

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326, Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00	
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 1 de 62	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD7800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Fimadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

ESTUDIO DE DETALLE LA MANZANA "Y" DE LA UE-BO-4

SANLÚCAR DE BARRAMEDA 11540 (CÁDIZ)

FECHA: JULIO 2025

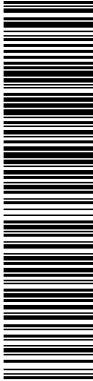
ARQUITECTO: César González González

PROMOTOR: Gerencia Municipal de Urbanismo de Sanlúcar de Barrameda

GONZALEZ
GONZALEZ CESAR
27313171G

Firmado digitalmente por
GONZALEZ GONZALEZ CESAR -
27313171G
Fecha: 2025.07.04 10:00:21
+02'00'

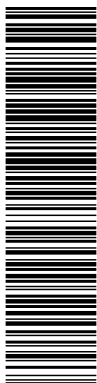
DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00	
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 2 de 62	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD7800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Fimadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/roEstatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 3 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD7800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idiomas=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

ÍNDICE

1. MEMORIAS

1.1 DATOS IDENTIFICATIVOS.

- 1.1.1. ANTECEDENTES.
- 1.1.2. OBJETO.
- 1.1.3. PROPIETARIO DE LA PARCELA.
- 1.1.4. AUTOR DEL ENCARGO.
- 1.1.5. AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.1.6. SITUACIÓN.
- 1.1.7. DOCUMENTACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL DE LAS PARCELAS.
- 1.1.8. DOCUMENTACIÓN.

1.2 MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.2.1. SITUACIÓN.
- 1.2.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.
- 1.2.3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN.
- 1.2.4. INFRAESTRUCTURAS.

1.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN.

- 1.3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS.
- 1.3.2. SOLUCIÓN ADOPTADA. DESARROLLO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.
- 1.3.3. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA VOLUMETRÍA. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

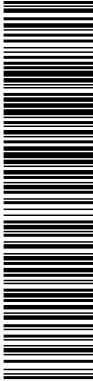
1.4. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

1.5. MEMORIA ECONÓMICA.

1.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA Y DEL REGLAMENTO QUE DESARROLLA LA LISTA.

- 1.6.1. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 71 DE LA LISTA Y ARTÍCULO 94 DEL REGLAMENTO.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 4 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD7800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Fimadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

1.6.2. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 75 Y 78 DE LA LISTA Y ARTÍCULO 112 DEL REGLAMENTO.

1.6.3. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 62 DE LA LISTA Y DEL ARTÍCULO 85 DEL REGLAMENTO.

1.7. CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA. LEY 7/2207 DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL.

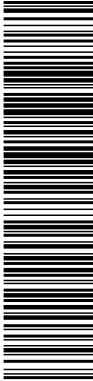
1.8. CUMPLIMIENTO DE LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA. DECRETO 169/2014 DE 9 DE DICIEMBRE.

2. PLANOS

- SITUACIÓN
- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
- PGOU. CALIFICACIÓN Y USOS
- PGOU. ALINEACIONES
- PARCELAS SEGÚN EXPT 1347/2002
- ALINEACIÓN PROPUESTA
- SUPERPOSICIÓN ALINEACIONES ESTUDIO DE DETALLE (UE-BO-4) Y PROPUESTA
- PARCELAS RESULTANTES
- COMPARATIVA PARCELAS
- ALTURAS Y OCUPACIÓN

3. ANEXOS

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00	
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 5 de 62	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

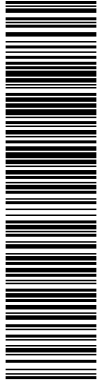


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD7800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Fimadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

1. MEMORIAS

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 6 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5DF27800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Fimadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

1.1 DATOS IDENTIFICATIVOS

1.1.1. ANTECEDENTES

El presente trabajo se realiza por encargo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sanlúcar de Barrameda y consiste en la redacción de un Estudio de Detalle para reajustar las alineaciones de las parcelas que conforman la manzana situada en Avenida de Hueva esquina calle Astilleros.

Se da la circunstancia de que dicha manzana está constituida, según catastro por dos parcelas, cuyas referencias catastrales son:

- 7759902QA3775H0001AM
- 7759901QA3775H0001WM

Expediente de Segregación 1347/2002 hace referencia a 2 parcelas.

- Parcela "Y-1"
- Parcela "Y-2"

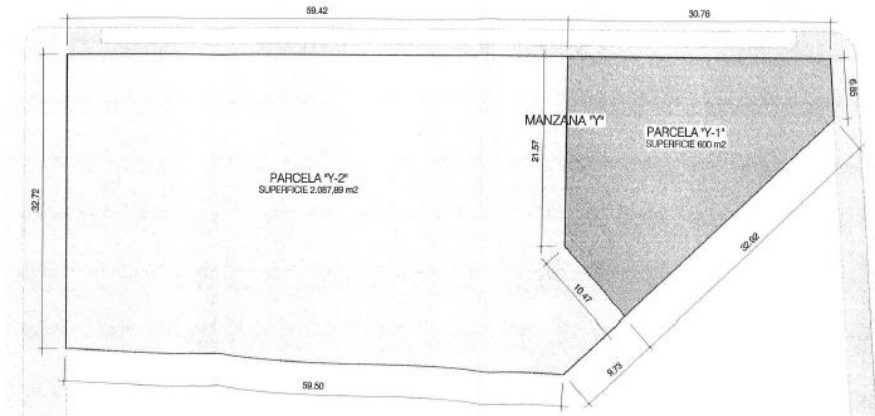
Y en Registro se localizan tres fincas registrales:

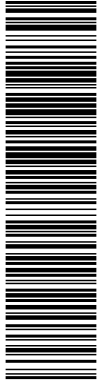
- Finca número 65884
- Finca número 45643
- Finca número 48157

En relación con la parcela 65884, se ha detectado un error en la referencia catastral que figura en la nota simple, donde consta la referencia 7759901QA3775H0001WM. Esta referencia no corresponde a dicha parcela, sino a la finca colindante. La referencia catastral correcta de la parcela 65884 es 7759902QA3775H0001AM.

Como podemos observar, la información recogida en el Registro de la Propiedad, en el Expediente de Segregación 1347/2002 y en Catastro no se corresponden.

- Según el Expediente de Segregación 1347/2002:
 - la parcela Y-1 tiene una superficie de 600 m².
 - la parcelas Y-2, tiene una superficie de 2087,89 m².

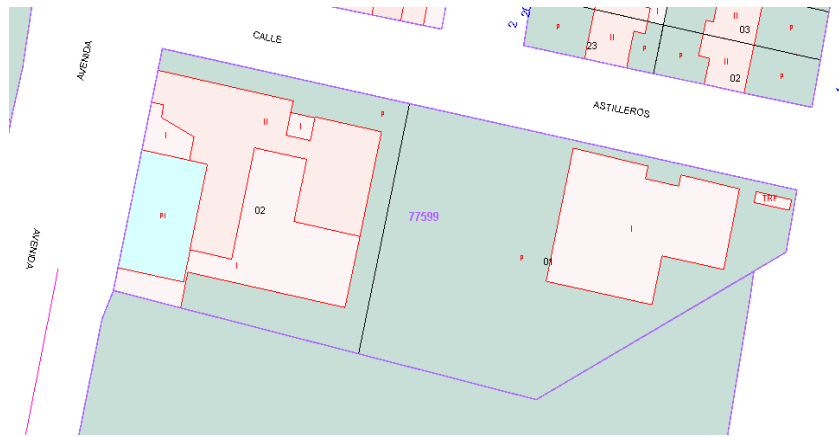




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Fimadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

- Según Catastro:
 - la parcela 7759902QA3775H0001AM tiene una superficie de 1.167 m².
 - la parcela 7759901QA3775H0001WM tiene una superficie de 1.511 m².



- Según el Registro de la Propiedad:
 - la finca número 45.643 tiene una superficie de 910,76 m².
 - la finca número 65.884 tiene una superficie de 1.178,32 m².
 - la finca número 48.157 tiene una superficie de 600,00 m².

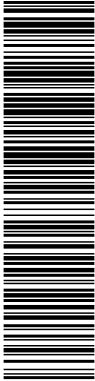
A continuación, se muestra una tabla en la que podemos comparar la superficie de las parcelas afectadas.

	Finca registral	Referencia catastral	Expediente segregación 1347/2002
Parcela 1	65884 1.178,32 m ²	7759902QA3775H0001AM 1.167 m ²	Parcela Y2 2087,89 m ²
Parcela 2	45643 910,76 m ²	7759901QA3775H0001WM 1.511 m ²	
Parcela 3	48157 600,00 m ²		
TOTAL	2.689,08 m²	2.678 m²	2.678,89 m²

Según la información obtenida, de acuerdo con el Registro de la Propiedad, la superficie afectada por el Estudio de Detalle está formada por tres parcelas.

De acuerdo con el levantamiento topográfico;

- La parcela 1, que alberga el Centro de Primer ciclo de educación infantil y de rehabilitación integral, cuenta con una superficie de **1.166,57 m²**.
- La parcela 2, ocupada por un parque infantil, cuenta con una superficie de **882,76 m²**.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMIT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMIT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

- Y la parcela 3, que alberga el Centro de Salud de Bonanza, cuenta con una superficie de **624,53 m²**.

	Levantamiento topográfico
Parcela 1	1.166,57 m ²
Parcela 2	882,76 m ²
Parcela 3	624,53 m ²
TOTAL	2.673,86 m²

Se ha decidido establecer como superficie de las parcelas, la superficie del levantamiento, que es la que coincide con la realidad.

La necesidad de este documento viene dada por:

- La obligación de regularizar las alineaciones de las edificaciones existentes.
- La ordenación de las edificaciones que puedan desarrollarse en la parcela 2.

Como hemos podido observar, el Centro de Salud no se encuentra dentro de los límites de la parcela 3 ya que su fachada oeste sobrepasa 0.80m – 1.00m el límite de la parcela.

Este hecho, probablemente sea la causa de que el edificio destinado a centro de rehabilitación integral y centro de educación infantil tampoco respete la alineación de su fachada oeste.

El presente Estudio de Detalle pretende reajustar las alineaciones de los edificios existentes, realizando las cesiones que procedan. En ningún caso se reducirá la superficie de viario y demás espacios públicos, ni se incrementarán las edificabilidades asignadas por los planes.

1.1.2. OBJETO

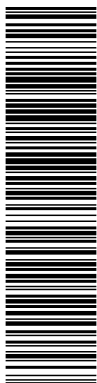
El presente Estudio de Detalle asume los objetivos generales promovidos por el planeamiento de rango superior y se limita a ajustar los mismos a las características especiales del uso que se le va a dar a la parcela, lo que constituye la justificación de su conveniencia y redacción.

Así, este documento se fundamenta en el PGOU y en el Estudio de Detalle para establecer, rasantes y ordenar volúmenes de las UE-BO-3 y UE-BO-4, en los cuales se establece:

“ALINEACIONES Y RASANTES

Se mantienen básicamente las alineaciones reflejadas en el PGOU, abriéndose vías peatonales o de tráfico compartido, de carácter privado, al servicio de los edificios propuestos y como penetración a la Zona Verde”

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00	
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 9 de 62	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

Las parcelas afectadas por el presente Estudio de Detalle se encuentran parcialmente ocupadas por las siguientes edificaciones:

- Centro de salud (Parcela 3)
- Parque de juegos infantil (Parcela 2)
- Centro inclusivo de primer ciclo de educación infantil y un centro de rehabilitación integral (Parcela 1), cuya fachada oeste, no coincide con las alineaciones establecidas en el Estudio de Detalle de la UE-BO-4.

Como hemos mencionado anteriormente, la alineación de la fachada oeste del centro inclusivo de primer ciclo de educación infantil y centro de rehabilitación integral, no coincide con la alineación definida en el *Estudio de Detalle para establecer alineaciones, rasantes y ordenar volúmenes de las UE-BO-3 y UE-BO-4*.

El ajuste de alineación objeto de este Estudio de detalle corrige esta anomalía, manteniendo la superficie de viario público, pero adaptando dichas alineaciones a la realidad física. Cabe señalar que, en ningún caso, el acerado resultante es inferior a 2m de ancho.

Asimismo, se propone la agregación de las parcelas 1 y 2, actualmente ocupadas por el centro de rehabilitación integral, el CEI Fernando de Magallanes y el parque de juegos infantiles.

