DE LA U.E.

Modificación nº 1 de Estudio de Detalle
 UE SA-4

 Promotor
 ALSAN, Centro Logístico S.L.
 Situación
 Polígono el Chaparral. Santa Ana, Alcalá la Real (Jaén)
 Título del plano
 Estado Reformado. Zonificación

FECHA
 AGO 20
 PLANO
R07A
 ESCALA
 1/1000

FUENTES HIDALGO
 CARLOS - 77347123D

 D. CARLOS FUENTES HIDALGO
 ARQUITECTO COLEGIADO 421 C.O.A. JAÉN

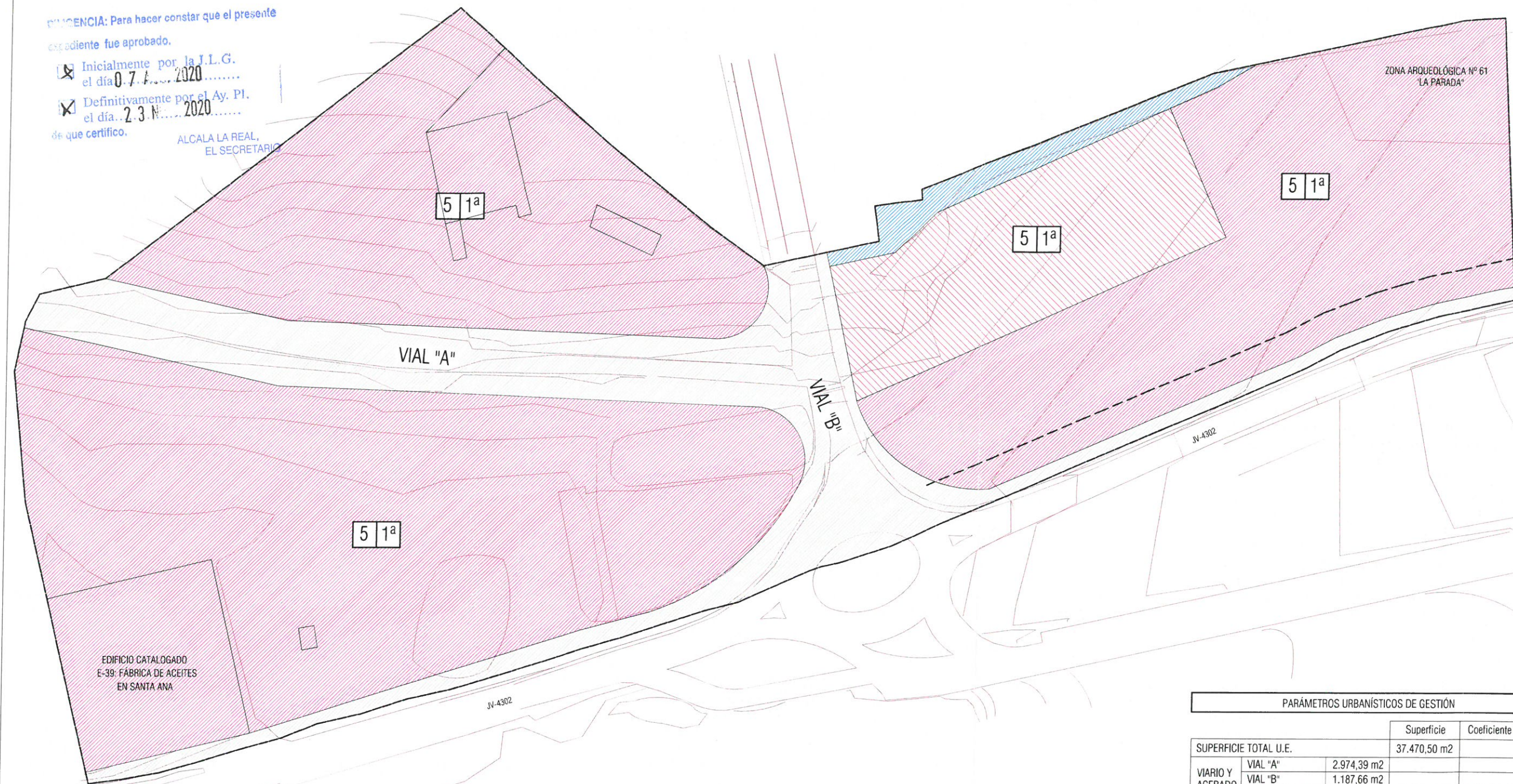
 Arquitectura & diseño
 www.matrizarquitectos.com

PRESENCIA: Para hacer constar que el presente expediente fue aprobado.