1.1.3. PROPIETARIO DE LA PARCELA

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle son propiedad del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de la Asociación Afanas Sanlúcar-Chipiona-Rota y Trebujena.

La propiedad queda acreditada en el anexo I en el que se adjunta la Nota Simple actualizada de cada parcela.

La Asociación Afanas Sanlúcar-Chipiona-Rota y Trebujena es titular de la parcela 1, que alberga el Centro de educación infantil y de rehabilitación integral.

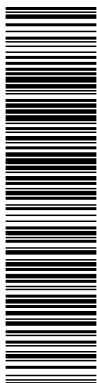
El Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda es titular de la parcela 2, actualmente ocupada por el parque infantil.

La Comunidad Autónoma de Andalucía es titular, por título de cesión gratuita de pleno dominio de la totalidad de la finca. Esta cesión fue efectuada con la finalidad de destinar la finca cedida a centro de salud. Si no se mantiene su destino durante los treinta años siguientes, a su cesión, la parcela revertirá automáticamente al Ayuntamiento.

1.1.4. AUTOR DEL ENCARGO

El autor del encargo es la Gerencia Municipal de Urbanismo Sanlúcar de Barrameda, con CIF P6103206F.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 10 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idiomas=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G. SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

1.1.5. AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Redacta el presente Estudio de Detalle el arquitecto César González González, colegiado número 5.269 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con domicilio profesional en calle Caldereros 1, San Fernando (Cádiz).

Se adjunta junto con este documento Certificado de Colegiación que acredita que el técnico redactor está dado de alta en el COA Sevilla.

1.1.6. SITUACIÓN

Como se ha dicho, el Estudio de Detalle se desarrolla en las parcelas con referencia catastrales: 7759902QA3775H0001AM y 7759901QA3775H0001WM, cuya superficie se corresponde con las parcelas Y-1 e Y-2 del Expediente de Segregación 1347/2002.

1.1.7. DOCUMENTACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL DE LAS PARCELAS

Se dispone de Nota Simple actualizada de las parcelas:

Finca número 65884

LOCALIZACIÓN REGISTRAL:

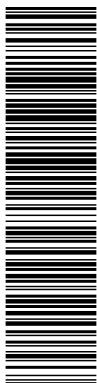
ACTUALMENTE: FINCA NÚMERO 65884 DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA
CRU: 11010001029500

DESCRIPCIÓN:

ESTADO CONSTRUCTIVO: Obra nueva terminada

URBANA.- Parcela sita en esta ciudad en el **Pago de Bonanza**, integrada en la UE-BO-4, del Plan General de Ordenación Urbana de esta ciudad y destinado como desarrollo de dicha unidad de ejecución al **servicio de interés público y social**. Señalada como manzana Y.3 e Y4. Tiene una superficie de **mil ciento setenta y ocho metros y treinta y dos decímetros cuadrados** y linda: al Norte y Oeste, con la finca número siete de la unidad, hoy calle Astilleros y avenida de Huelva respectivamente, a las que hace esquina; Sur, con finca de Joaquín Castro Rubira, hoy de titularidad municipal; y Este, con la finca de la que se segrega, manzana Y-2, destinada a parque infantil, uso dotacional. Tiene la calificación jurídica de **BIEN DE DOMINIO PÚBLICO** afecto al uso público antes indicado, siendo objeto de inscripción en el Inventario de Bienes Municipales, con los números 10.244 y 10.245. Sobre dicha parcela se han construido las siguientes edificaciones: **CENTRO INCLUSIVO DE PRIMER CICLO DE EDUCACIÓN INFANTIL Y DE REHABILITACIÓN INTEGRAL ASOCIADO**, en **avenida de Huelva esquina calle Astilleros**, en esta ciudad. Tiene una superficie total construida de **mil ciento setenta y cinco metros y treinta y un decímetros cuadrados**, siendo la superficie de ocupación del suelo de **ochocientos veintinueve metros y sesenta y siete decímetros cuadrados**, y el resto, **trescientos cincuenta y tres metros y sesenta y cuatro decímetros cuadrados**, corresponden a superficie construida en planta primera. Consta de dos edificios diferenciados: **-Centro de rehabilitación integral "JUAN SEBASTIÁN ELCANO"**. Está situado al oeste de la parcela, con fachadas a la avenida de Huelva y a la calle Astilleros. Consta de planta baja y principal, con una superficie útil total de **seiscientos cincuenta y tres metros y treinta decímetros cuadrados**. La planta baja tiene una superficie útil de **trescientos cuarenta metros y doce decímetros cuadrados** y se distribuye en: zona de entrada

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 11 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800A DD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/roEstadica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

**Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540**

al edificio, sala de fisioterapia, salida de emergencias, dirección, hall-distribuidor, aseo accesible, aseo, ascensor accesible, distribuidor de acceso a piscina, vestuarios y duchas, cuarto de limpieza, recepción, sala de piscina terapéutica, patio de luces, sala técnica y bodega de piscina, vestíbulo previo y aseo del personal de piscina. La planta primera tiene una superficie útil de **trescientos trece metros y dieciocho decímetros cuadrados** y consta de: distribuidor-sala de espera, cámara de gessel, gabinetes 1, 2, 3 y 4, salida de

emergencias, ascensor accesible, cuarto técnico, administración, núcleo de aseos, oficina, sala de reuniones, patio interior, sala de usos múltiples-almacén, doble altura, patio de luces, doble altura y cubiertas. -**Centro de educación infantil "FERNANDO DE MAGALLANES"**. Está situado al este de la parcela, con fachada a la calle Astilleros. Consta de planta baja y tiene una superficie útil de **trescientos noventa y nueve metros y cuatro decímetros cuadrados**, distribuidos en: entradas al edificio, dirección, recepción-distribuidor, acceso catering, patio de juegos delantero, sala de preparación de alimentos, aulas 1, 2, 3, 4 y 5, aseo-vestuarios de personal, cuarto limpio, patio interior, sala de usos múltiples, sala multisensorial y patio de juegos trasero. Tiene la edificación los mismos linderos que la parcela sobre la que se ha construido, estando destinado el resto de suelo no ocupado por la edificación a accesos. Identificador catastral: **avenida de Huelva, 11.540 Sanlúcar de Barrameda**.

REFERENCIA CATASTRAL: 7759901QA3775H0001WM

Coordinación con el catastro según lo establecido en el Art. 10.2 LH modificado por la Ley 13/2015 de 24 de Junio: No coordinado con catastro.

TITULARIDAD:
ASOCIACION AFANAS SANLUCAR-CHIPIONA-ROTA Y TREBUJENA con C.I.F. 11020146, titular, por título de **agrupación del pleno dominio de totalidad de la finca**, en virtud de Escritura autorizada el día veintitrés de septiembre del año dos mil veintiuno, por el Notario de Sanlúcar de Barrameda, Doña María Inmaculada Benitez González, con nº de protocolo 1541/2021.
Inscripción 1ª, al Tomo 2.787, Libro 1.774, Folio 205, de fecha veinticuatro de febrero del año dos mil veintidós.

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Sanlúcar de Barrameda, ante el Notario Doña María Inmaculada Benitez González con protocolo 1541, el día 23 de septiembre de 2021, según la Inscripción 1ª, de fecha 24 de febrero de 2022, al Folio 205, del Libro 1774, Tomo 2787 del Archivo.

Finca número 45643

LOCALIZACIÓN REGISTRAL:

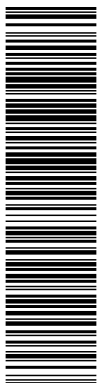
ACTUALMENTE: FINCA NÚMERO 45643 DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA
CRU: 11010000460175

DESCRIPCION:

URBANA: Parcela sita en esta ciudad, en el **Pago de Bonanza**, integrado en la UE-BO-4, del Plan General de Ordenación Urbana de esta Ciudad y destinado como Desarrollo de dicha Unidad de Ejecución a **SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL**. Señalada como Manzana Y.2. **Tiene una superficie de novecientos diez metros setenta y seis decímetros cuadrados** y linda al Norte con la finca 7 de la Unidad; Oeste, con finca segregada denominada parcela Y.4; Sur, con finca de Joaquín Castro Rubira; y Este con la finca de la que se segregó Manzana Y.1. Tiene calificación jurídica de bien de dominio público afecto al uso público indicado siendo objeto de inscripción en el inventario de bienes municipales.

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 12 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

Coordinación con el catastro según lo establecido en el Art. 10.2 LH modificado por la Ley 13/2015 de 24 de Junio: No coordinado con catastro.

TITULARIDAD:

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA con C.I.F. P1103200J, titular, por título de cesión onerosa del pleno dominio de totalidad de la finca, en virtud de Escritura autorizada el día veintitrés de marzo del año mil novecientos noventa y nueve, por el Notario de Sanlúcar de Barrameda, Excelentísimo Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.
Inscripción 1ª, al Tomo 1.548, Libro 887, Folio 172, de fecha dieciocho de junio del año mil novecientos noventa y nueve.
certificación administrativa expedida por Don Manuel Tirado Márquez, Secretario General del Excelentísimo Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, con el visto bueno del señor Alcalde, el día 23 de Marzo de 1.999.

Finca número 48157

LOCALIZACIÓN REGISTRAL:

ACTUALMENTE: FINCA NÚMERO 48157 DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA
CRU: **11010000687572**

DESCRIPCION:

URBANA: Parcela A-1, sita en esta ciudad, en el Pago de Bonanza, integrado en la UE-BO-4, del Plan General de Ordenación Urbana de esta ciudad y destinado como desarrollo de dicha unidad de ejecución a SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL. Señalada como Manzana Y.1. Tiene una superficie de SEISCIENTOS METROS CUADRADOS, y lindas Norte, con finca número 7 de la unidad; Oeste, con finca de la que se segrega y que se denomina Y.2; Sur, con finca de Joaquín Castro Rubira; y Este, finca número siete de esta unidad y con la de Antonio Barba. USO: Servicio de Interés Público y Social. Calificación jurídica: Participa de la naturaleza de los bienes de DOMINIO PÚBLICO, afecto al uso público indicado, siendo objeto de inscripción en el inventario de Bienes Municipales.

La calificación jurídica de la finca de este número ha quedado alterada pasando a ostentar la calificación de BIEN PATRIMONIAL, por haberse así acordado por el Pleno del Ayuntamiento de esta ciudad en sesión de fecha 2 de diciembre de 2002.

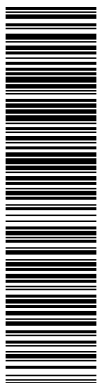
REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

Coordinación con el catastro según lo establecido en el Art. 10.2 LH modificado por la Ley 13/2015 de 24 de Junio: No coordinado con catastro.

TITULARIDAD:

COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUCIA con C.I.F. P1100000G, titular, por título de cesión gratuita del pleno dominio de totalidad de la finca, en virtud de Escritura autorizada el día trece de diciembre del año dos mil seis.
Inscripción 2ª, al Tomo 1.810, Libro 1.044, Folio 101, de fecha siete de febrero del año dos mil siete.
Según resulta de documento administrativo de formalización de cesión firmado por las dos partes en Cádiz el día 13 de diciembre de 2006

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00	
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 13 de 62	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD7800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Fimadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idiomas=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

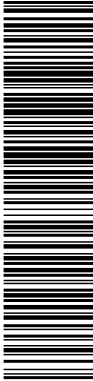
CARGAS VIGENTES:

La cesión efectuada lo es con la finalidad de destinar la finca cedida a centro de salud. De conformidad con lo estipulado en el artículo 27 de la Ley del Parlamento de Andalucía 7/1999, de 29 de septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, si en el plazo máximo de cinco años, a contar desde trece de diciembre de dos mil seis, la parcela cedida no hubiera sido destinada a dicho fin, o bien si no se mantiene su destino durante los treinta años siguientes a su cesión, la parcela revertirá automáticamente al Ayuntamiento, con todas las mejoras realizadas y con derecho a percibir, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos sufridos. Bastará el acta notarial que lo acredite, notificada con requerimiento de entrega del bien para volver a inscribir en el Registro de la Propiedad el inmueble a favor del Ayuntamiento.

1.1.8. DOCUMENTACIÓN

El presente Estudio de Detalle se desarrolla mediante la siguiente documentación, conforme a lo establecido en el artículo 62 de la LISTA y el artículo 85 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la LISTA:

- Memoria: Información, Participación, Ordenación y Económica.
- Normativa Urbanística.
- Cartografía: Planos de Información y de Ordenación.
- Anexos.
- Resumen Ejecutivo.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD7800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Fimadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

1.2 MEMORIA INFORMATIVA

1.2.1. SITUACIÓN

El Estudio de Detalle se desarrolla en la Manzana Y de la UE-BO-4, sobre las parcelas "Y-1" e "Y-2", del Expediente de Segregación 1347/2002, situadas en Avenida de Huelva esquina Calle Astilleros.

1.2.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

El suelo para el que se redacta el presente Estudio de Detalle tiene una geometría trapezoidal alargada, siendo sus linderos más cortos el de la fachada a la avenida de Huelva y su opuesto, y los más largos el de la fachada de la calle Astilleros y su opuesto. Corresponde a tres parcelas perfectamente acotadas, cuyos límites son los siguientes:

- al norte linda con la calle Astilleros,
- al este con la calle Vela Mayor y con la parcela catastral 7758401QA3775H, aun sin desarrollar,
- al sur con la parcela catastral 7758401QA3775H, aun sin desarrollar y,
- al oeste con la Avenida de Huelva.

Topográficamente, la pendiente es inapreciable.

Actualmente se encuentra ocupado por las siguientes edificaciones:

- Parcela 3: Centro de salud
- Parcela 2: Parque de juegos infantil
- Parcela 1: Centro inclusivo de primer ciclo de educación infantil y un centro de rehabilitación integral, cuya fachada oeste, no coincide con las alineaciones establecidas en el Estudio de detalle de la UE-BO-4

El suelo objeto de este Estudio de Detalle procede de varias fincas registrales/catastrales, que ya habían cedido parte de su superficie para construir la actual calle Astilleros.

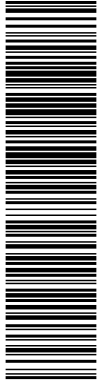
Estas fincas son las siguientes:

	Finca registral	Referencia catastral	Expediente segregación 1347/220
Parcela 1	65884	7759902QA3775H0001AM	Parcela Y1
Parcela 2	45643	7759901QA3775H0001WM	
Parcela 3	48157		

De acuerdo con el levantamiento topográfico;

- La parcela 1, cuenta con una superficie de **1.166,57 m²**.
- La parcela 2, cuenta con una superficie de **882,76 m²**.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33:00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 15 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD27800ADD3D8283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMIT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMIT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

- Y la parcela 3, cuenta con una superficie de **624,53 m²**.

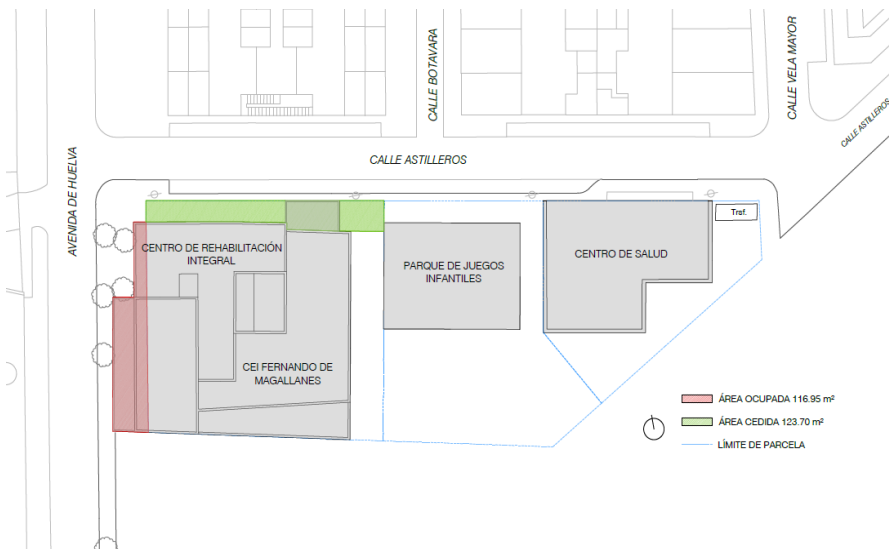
La superficie que arrojan estas parcelas es de 2.673,86 m².

1.2.3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN

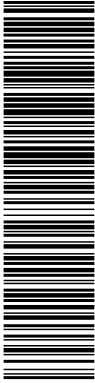
El Plan General de Ordenación Urbana establece para la parcela 1 unas alineaciones que difieren de los límites actualmente existentes. El edificio se encuentra desplazado respecto a las alineaciones indicadas en el plano nº 7, titulado "Ordenación General y Alineaciones", incluido en el Estudio de Detalle para la definición de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes de las unidades UE-BO-3 y UE-BO-4.

Este desplazamiento responde a la función del edificio como escuela infantil, cuyo acceso principal se realiza desde la calle Astilleros. Con el objetivo de facilitar la entrada y salida de los usuarios, se proyectó un acerado de mayor amplitud en dicha zona.

Dado que el edificio actualmente el centro inclusivo de primer ciclo de educación infantil y el centro de rehabilitación integral, ocupa de forma irregular 116,95 m² de viario público, el presente Estudio de Detalle propone la cesión de 123,70 m² como medida compensatoria. Para llevar a cabo dicha cesión, el titular del Centro de Educación Infantil asumirá el compromiso de demolición del patio delantero, que actualmente invade la acera de la calle Astilleros, así como a asumir el mantenimiento del parque infantil.



DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00	
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 16 de 62	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD7800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540



Patio delantero del Centro de Educación Infantil Fernando Magallanes

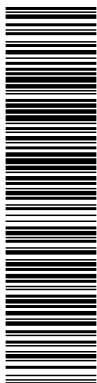
Además, como se puede observar en el plano anterior, tanto el parque infantil como el centro de salud, invaden los límites de parcela establecidos en el expediente de segregación. El presente documento pretende regularizar también dichas alineaciones.

1.2.4. INFRAESTRUCTURAS

Las parcelas cuentan con todas las infraestructuras básicas:

- Red viaria
- Alcantarillado
- Red eléctrica
- Abastecimiento de Agua
- Red de Telecomunicaciones

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00	
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 17 de 62	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 25:41F8E5FD72800AD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

1.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

1.3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

A la vista de la divergencia entre la realidad física del viario que delimita la parcela 01 y las alineaciones propuestas en el plano nº 7 "ORDENACIÓN GENERAL Y ALINEACIONES" del *Estudio de Detalle para establecer alineaciones, rasantes y ordenar volúmenes de las UE-BO-3 y UE-BO-4*, **procede la redacción de un Estudio de Detalle que ajuste las alineaciones establecidas y ordene los volúmenes de la manzana completa**, teniendo en cuenta el artículo 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que establece lo siguiente:

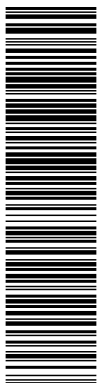
Artículo 94

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.
2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:
 - a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
 - b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
 - c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística

1.3.2. SOLUCIÓN ADOPTADA. DESARROLLO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Las parcelas que conforman la manzana objeto del presente Estudio de Detalle se encuentran definidas en el Expediente de Segregación 1347/2002, como parcela "Y-1" e "Y-2".

Tal como se ha señalado anteriormente, la alineación de la fachada oeste del Centro Inclusivo de Primer Ciclo de Educación Infantil y del Centro de Rehabilitación Integral no coincide con la alineación definida en el Estudio de Detalle para el establecimiento de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes correspondientes a las unidades UE-BO-3 y UE-BO-4.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Fimadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

El ajuste de alineación propuesto en este Estudio de Detalle tiene como objetivo corregir dicha discrepancia, adaptando las alineaciones a la realidad física existente, sin modificar la superficie destinada a viario público. Es importante destacar que, en ningún caso, el ancho del acerado resultante es inferior a 2 metros.

Del mismo modo, es necesario reajustar los límites de las parcelas 2 y 3, dado que el edificio del Centro de Salud ocupa parcialmente la parcela 2, lo que requiere una adecuación de los lindes a la situación edificada actual.

Se propone, además, la agregación de la parcela 2 a la parcela 1, con el fin de unificar el parque infantil, el Centro de Rehabilitación Integral y el CEI Fernando de Magallanes dentro de una única parcela. Esta reconfiguración permitirá una posible ampliación del conjunto edificado, dado que la edificabilidad disponible aún no ha sido agotada.

Una vez realizadas las correcciones de alineaciones y la agregación de las parcelas 1 y 2, las superficies resultantes son las siguientes:

	Superficie
Parcela 1	2.031,40 m ²
Parcela 3	635,71 m ²
TOTAL	2.667,11 m²

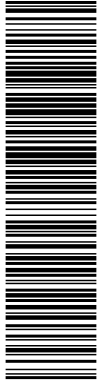
El edificio destinado al centro de rehabilitación integral y CEI Fernando de Magallanes tiene una superficie construida de 1.175,31 m². Al ser la edificabilidad de la parcela es de 1 m²/m², sobre la parcela resultante se podrán construir 2.031,40 m², de los cuales ya están edificados 1.175,31 m².

Para materializar la edificabilidad sobrante, que asciende a 856,09 m², se establecerá una altura de la edificación de planta baja +2, en concordancia con la limitación establecida en el "Estudio de Detalle para establecer las alineaciones, rasantes y ordenar volúmenes de las UE-BO-3 y UE-BO-4". Cabe señalar que la manzana "Y", objeto del presente estudio, colinda con el ámbito SUNP BO1, donde se permite una altura máxima de planta baja +3.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 5.87 de las "Normas Urbanísticas y Ordenanzas" del PGOU de Sanlúcar de Barrameda (1997), en relación con la dotación de plazas de aparcamiento para usos dotacionales, se establece en su apartado 1 que:

"Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que será incrementada si así resultase (...)."

No obstante, el apartado 4 del mismo artículo contempla la posibilidad de una reducción en dicha dotación, señalando que:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

“La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.”

En este sentido, la manzana objeto de análisis cuenta actualmente con una dotación de 12 plazas de aparcamiento alienadas a vial, lo cual se considera adecuado atendiendo a las condiciones de implantación y a la naturaleza de los equipamientos existentes (centro de educación infantil y rehabilitación integral, parque infantil y centro de salud), cuya demanda de estacionamiento es moderada.

Adicionalmente, se trata de un entorno urbano de carácter predominantemente residencial, configurado mayoritariamente por viviendas unifamiliares adosadas que disponen de plazas de aparcamiento en el interior de sus respectivas parcelas, lo cual contribuye a satisfacer las necesidades de estacionamiento del ámbito sin generar una presión adicional sobre el viario público. En consecuencia, se estima que la dotación existente cumple con los criterios establecidos por la normativa urbanística aplicable, en atención a las condiciones particulares de la trama urbana y a la naturaleza del uso dotacional implantado.