☒ Inicialmente por la J.L.G.
el día 07.1.2020

☒ Definitivamente por el Ay. Pl.
el día 23.N.2020
de que certifico.

ALCALA LA REAL,
EL SECRETARIO



ZONA ARQUEOLÓGICA Nº 61
"LA PARADA"

VIAL "A"

VIAL "B"

JV-4302

JV-4302

EDIFICIO CATALOGADO
E-39: FABRICA DE ACEITES
EN SANTA ANA

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE GESTIÓN

			Superficie	Coefficiente %
SUPERFICIE TOTAL U.E.			37.470,50 m2	
VIARIO Y ACERADO	VIAL "A"	2.974,39 m2		
	VIAL "B"	1.187,66 m2		
	JV-4302	1.769,50 m2	5.931,55 m2	
SUPERFICIE NETA EDIFICABLE			31.538,95 m2	
APROVECHAMIENTO PRIVADO			28.385,05 m2	90,00
APROVECHAMIENTO PÚBLICO (CESIÓN)			3.153,90 m2	10,00

LEYENDA

- APROVECHAMIENTO PRIVADO. (SUELO INDUSTRIAL GRADO 1)
- APROVECHAMIENTO PÚBLICO (CESIÓN)
- VIALES Y ACERADOS
- SERVIDUMBRE DE PASO

----- ZONA DE LIMITACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.
10,00 m RESPECTO AL LÍMITE DE LA U.E.

Modificación nº 1 de Estudio de Detalle
UE SA-4

Promotor
ALSAN, Centro Logístico S.L.
Situación
Polígono el Chaparral. Santa Ana. Alcalá la Real (Jaén)
Título del plano
Estado Reformado. Ordenación propuesta