1.3.3. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA VOLUMETRÍA. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

TRABAJO	Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes
EMPLAZAMIENTO	Avenida de Huelva, esquina calle Astilleros.
PROMOTOR	Gerencia Municipal de Urbanismo de Sanlúcar de Barrameda.
ARQUITECTO	César González González

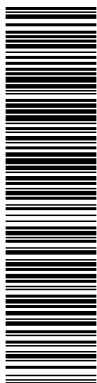
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL DOCUMENTO A VISAR

	PGOU	NNSS	D.S.U.	P.O.I.	P.S.	P.A.U.	P.P.	P.E.	P.A. (S.N.U)	E.D	Otros
Vigente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Denominación: Plan General de Ordenación Urbana de Sanlúcar de Barrameda. Estudio de Detalle para establecer alineaciones, rasantes y ordenar volúmenes de las UE-BO-3 y UE-BO-4 (PGOU Sanlúcar).										
En Tramitación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Denominación:										

PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística	POI	Plan de Ordenación Intermunicipal	PE	Plan Especial
NNSS	Normas Subsidiarias Municipales	PS	Plan de Sectorización	PA	Proyecto de Actuación sobre SNU
DSU	Delimitación de Suelo Urbano	PAU	Programa de Actuación Urbanística	ED	Estudio de Detalle
		PP	Plan Parcial	Otros	

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
--------------	-------------------	----------------------



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

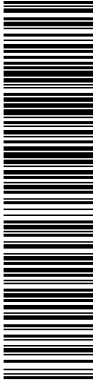
Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

Vigente	Consolidado	<input checked="" type="checkbox"/>	Ordenado	<input type="checkbox"/>	Protección especial legislación	<input type="checkbox"/>
	No consolidado	<input type="checkbox"/>	Sectorizado (o Programado o Apto para urbanizar)	<input type="checkbox"/>	Protección especial planeamiento	<input type="checkbox"/>
En tramitación	Consolidado	<input type="checkbox"/>	No Sectorizado (o No Programado)	<input type="checkbox"/>	De Carácter rural o natural	<input type="checkbox"/>
	No consolidado	<input type="checkbox"/>	Ordenado	<input type="checkbox"/>	Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>
En tramitación	Consolidado	<input type="checkbox"/>	Sectorizado	<input type="checkbox"/>	Protección especial legislación	<input type="checkbox"/>
	No consolidado	<input type="checkbox"/>	No Sectorizado	<input type="checkbox"/>	Protección especial planeamiento	<input type="checkbox"/>
En tramitación	Consolidado	<input type="checkbox"/>	Ordenado	<input type="checkbox"/>	De Carácter rural o natural	<input type="checkbox"/>
	No consolidado	<input type="checkbox"/>	No Sectorizado	<input type="checkbox"/>	Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Vigente	DOTACIONAL SIPS
En Tramitación	

	CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	ESTUDIO DE DETALLE
PARCELACIÓN	Parcela mínima	120 m ²		-
	Parcela máxima	-		-
	Longitud mínima de fachada	-		-
	Diámetro mínimo inscrito	-		-
USOS	Densidad	-		-
	Usos predominantes	Dotacional		Dotacional
	Usos compatibles	Todos		SIPS
	Usos prohibidos	-		-
EDIFICABILIDAD		1 m ² / m ²		1 m ² / m ²
OCUPACIÓN	Ocupación planta baja	75%		75%
	Ocupación planta primera	75%		75%
	Ocupación resto de plantas	-		-
	Patios mínimos	-		-
ALTURA	Altura máxima, plantas	PB + 2		PB+2
	Altura máxima, metros	10 m		10 m
	Altura mínima	-		-
SITUACIÓN	Tipología de la edificación	-		-
	Separación fachada principal	-		-
	Separación entre edificios	-		-
	Profundidad edificable	-		-
	Retranqueos	-		-
PROTECCIÓN	Grado de protección legislación	-		-
	Grado protección planeamiento	-		-
	Nivel máximo de intervención	-		-
OTROS	Cuerpos salientes	-		-
	Elementos salientes	-		-



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD7800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Fimadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

	Plazas mínimas de aparcamiento	-	-
--	--------------------------------	---	---

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA QUE INCIDE EN EL EXPEDIENTE	
<input type="checkbox"/>	NO EXISTEN INCUMPLIMIENTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.
<input type="checkbox"/>	EL EXPEDIENTE SE JUSTIFICA URBANISTICAMENTE EN BASE A UNA FIGURA DE PLANEAMIENTO AUN NO APROBADA DEFINITIVAMENTE.
<input type="checkbox"/>	EL ENCARGANTE RECONOCE QUE EXISTEN LOS INCUMPLIMIENTOS DECLARADOS EN LA FICHA, SOLICITANDO LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

FECHA:

EL ARQUITECTO:

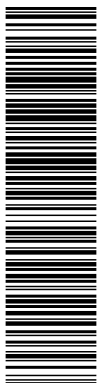
GONZALEZ
GONZALEZ CESAR -
27313171G

Firmado digitalmente por
GONZALEZ GONZALEZ CESAR -
27313171G
Fecha: 2025.07.04 10:01:03 +02'00'

LA PROPIEDAD:

Fdo: César González González

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 22 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

1.4. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

En el artículo 62 de la LISTA, concretamente en el apartado 1.a) 2º se establece lo siguiente:

"1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

- a) *Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:*
 - 1º. *Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y problemas detectados. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial.*
 - 2º. *Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública. (...)."*

Además, en el artículo 7 y 8 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, Reglamento que desarrolla la LISTA, se establece lo siguiente:

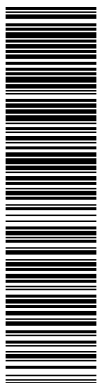
"Artículo 7. El derecho de participación ciudadana.

- 1. *La ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tendrán derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística.*
- 2. *La Administración urbanística adoptará las medidas necesarias para garantizar el efectivo ejercicio del derecho de participación ciudadana, difundiendo los procesos participativos de consulta pública y de información pública y facilitando, a través de su portal web o sede electrónica, la participación y el acceso a los instrumentos en trámite en cada una de las fases.*
- 3. *Durante el periodo de información pública de los instrumentos, la ciudadanía tendrá derecho a:*
 - a) *Consultar, en el portal web de la Administración Pública correspondiente, la documentación que forma parte del instrumento y del expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, y a obtener copia de ésta.*
 - b) *Presentar las alegaciones, sugerencias y observaciones que considere oportunas en relación con el instrumento.*
- 4. *Conforme a lo establecido en la legislación estatal de suelo y en el artículo 10.6 de la Ley, la ciudadanía tiene derecho a exigir el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística mediante el ejercicio de la acción pública.*

Artículo 8. Información pública.

- 1. *Deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial y en el portal web de la Administración territorial y urbanística, según corresponda:*
 - a) *El anuncio de información pública que, conforme a lo previsto en este Reglamento, deberá celebrarse en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de gestión y ejecución.*

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33:00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 23 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

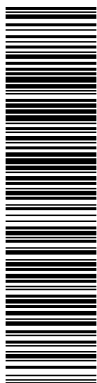
Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

- b) *El anuncio de información pública previsto en el procedimiento de aprobación de las propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.*
 - c) *Los acuerdos de suspensión completa o parcial de instrumentos de ordenación urbanística, así como los de suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias regulados en el artículo 78 de la Ley.*
 - d) *El anuncio de la información pública de los convenios regulados en el artículo 9.3 de la Ley.*
 - e) *El anuncio de la información pública previsto durante la tramitación de las autorizaciones previas de las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico.*
 - f) *El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación urbanística.*
2. *Los anuncios de información pública deberán indicar:*
- a) *Órgano que acuerda la información pública y fecha del acuerdo.*
 - b) *Instrumento urbanístico o expediente sometido a información pública.*
 - c) *Ámbito de aplicación, indicando municipio y provincia.*
 - d) *Identidad del promotor.*
 - e) *Duración del período de información pública y momento a partir del cual debe considerarse iniciado.*
 - f) *Portal web y, en su caso, lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente.*
 - g) *Sede electrónica y, en su caso, otros medios dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.*
 - h) *Cuando se trate de instrumentos o expedientes que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma."*

Con respecto a este apartado hay que decir que el presente documento consiste en un Estudio de Detalle de iniciativa pública que afecta únicamente a la ordenación de una manzana, ubicada en suelo urbano, destinado a SIPS.

Por lo tanto, el presente documento, al ser un Estudio de Detalle, se verá sometido como mínimo a lo establecido en la LISTA y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA. En el plazo de exposición al público del Estudio de Detalle, cualquier persona física o jurídica podrá interponer cuantas alegaciones considere oportunas al respecto.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 24 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 25:41F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

1.5. MEMORIA ECONÓMICA

En el artículo 62 de la LISTA, concretamente en el apartado 1.a) 2º se establece lo siguiente:

"1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

- a) *Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:*
 - 1º. *Memoria de información y de diagnóstico (...)*
 - 4º. *Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica. (...)"*

En el artículo 85.1 4º) del Reglamento se establece también:

"Artículo 85. Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística.

1. En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

- a) *Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:*
 - 1º. *Memoria de información y de diagnóstico (...)*
 - 4º. *Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo. (...)"*

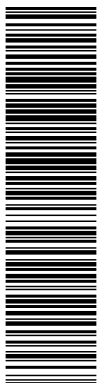
Con respecto a lo establecido en el artículo 62.1. a) 4º de la LISTA, y el 85.1. 4º del Reglamento cabe señalar que se trata de un Estudio de Detalle de una manzana ubicada en suelo urbano que cuenta con todos los servicios urbanos, y que se redacta a fin de regularizar la alineación de una edificación ya existente, sin necesidad de llevar a cabo trabajos de urbanización.

Por esta razón, se considera que no es precisa la redacción de un Estudio Económico y Financiero.

En cuanto a la exigencia de un Informe de Sostenibilidad Económica, hay que decir que no se considera necesario ya que no se ejecutan nuevas obras de urbanización. Por lo tanto, se puede concluir que la presente actuación es sostenible y beneficiosa económicamente para el Ayuntamiento, ya que no se amplían las cargas y se aumentarían los ingresos, en caso de solicitar licencia de obras para edificar dichos terrenos.

En conclusión, por todo lo dicho y justificado, no se considera en este caso necesaria la redacción de un estudio económico-financiero, ni de un informe de sostenibilidad económica.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00	
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 25 de 62	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idiomas=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

1.6. CUMPLIMIENTO DE LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA Y DEL REGLAMENTO QUE DESARROLLA LA LISTA

1.6.1. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 71 DE LA LISTA Y ARTÍCULO 94 DEL REGLAMENTO

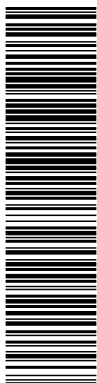
El presente documento cumple con lo establecido en el artículo 71 de la LISTA en el que se establece:

- “1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adoptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*
- 2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*
- 3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.”*

Y también lo establecido en el artículo 94 del Reglamento:

- “1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adoptar o modificar algunas de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*
- 2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudio de Detalle podrán:*
 - a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*
 - b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que se ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*
 - c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometida a actuaciones de transformación urbanística.**Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.*
- 3. En ningún caso los Estudio de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.*
- 4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:*
 - a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.*

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00	
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 26 de 62	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía."

De acuerdo con este artículo, el presente Estudio de Detalle tiene por finalidad:

"ordenar los volúmenes y espacios libres de edificación, describir pormenorizadamente el uso y destino de las edificaciones, justificar las alineaciones, y regular los accesos, así como justificar el cumplimiento de la accesibilidad y flujos del tráfico", según se establece en el planeamiento urbanístico de aplicación.

1.6.2. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 75 y 78 DE LA LISTA Y ARTÍCULO 112 DEL REGLAMENTO

En el artículo 75 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía sobre las competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística, se establece:

"1. Corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo lo establecido en el apartado 2 de este artículo.

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

a) Tramitar y aprobar definitivamente los Planes de Ordenación Intermunicipal y tramitar y aprobar los Planes Especiales que tengan incidencia supralocal y sus innovaciones.

b) Emitir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística. Este informe será vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general y en aquellos que en ausencia de estos o por no estar previstos en ellos delimiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. El informe, cuyo contenido se regulará reglamentariamente, se emitirá en el plazo máximo de tres meses. No podrá probarse ningún instrumento que contenga determinaciones contrarias al contenido de dicho informe, cuando este sea vinculante.

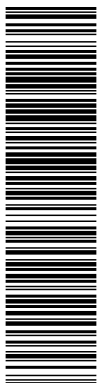
c) Redactar y aprobar las Normas Directoras."

En el artículo 78 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía sobre el procedimiento de tramitación, se establece:

"1. La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días.

2. Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00	
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 27 de 62	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 25:41F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

3. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el documento de aprobación inicial tendrá la consideración de versión preliminar del plan y se acompañará del estudio ambiental correspondiente. En este caso, ambos documentos se someterán a información pública por plazo no inferior a cuarenta y cinco días.

4. Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 75. Asimismo, en los instrumentos de ordenación urbanística general se solicitará informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales.

Los informes se limitarán, conforme a su normativa específica, a los aspectos de control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales y tendrán carácter vinculante exclusivamente sobre estos aspectos cuando así se establezca en la citada normativa. Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio públicos. A falta de solicitud del preceptivo informe, en el supuesto de informe vinculante desfavorable, o en los casos de silencio citados en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, no podrá aprobarse definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación urbanística.

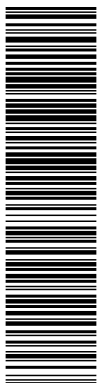
No obstante, si la Administración competente para la tramitación no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los correspondientes informes, o bien porque, habiéndose recibido, resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que, en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano sectorial competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. El requerimiento efectuado se comunicará al promotor en los casos en que el procedimiento se tramite a iniciativa privada y este último podrá también reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

La solicitud y remisión de los informes preceptivos y las actuaciones de procedimiento ambiental se sustanciarán a través de un órgano colegiado de coordinación, cuyas competencias, organización y funcionamiento se determinarán reglamentariamente y al que corresponderá coordinar el contenido y alcance de los diferentes pronunciamientos, dentro de los límites establecidos por la legislación sectorial que regula su emisión.

5. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se practicarán, además, los siguientes trámites:

- a) Audiencia a los municipios colindantes en la tramitación del Plan General de Ordenación Municipal y Plan Básico de Ordenación Municipal.
- b) Solicitud de informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.
- c) Llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto,

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 28 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada y sus modificaciones.

Este trámite no será obligatorio en los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a una pluralidad indeterminada de propietarios ni en las revisiones de los Planes de Ordenación Urbana y de los Planes Básicos de Ordenación Municipal.

d) Consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos.

6. Será preceptiva nueva información pública, siempre que la Administración competente para la tramitación del instrumento, ejerciendo la potestad planificadora que le corresponde, y mediante la resolución o acuerdo correspondiente, introduzca en el mismo modificaciones sustanciales que no deriven de los trámites previstos en los apartados anteriores. Deberá solicitarse nuevo informe sectorial si las modificaciones afectaran al contenido de un informe ya emitido.

7. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el instrumento de ordenación urbanística y el estudio ambiental estratégico, modificados tras los informes y trámites anteriores, tendrán la consideración de propuesta final del plan.

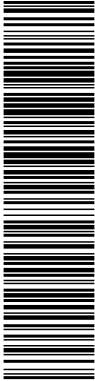
8. Cuando, de conformidad con lo señalado en el apartado 4 de este artículo, se hubiera emitido informe preceptivo y vinculante por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le será remitido nuevamente, a través del órgano colegiado de coordinación, a efectos de que lo ratifique o, en su caso, emita nuevo informe con carácter previo a la aprobación definitiva. El informe de ratificación o, en su caso, el nuevo informe deberá ser emitido en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento. En el caso de que fuera necesario nuevo informe, transcurrido dicho plazo se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 78."

De igual manera se deberá cumplir con en el artículo 112 del Reglamento se establece:

"Artículo 112. Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

- 1. La tramitación de los Estudios de Detalle y los Catálogos se realizará conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª, con las siguientes particularidades:*
 - a) El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.*
 - b) Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.*
 - c) Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.*
- 2. El procedimiento de aprobación y el régimen sobre las publicación y vigencia de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización será el previsto en la*

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33:00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 29 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

legislación de régimen local. Su tramitación podrá realizarse de manera conjunta con el instrumento de ordenación urbanística al que complementan.

3. *El procedimiento de aprobación de las Normas Directoras se ajustará al siguiente procedimiento: (...)*”.

Según lo dispuesto en este artículo, una vez Aprobado Inicialmente el E.D, se someterá a información pública por plazo no inferior a 20 días. Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos, e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 75.

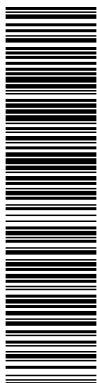
A la vista del resultado de la información pública, y siempre que no haya habido modificaciones sustanciales en el E.D según lo establecido en el apartado 6 del artículo 78, la corporación municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle.

1.6.3. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 62 DE LA LISTA Y ARTÍCULO 85 DEL REGLAMENTO

En el artículo 62 de la LISTA se establece lo siguiente:

- “1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:*
- a) *Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:*
 - 1º. *Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y problemas detectados. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial.*
 - 2º. *Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.*
 - 3º. *Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4. Cuando proceda, incluirá la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.*
 - 4º. *Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.*
 - b) *Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5.*
 - c) *Cartografía, distinguiéndose:*
 - 1º. *Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y de diagnóstico.*
 - 2º. *Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística.*
 - d) *Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.*

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 30 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD7800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

- e) *Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.*
- 2. *En caso de discrepancias entre los distintos documentos, la Memoria de Ordenación será el documento a partir del cual deberán interpretarse las discrepancias. Si estas persisten, la prevalencia entre ellos será la siguiente: Normativa Urbanística, Cartografía de Ordenación y Memoria Económica.*
- 3. *Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica."*

De igual manera en el artículo 85 del Reglamento, Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

"Artículo 85. Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística.

1. *En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:*

- a) *Memoria que deberá contemplar los siguientes apartados:*
 - 1º. *Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y los problemas detectados, considerando todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del suelo, en cuanto a sus características geográficas y socioeconómicas, el análisis de la malla urbana y su ordenación territorial y urbanística. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación tanto sectorial como territorial que resulte de aplicación, para lo que se acompañará de los estudios complementarios que resulten necesarios.*
 - 2º. *Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública. La memoria de participación, conforme a la naturaleza y alcance del instrumento, contendrá lo siguiente:*
 - a) *Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información.*
 - b) *Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía.*
 - c) *Resultado de los procesos participativos.*
 - d) *Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.*

Los procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la Ley.

3º. *Memoria de ordenación, que incluirá la justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística, el análisis de las alternativas de ordenación contempladas y la definición del modelo de ordenación adoptado, así como, en caso de que resulte*

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33:00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 31 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD7800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

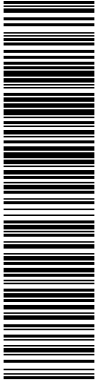
necesaria, la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.

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

4º. Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.

- b) *Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. Incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística, así como las relativas a los criterios de interpretación, evaluación, seguimiento e innovaciones del instrumento de ordenación. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley.*
 - c) *Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar los distintos aspectos de la ordenación urbanística, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y el conocimiento de su contenido, y debidamente georreferenciada. Deberá contemplar los siguientes apartados:*
 - 1º. *Cartografía de Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de los distintos aspectos de la Memoria de información y de diagnóstico, incluyendo los mapas de riesgos y el análisis del estado de transformación urbanística de los suelos.*
 - 2º. *Cartografía de Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística necesaria para completar sus determinaciones y para la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.*
 - d) *Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengán expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.*
 - e) *Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, expresivo de los siguientes extremos:*
 - 1º. *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
 - 2º. *En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*
2. *En caso de que el instrumento de ordenación urbanística general incluyera propuestas concretas de actuaciones urbanísticas o actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano o rústico, deberán desarrollarse en documentos independientes que incluyan la documentación necesaria en función del tipo de actuación para definir las propuestas de delimitación de la*

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 32 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

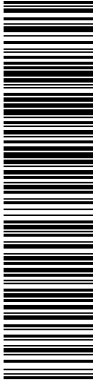


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

- actuación y sus bases de desarrollo y ejecución o, en su caso, la ordenación urbanística detallada, conforme a lo establecido en el artículo 44 y siguientes.*
3. *Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:*
 - a) *Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:*
 - 1º. *El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.*
 - 2º. *La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*
 - b) *Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:*
 - 1º. *Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.*
La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
 - 2º. *Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*
 - 3º. *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*
El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de ésta, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.
 - 4º. *El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
 - 5º. *La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas."*

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00	
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 33 de 62	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

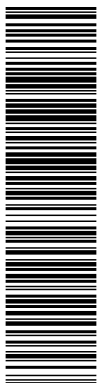


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD7800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/roEstatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

Se considera que el presente documento que consiste en un Estudio de Detalle, incorpora y desarrolla todos y cada uno de los apartados del artículo 62 de la LISTA y del artículo 85 del Reglamento.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 34 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 25:41F8E5FD27800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

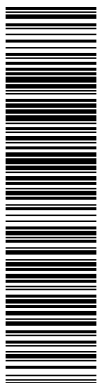
1.7 CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA. LEY 7/2007 DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL.

En cuanto al Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento, éste se ve afectado por la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015 de 3 de marzo, y más recientemente por la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en la que se establece:

“Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. *La evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.ª del título III de esta Ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes.*
2. *Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:*
 - a) *Los instrumentos de ordenación urbanística general.*
 - b) *Los planes de ordenación urbana.*
 - c) *Los planes parciales de ordenación.*
 - d) *Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*
3. *Asimismo, estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:*
 - a) *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.*
 - b) *Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
4. *Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:*
 - a) *Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*
 - b) *Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.*
 - c) *Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.*
5. *No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada Ley, así como sus revisiones y modificaciones:*
 - a) *Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*
 - b) *Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios.*

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 36 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

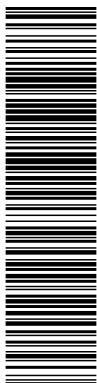
1.8 CUMPLIMIENTO DE LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA. DECRETO 169/2014 DE 9 DE DICIEMBRE.

En el Decreto 169/2014, por el que se establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que ha sido modificado por la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se establece lo siguiente:

“Artículo 56 de Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.

1. *Se someterán a informe de evaluación de impacto en la salud:*
 - a) *Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y aprobación vengan exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.*
 - b) *Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:*
 - 1º. *Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.*
 - 2º. *Los planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.*
 - 3º. *El resto instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan.*
 - 4º. *Las revisiones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores y las modificaciones de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.b.*
 - c) *Aquellas actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos, que deban someterse a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en los párrafos a), b) y d) del artículo 16.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que figuran en el Anexo I de la presente Ley. En este supuesto, la resolución de los instrumentos señalados anteriormente contendrá el informe de evaluación de impacto en la salud.*
 - d) *Aquellas otras actividades y obras, no contempladas en el párrafo anterior, que se determinen mediante decreto del Consejo de Gobierno, sobre la base de la evidencia de su previsible impacto en la salud de las personas.*
2. *En el informe de impacto en la salud de las actividades y obras a que se refieren los párrafos c) y d) del apartado anterior, se podrá establecer la necesidad de delimitar una zona de seguridad para la protección de la salud con limitaciones de uso para las actividades humanas que específicamente se determinen.*
3. *No obstante, lo dispuesto en el apartado 1 del presente artículo, no se someterán a evaluación del impacto en la salud:*
 - a) *Los planes y programas que se elaboren o aprueben por las Administraciones Públicas y que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia, así como aquellos de carácter estrictamente financiero o presupuestario.*

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00	
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 37 de 62	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD7800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Fimadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

- b) *Las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del párrafo b) del apartado 1, así como todas las actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos a las que hace referencia el párrafo c) del apartado 1 de este artículo, que no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud. Este pronunciamiento tendrá lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas al procedimiento de evaluación del impacto en la salud previsto en el artículo 59.5, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de las actuaciones anteriormente citadas.*
- c) *Aquellas actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos que se localicen, con carácter general, a una distancia superior a 1.000 metros de una zona residencial. En estos casos, la evaluación sobre los efectos para la salud de la actividad u obra y sus proyectos se efectuará sobre el estudio de impacto ambiental, dentro del procedimiento de tramitación del instrumento de control y prevención ambiental correspondiente.*
- d) *Los Planes Especiales (ordenación urbanística detallada) que no tengan por objeto la ordenación de servicios, infraestructuras o equipamientos, la regeneración de ámbitos urbanos consolidados degradados o las agrupaciones de edificaciones irregulares».*

Del análisis de este artículo se deduce que los "Estudios de Detalle como tal no se mencionan en el articulado de la Ley, no obstante, se establece que **solo estarán sometidos a Valoración de Impacto de la Salud "El resto de instrumentos de ordenación urbanística detallada cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan.**

Por lo tanto, como el presente instrumento de ordenación urbanística es un Estudio de Detalle que no afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas, ni tiene una especial incidencia en la salud humana, no se encuentra sometido al trámite de EIS.