FECHA
AGO 20
PLANO

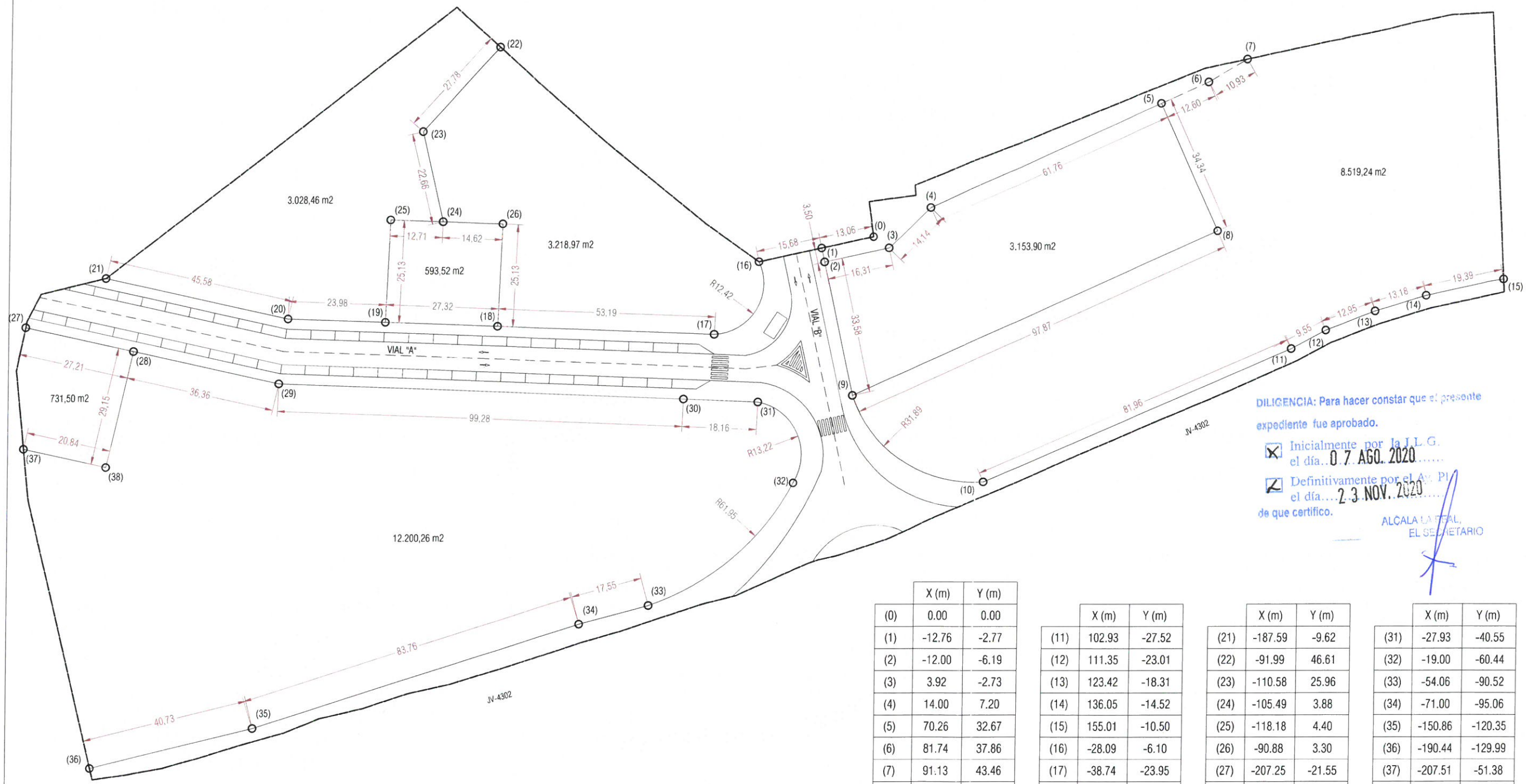
R07B

ESCALA
1/1000

FUENTES HIDALGO
CARLOS -
77347123D

Firmado digitalmente por FUENTES HIDALGO
CARLOS - 77347123D
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=77347123D, sn=FUENTES
HIDALGO, givenName=CARLOS, cn=FUENTES
HIDALGO CARLOS - 77347123D
Fecha: 2020.08.03 14:01:59 +02'00'
D. CARLOS FUENTES HIDALGO
ARQUITECTO COLEGADO 421 C.O.A. JAÉN

Matriz
Arquitectura & diseño
www.matrizarquitectos.com



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente fue aprobado.

☒ Inicialmente por la I.L.G.
el día... 07 AGO. 2020

☒ Definitivamente por el Ay. Pl.
el día... 23 NOV. 2020
de que certifico.

ALCALÁ LA REAL,
EL SECRETARIO

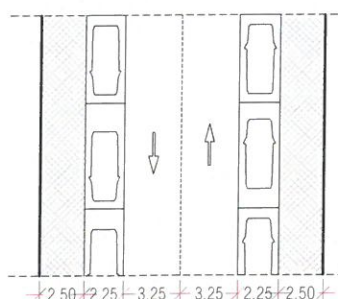
	X (m)	Y (m)
(0)	0.00	0.00
(1)	-12.76	-2.77
(2)	-12.00	-6.19
(3)	3.92	-2.73
(4)	14.00	7.20
(5)	70.26	32.67
(6)	81.74	37.86
(7)	91.13	43.46
(8)	84.42	1.39
(9)	4.74	38.97
(10)	27.77	-60.20

	X (m)	Y (m)
(11)	102.93	-27.52
(12)	111.35	-23.01
(13)	123.42	-18.31
(14)	136.05	-14.52
(15)	155.01	-10.50
(16)	-28.09	-6.10
(17)	-38.74	-23.95
(18)	-91.89	-21.81
(19)	-119.20	-20.71
(20)	-143.15	-19.74