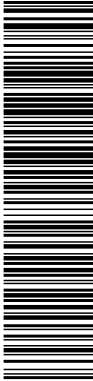
GONZALEZ
GONZALEZ
CESAR -
27313171G

Firmado digitalmente
por GONZALEZ
GONZALEZ CESAR -
27313171G
Fecha: 2025.07.04
10:01:35 +02'00'

César González González

Colegiado nº 5.269 del COA de Sevilla

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00	
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 38 de 62	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

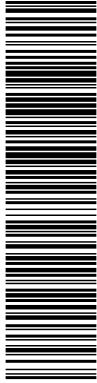


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD7800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

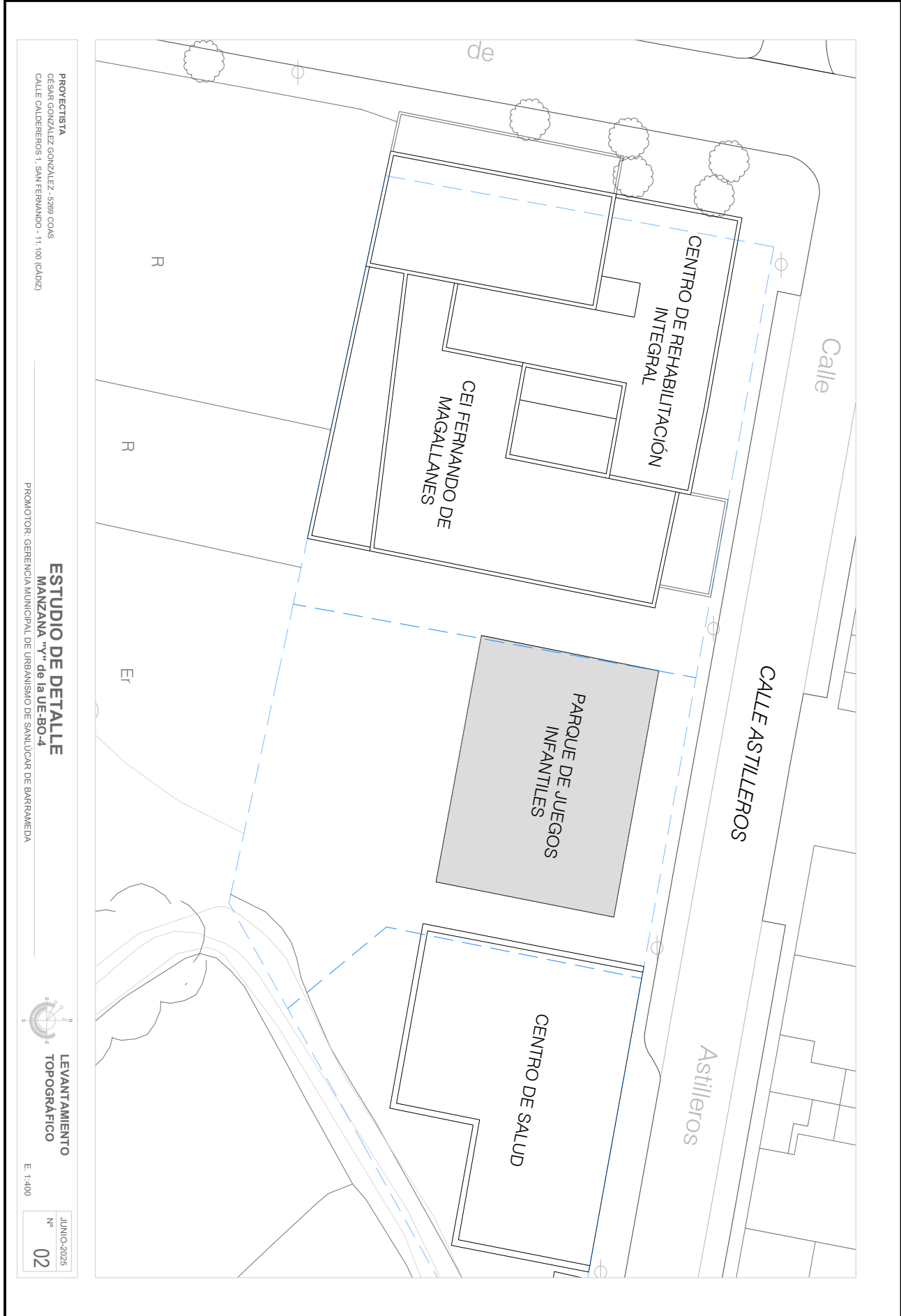
Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

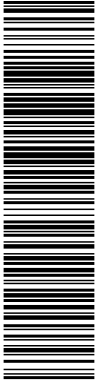
2. PLANOS

<p>DOCUMENTO</p> <p>Documento Asuntos Generales - Sede: ED <u>MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf</u></p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 3326, Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 40 de 62</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD27800ADD3D8283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanluccardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F6E5FD7800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ivo/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

PROYECTISTA
CESAR GONZALEZ GONZALEZ - 5298 COAS
CALE CALDEREROS I, SAN FERNANDO - 11-100 (CALIZ)

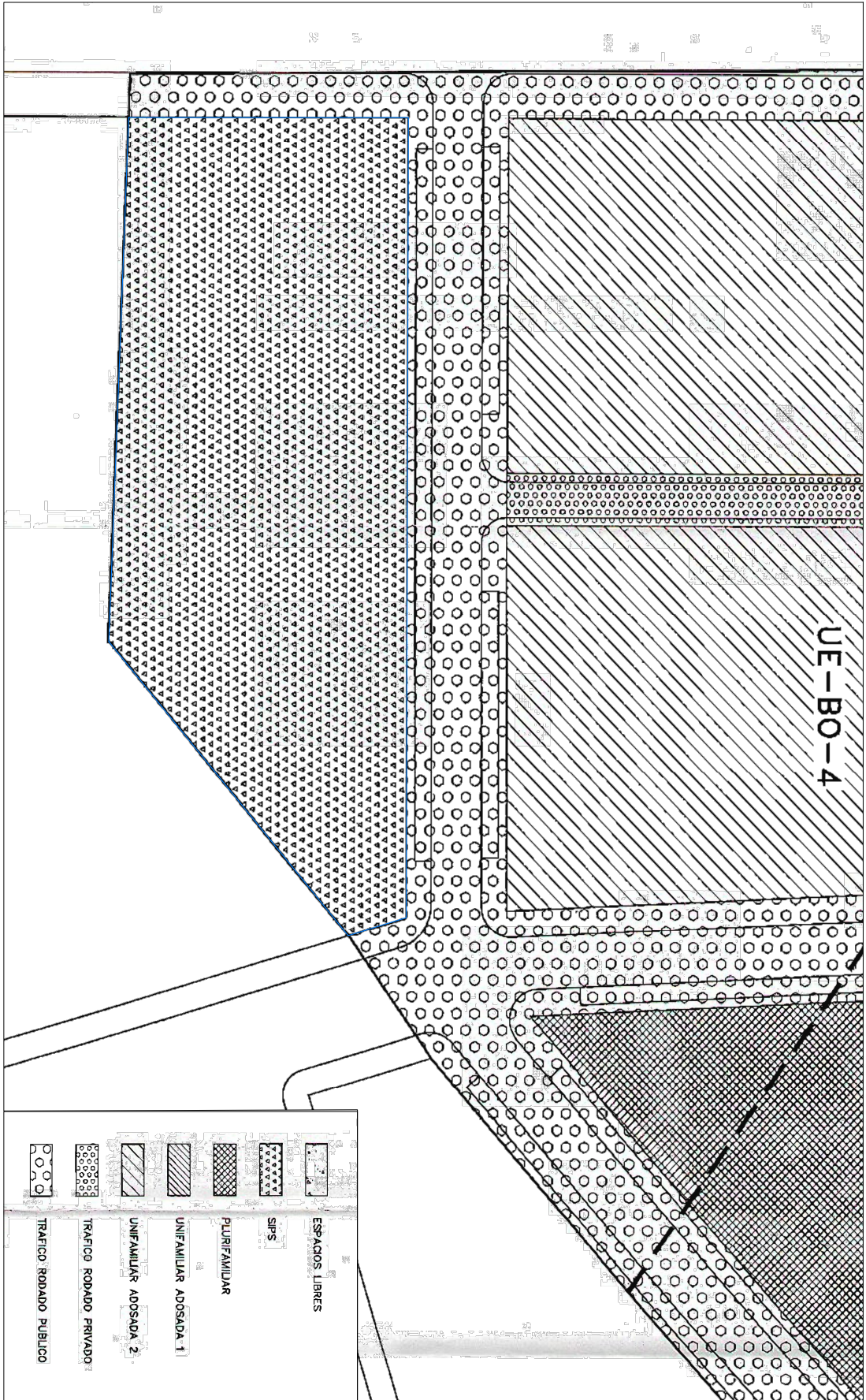
PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA

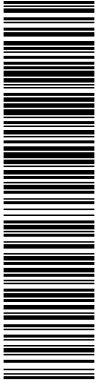
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA "A" de la UE-BO-4



CALIFICACIÓN Y USOS
PGOU

JULIJO 2025
Nº
03





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanluccardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

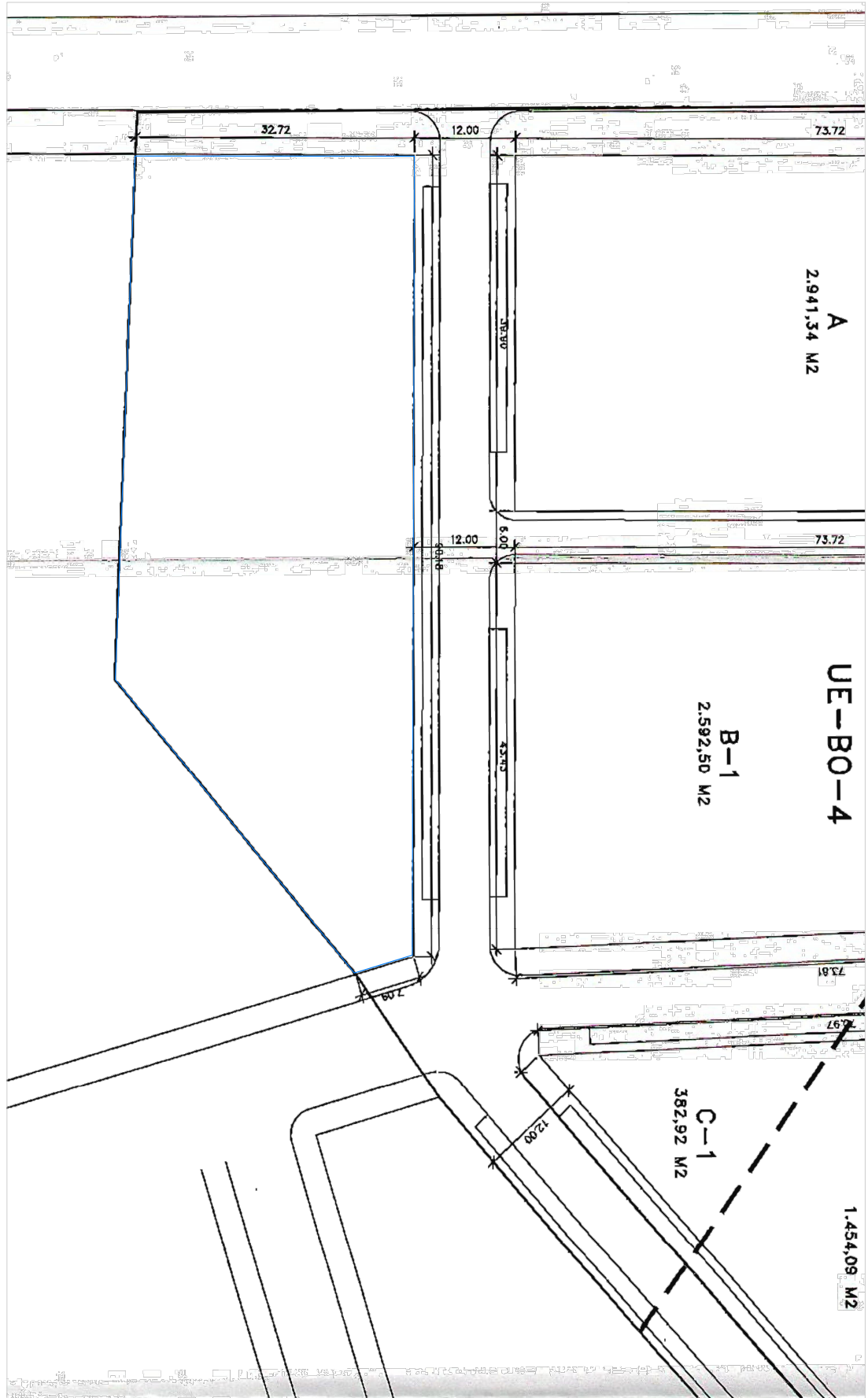
PROYECTISTA
CESAR GONZALEZ GONZALEZ, 5288 COAS
CALLE CALDERENOS 1, SAN FERNANDO - 11.100 (CAJIZ)

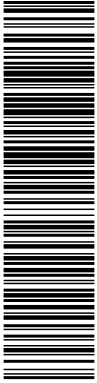
PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SANLUCCAR DE BARRAMEDA

ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA "Y" de la UE-BO-4

ORDENACIÓN GENERAL
Y ALINEACIONES. PGOU

JUNIO 2025
Nº
04





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D8283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanluardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

PROYECTISTA
CESAR GONZALEZ GONZALEZ, 5288 COAS
CALLE CALDEREROS 1, SAN FERNANDO - 11100 (CAJAZ)

PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE BARRAMEDA

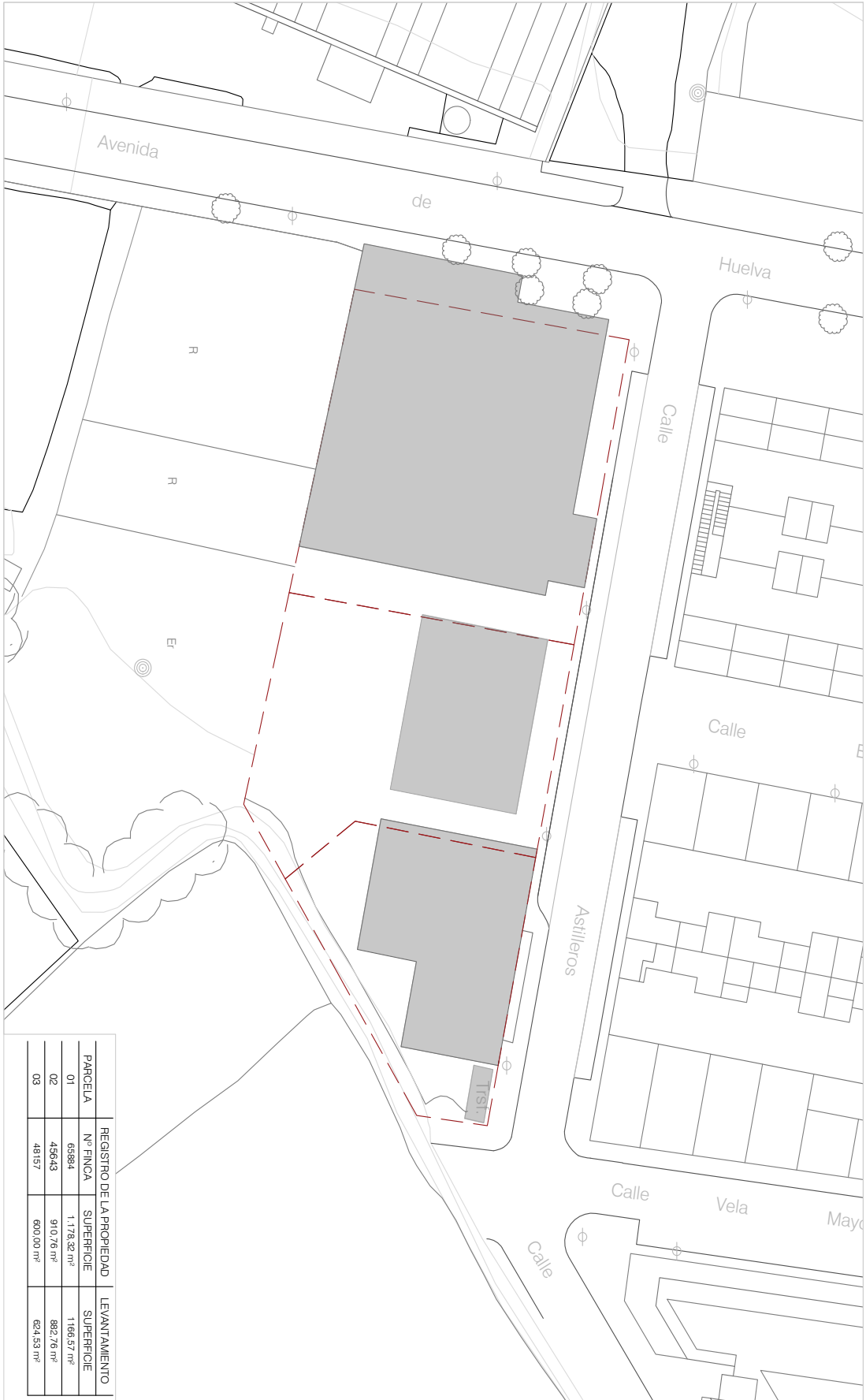
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA "Y" de la UE-BO-4



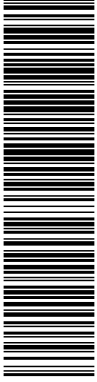
PARCELAS

E: 1:400

JUNIO 2025
Nº 05



PARCELA	Nº FINCA	SUPERFICIE	REGISTRO DE LA PROPIEDAD	LEVANTAMIENTO
01	65884	1.178,32 m²	1166,57 m²	882,78 m²
02	45643	910,76 m²	600,00 m²	824,53 m²
03	48157	600,00 m²		



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D8283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanluardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

PROYECTISTA
CESAR GONZALEZ GONZALEZ, 5288 COAS
CALLE CALDEREROS 1, SAN FERNANDO - 11.100 (CAJUZ)

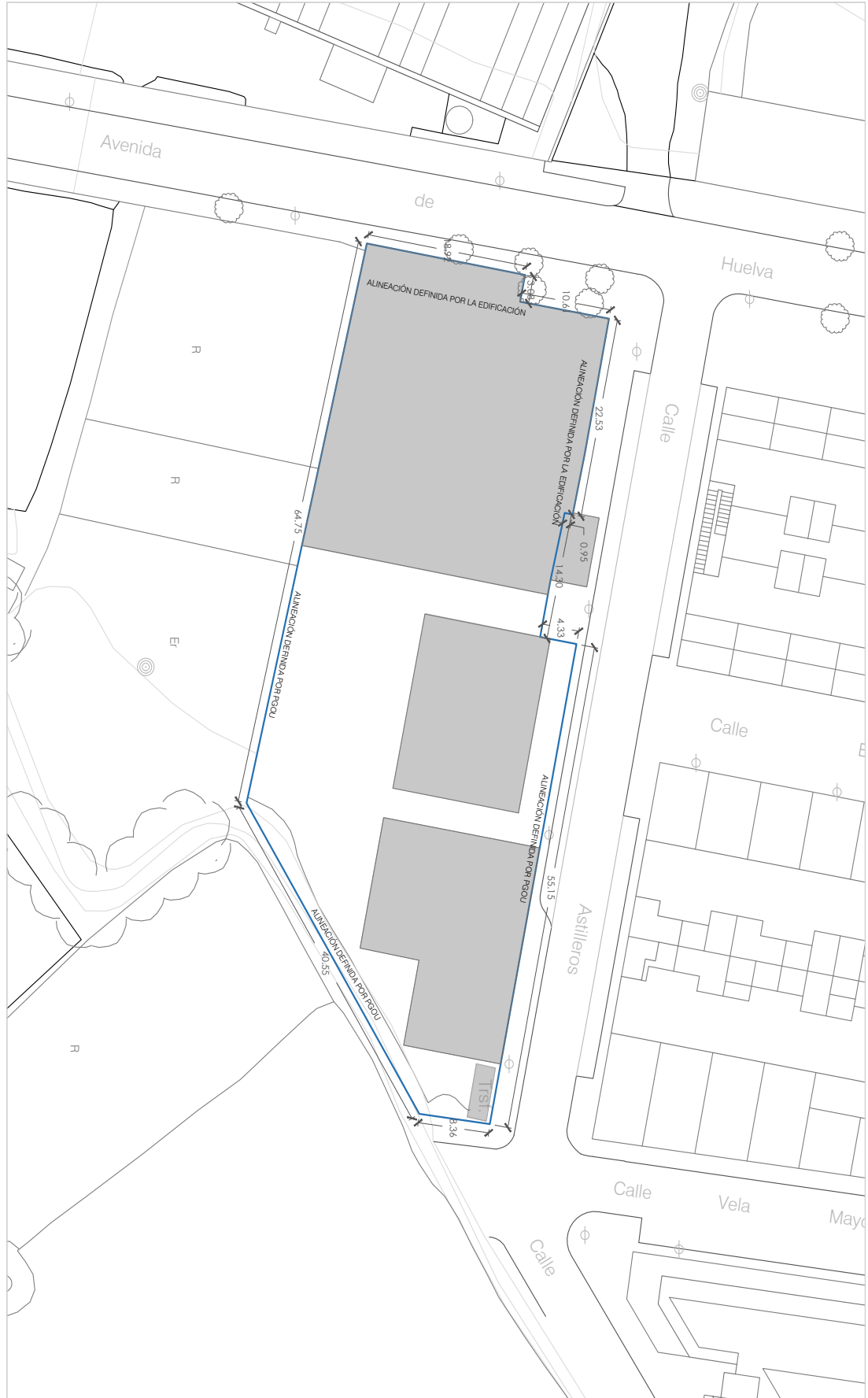
PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE BARRAMEDA

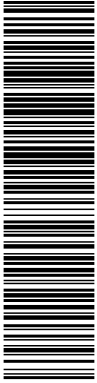
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA "Y" de la UE-BO-4

ALINEACIÓN PROPUESTA

E: 1:400

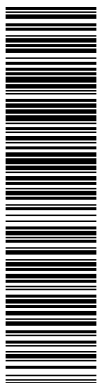
JUNIO 2025
Nº 06





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD7280A DD3D8283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanluardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD7800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanluardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idiomas=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D8283805D11ABDB405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanluarcabarriamedia.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - =F= =S= =E= =C= (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

PROYECTISTA
CESAR GONZALEZ GONZALEZ, 5288 COAS
CALLE CALDEREROS 1, SAN FERNANDO - 11.100 (CAJUZ)

PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SANLUAR DE BARRAMEDA

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA "A" de la UE-BO-4

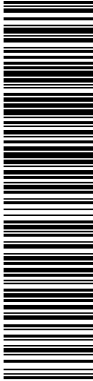
ALTURAS Y OCUPACIÓN

E: 1:400

JUNIO 2025
Nº
10



DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00	
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 49 de 62	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

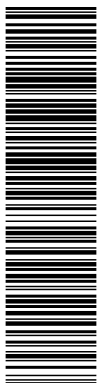


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD7800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Fimadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

Estudio de detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

3. ANEXOS

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 50 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD7800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Fimadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idiomas=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

DIEGO PALACIOS CRIADO

Registrador/a de la Propiedad de SANLÚCAR DE BARRAMEDA

Avda. de la Libertad, nº 16
11540 - SANLÚCAR DE BARRAMEDA (CA)
Teléfono: 956360508
Fax: 956367267

Correo electrónico: sanlucardebarrameda@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CALIDO CAPITAL INVESTMENTS SL.

con DNI/CIF: B90368655

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

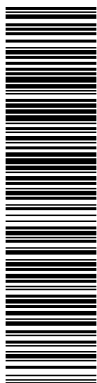
IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F55CQ64U4**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia: **sanlucar**



WWW.REGISTRADORES.ORG

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 51 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G. SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.



INFORMACIÓN REGISTRAL



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA
 Avda. de la Libertad, nº 16 CP: 11540
 Tfno: 956360508 Fax: 956367267

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

LOCALIZACIÓN REGISTRAL:

ACTUALMENTE: FINCA NÚMERO 48157 DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA
CRU: 11010000687572

DESCRIPCION:

URBANA: Parcela A-1, sita en esta ciudad, en el **Pago de Bonanza**, integrado en la UE-BO-4, del Plan General de Ordenación Urbana de esta ciudad y destinado como desarrollo de dicha unidad de ejecución a **SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL**. Señalada como Manzana Y.1. **Tiene una superficie de SEISCIENTOS METROS CUADRADOS**, y lindas Norte, con finca número 7 de la unidad; Oeste, con finca de la que se segrega y que se denomina Y.2; Sur, con finca de Joaquín Castro Rubira; y Este, finca número siete de esta unidad y con la de Antonio Barba. USO: Servicio de Interés Público y Social. Calificación jurídica: Participa de la naturaleza de los bienes de **DOMINIO PÚBLICO**, afecto al uso público indicado, siendo objeto de inscripción en el inventario de Bienes Municipales.

La calificación jurídica de la finca de este número ha quedado alterada pasando a ostentar la calificación de **BIEN PATRIMONIAL**, por haberse así acordado por el Pleno del Ayuntamiento de esta ciudad en sesión de fecha 2 de diciembre de 2002.

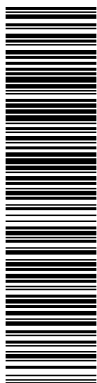
REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

Coordinación con el catastro según lo establecido en el Art. 10.2 LH modificado por la Ley 13/2015 de 24 de Junio: No coordinado con catastro.

TITULARIDAD:



DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 52 de 62	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanluarcabarromeda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.