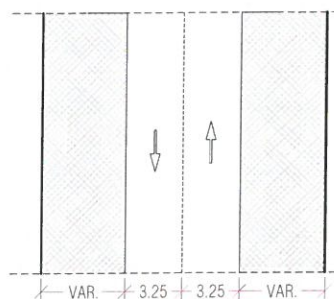
	X (m)	Y (m)
(21)	-187.59	-9.62
(22)	-91.99	46.61
(23)	-110.58	25.96
(24)	-105.49	3.88
(25)	-118.18	4.40
(26)	-90.88	3.30
(27)	-207.25	-21.55
(28)	-180.72	-27.59
(29)	-145.27	-35.67
(30)	-46.08	-39.80

	X (m)	Y (m)
(31)	-27.93	-40.55
(32)	-19.00	-60.44
(33)	-54.06	-90.52
(34)	-71.00	-95.06
(35)	-150.86	-120.35
(36)	-190.44	-129.99
(37)	-207.51	-51.38
(38)	-187.19	-56.01

SECCIÓN TIPO VIAL "A"



SECCIÓN TIPO VIAL "B"



Modificación nº 1 de Estudio de Detalle
UE SA-4

Promotor
ALSAN, Centro Logístico S.L.
Situación
Polígono el Chaparral. Santa Ana. Alcalá la Real (Jaén)
Título del plano
Estado Reformado. Alineaciones y Replanteo

FECHA
AGO 20
PLANO

R09

ESCALA
1/1000

FUENTES HIDALGO
CARLOS - 77347123D

Formato digitalizado por FUENTES HIDALGO CARLOS
77347123D
Número de inscripción: DNO: en EL
sección número 77347123D, en FUENTES HIDALGO,
garcía HIDALGO CARLOS, en FUENTES HIDALGO CARLOS,
77347123D
Fecha: 2020.08.03 14:01:51 +02'00'

D. CARLOS FUENTES HIDALGO
ARQUITECTO COLEGADO 421 C.O.A. JAÉN

Matriz
Arquitectura & diseño

www.matrizarquitectos.com



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente fue aprobado.

☒ Inicialmente por la I.L.G. el día 07 AGO. 2020

☒ Definitivamente por el Ay. Pl. el día 23 NOV. 2020

de que certifico.

ALCALA LA REAL,
EL SECRETARIO

SUPERFICIES Y COEFICIENTES EN LA PROPUESTA DE REPARTO DE LA U.E.

	Superficie	% de participac.	% sobre el total
JOAQUIN ROLDAN OLMEDO Y Mª ARACELI OSUNA RAMIREZ	3.028,46 m2	10,67 %	90 %
ANTONIO ALVAREZ HINOJOSA	3.218,97 m2	11,34 %	
HEREDEROS DE JOSE A. CASTILLO SANCHEZ	12.200,26 m2	42,98 %	
ALSAN. CENTRO LOGISTICO S.L.	8.519,24 m2	30,04 %	
AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL	1.325,02 m2	4,97 %	10 %
CESIÓN	3.153,90 m2	--	
TOTAL SUPERFICIE NETA	31.538,95 m2	--	100 %

Modificación nº 1 de Estudio de Detalle
UE SA-4

Promotor
ALSAN, Centro Logístico S.L.
Situación
Polígono el Chaparral. Santa Ana, Alcalá la Real (Jaén)
Título del plano
Estado Reformado. Propuesta de Reparto de Propiedad

FECHA
AGO 20
PLANO

R08A

ESCALA
1/1000

FUENTES HIDALGO
CARLOS - 77347123D

Firmado digitalmente por FUENTES HIDALGO
CARLOS - 77347123D
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=77347123D, sn=FUENTES HIDALGO,
givenName=CARLOS, ou=FUENTES HIDALGO CARLOS
77347123D
Fecha: 2020.08.03 14:01:23 +02'00'

D. CARLOS FUENTES HIDALGO
ARQUITECTO COLEGADO 421 C.O.A. JAÉN

Matriz
Arquitectura & diseño

www.matrizarquitectos.com