INFORMACIÓN REGISTRAL

COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUCIA con C.I.F. P1100000G, titular, por título de cesión gratuita del pleno dominio de totalidad de la finca, en virtud de Escritura autorizada el día trece de diciembre del año dos mil seis. Inscripción 2ª, al Tomo 1.810, Libro 1.044, Folio 101, de fecha siete de febrero del año dos mil siete. Según resulta de documento administrativo de formalización de cesión firmado por las dos partes en Cádiz el día 13 de diciembre de 2006

CARGAS VIGENTES:

La cesión efectuada lo es con la finalidad de destinar la finca cedida a centro de salud. De conformidad con lo estipulado en el artículo 27 de la Ley del Parlamento de Andalucía 7/1999, de 29 de septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, si en el plazo máximo de cinco años, a contar desde trece de diciembre de dos mil seis, la parcela cedida no hubiera sido destinada a dicho fin, o bien si no se mantiene su destino durante los treinta años siguientes a su cesión, la parcela revertirá automáticamente al Ayuntamiento, con todas las mejoras realizadas y con derecho a percibir, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos sufridos. Bastará el acta notarial que lo acredite, notificada con requerimiento de entrega del bien para volver a inscribir en el Registro de la Propiedad el inmueble a favor del Ayuntamiento.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 28/05/2025 13:46:22, antes de la apertura del diario.



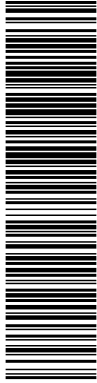
INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. **Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. **Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado **Derechos:** La legislación hipotecaria y

C.S.V.: 21101028204237BA

WWW.REGISTRADORES.ORG

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 53 de 62	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D8283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G. SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.



INFORMACIÓN REGISTRAL

mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. **Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos. **Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales. **Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría. **Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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.

===== FIN DE LA NOTA INFORMATIVA =====

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SANLUCAR DE BARRAMEDA a día veintiocho de mayo del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 21101028204237BA

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

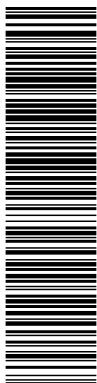
(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos 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.).



C.S.V. : 21101028204237BA

WWW.REGISTRADORES.ORG

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 54 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G. SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA
Avda. de la Libertad, nº 16 CP: 11540
Tfno: 956360508 Fax: 956367267

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

LOCALIZACIÓN REGISTRAL:

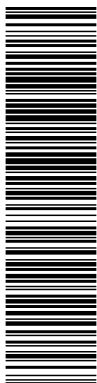
ACTUALMENTE: FINCA NÚMERO 65884 DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA
 CRU: 11010001029500

DESCRIPCION:

ESTADO CONSTRUCTIVO: Obra nueva terminada

URBANA.- Parcela sita en esta ciudad en el **Pago de Bonanza**, integrada en la UE-BO-4, del Plan General de Ordenación Urbana de esta ciudad y destinado como desarrollo de dicha unidad de ejecución al servicio de interés público y social. Señalada como manzana Y.3 e Y4. Tiene una superficie de **mil ciento setenta y ocho metros y treinta y dos decímetros cuadrados** y linda: al Norte y Oeste, con la finca número siete de la unidad, hoy calle Astilleros y avenida de Huelva respectivamente, a las que hace esquina; Sur, con finca de Joaquín Castro Rubira, hoy de titularidad municipal; y Este, con la finca de la que se segrega, manzana Y-2, destinada a parque infantil, uso dotacional. Tiene la calificación jurídica de BIEN DE DOMINIO PUBLICO afecto al uso publico antes indicado, siendo objeto de inscripción en el Inventario de Bienes Municipales, con los números 10.244 y 10.245. Sobre dicha parcela se han construido las siguientes edificaciones: CENTRO INCLUSIVO DE PRIMER CICLO DE EDUCACIÓN INFANTIL Y DE REHABILITACIÓN INTEGRAL ASOCIADO, en **avenida de Huelva esquina calle Astilleros**, en esta ciudad. Tiene una superficie total construida de **mil ciento setenta y cinco metros y treinta y un decímetros cuadrados**, siendo la superficie de ocupación del suelo de **ochocientos veintiún metros y sesenta y siete decímetros cuadrados**, y el resto, **trescientos cincuenta y tres metros y sesenta y cuatro decímetros cuadrados**, corresponden a superficie construida en planta primera. Consta de dos edificios diferenciados: -Centro de rehabilitación integral "JUAN SEBASTIÁN ELCANO". Está situado al oeste de la parcela, con fachadas a la avenida de Huelva y a la calle Astilleros. Consta de planta baja y principal, con una superficie útil total de **seiscientos cincuenta y tres metros y treinta decímetros cuadrados**. La planta baja tiene una superficie útil de **trescientos cuarenta metros y doce decímetros cuadrados** y se distribuye en: zona de entrada al edificio, sala de fisioterapia, salida de emergencias, dirección, hall-distribuidor, aseo accesible, aseo, ascensor accesible, distribuidor de acceso a piscina, vestuarios y duchas, cuarto de limpieza, recepción, sala de piscina terapéutica, patio de luces, sala técnica y bodega de piscina, vestíbulo previo y aseo del personal de piscina. La planta primera tiene una superficie útil de **trescientos trece metros y dieciocho decímetros cuadrados** y consta de: distribuidor-sala de espera, cámara de gessel, gabinetes 1, 2, 3 y 4, salida de

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 55 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G. SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

emergencias, ascensor accesible, cuarto técnico, administración, núcleo de aseos, oficina, sala de reuniones, patio interior, sala de usos múltiples-almacén, doble altura, patio de luces, doble altura y cubiertas. -**Centro de educación infantil "FERNANDO DE MAGALLANES"**. Está situado al este de la parcela, con fachada a la calle Astilleros. Consta de planta baja y tiene una superficie útil de **trescientos noventa y nueve metros y cuatro decímetros cuadrados**, distribuidos en: entradas al edificio, dirección, recepción-distribuidor, acceso catering, patio de juegos delantero, sala de preparación de alimentos, aulas 1, 2, 3, 4 y 5, aseo-vestuarios de personal, cuarto limpio, patio interior, sala de usos múltiples, sala multisensorial y patio de juegos trasero. Tiene la edificación los mismos linderos que la parcela sobre la que se ha construido, estando destinado el resto de suelo no ocupado por la edificación a accesos. Identificador catastral: avenida de Huelva, 11.540 Sanlúcar de Barrameda.

REFERENCIA CATASTRAL: 7759901QA3775H0001WM

Coordinación con el catastro según lo establecido en el Art. 10.2 LH modificado por la Ley 13/2015 de 24 de Junio: No coordinado con catastro.

TITULARIDAD:

ASOCIACION AFANAS SANLUCAR-CHIPIONA-ROTA Y TREBUJENA con C.I.F. 11020146, titular, por título de agrupación del pleno dominio de totalidad de la finca, en virtud de Escritura autorizada el día veintitrés de septiembre del año dos mil veintiuno, por el Notario de Sanlúcar de Barrameda, Doña María Inmaculada Benitez González, con nº de protocolo 1541/2021.

Inscripción 1ª, al Tomo 2.787, Libro 1.774, Folio 205, de fecha veinticuatro de febrero del año dos mil veintidós.

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Sanlúcar de Barrameda, ante el Notario Doña María Inmaculada Benitez González con protocolo 1541, el día 23 de septiembre de 2021, según la Inscripción 1ª, de fecha 24 de febrero de 2022, al Folio 205, del Libro 1774, Tomo 2787 del Archivo.

CARGAS VIGENTES:

Afección por el plazo de 5 años al pago habiéndose alegado exención en el Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, de fecha veinticuatro de febrero del año dos mil veintidós ; según nota puesta al margen de la Inscripción 1.

Documentos Pendientes de Despacho

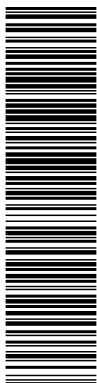
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 20/05/2025 10:18:15, antes de la apertura del diario.



INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 57 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D8283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Fimadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G. SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA
Avda. de la Libertad, nº 16 CP: 11540
Tfno: 956360508 Fax: 956367267

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

LOCALIZACIÓN REGISTRAL:

ACTUALMENTE: FINCA NÚMERO 45643 DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA
CRU: 11010000460175

DESCRIPCION:

URBANA: Parcela sita en esta ciudad, en el **Pago de Bonanza**, integrado en la UE-BO-4, del Plan General de Ordenación Urbana de esta Ciudad y destinado como Desarrollo de dicha Unidad de Ejecución a SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL. Señalada como Manzana Y.2. **Tiene una superficie de novecientos diez metros setenta y seis decímetros cuadrados** y linda al Norte con la finca 7 de la Unidad; Oeste, con finca segregada denominada parcela Y.4; Sur, con finca de Joaquín Castro Rubira; y Este con la finca de la que se segregó Manzana Y.1. Tiene calificación jurídica de bien de dominio público afecto al uso público indicado siendo objeto de inscripción en el inventario de bienes municipales.

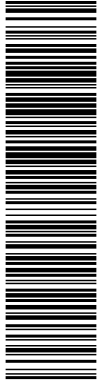
REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

Coordinación con el catastro según lo establecido en el Art. 10.2 LH modificado por la Ley 13/2015 de 24 de Junio: No coordinado con catastro.

TITULARIDAD:

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA con C.I.F. P1103200J, titular, por título de cesión onerosa del pleno dominio de totalidad de la finca, en virtud de Escritura autorizada el día veintitrés de marzo del año mil novecientos noventa y nueve, por el Notario de Sanlúcar de Barrameda, Excelentísimo Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.
Inscripción 1ª, al Tomo 1.548, Libro 887, Folio 172, de fecha dieciocho de junio del año mil novecientos noventa y nueve.
certificación administrativa expedida por Don Manuel Tirado Márquez, Secretario General del Excelentísimo Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, con el visto bueno del señor Alcalde, el día 23 de Marzo de 1.999.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 58 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 25:41F8E5FD727800A DD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanluardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G. SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

CARGAS VIGENTES:

NO hay cargas registradas

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 20/05/2025 10:18:15, antes de la apertura del diario.



INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

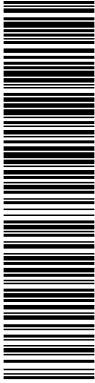
Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. **Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. **Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado **Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. **Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos. **Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales. **Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, representante, representante legal, Gestoría/Asesoría. **Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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.

===== FIN DE LA NOTA INFORMATIVA =====

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 59 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 25:41F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G. SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA
Avda. de la Libertad, nº 16 CP: 11540
Tfno: 956360508 Fax: 956367267

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

LOCALIZACIÓN REGISTRAL:

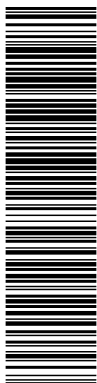
ACTUALMENTE: FINCA NÚMERO 65884 DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA
CRU: 11010001029500

DESCRIPCION:

ESTADO CONSTRUCTIVO: Obra nueva terminada

URBANA.- Parcela sita en esta ciudad en el **Pago de Bonanza**, integrada en la UE-BO-4, del Plan General de Ordenación Urbana de esta ciudad y destinado como desarrollo de dicha unidad de ejecución al servicio de interés público y social. Señalada como manzana Y.3 e Y4. Tiene una superficie de **mil ciento setenta y ocho metros y treinta y dos decímetros cuadrados** y linda: al Norte y Oeste, con la finca número siete de la unidad, hoy calle Astilleros y avenida de Huelva respectivamente, a las que hace esquina; Sur, con finca de Joaquín Castro Rubira, hoy de titularidad municipal; y Este, con la finca de la que se segrega, manzana Y-2, destinada a parque infantil, uso dotacional. Tiene la calificación jurídica de BIEN DE DOMINIO PÚBLICO afecto al uso público antes indicado, siendo objeto de inscripción en el Inventario de Bienes Municipales, con los números 10.244 y 10.245. Sobre dicha parcela se han construido las siguientes edificaciones: CENTRO INCLUSIVO DE PRIMER CICLO DE EDUCACIÓN INFANTIL Y DE REHABILITACIÓN INTEGRAL ASOCIADO, en **avenida de Huelva esquina calle Astilleros**, en esta ciudad. Tiene una superficie total construida de **mil ciento setenta y cinco metros y treinta y un decímetros cuadrados**, siendo la superficie de ocupación del suelo de **ochocientos veintiún metros y sesenta y siete decímetros cuadrados**, y el resto, **trescientos cincuenta y tres metros y sesenta y cuatro decímetros cuadrados**, corresponden a superficie construida en planta primera. Consta de dos edificios diferenciados: -Centro de rehabilitación integral "JUAN SEBASTIÁN ELCANO". Está situado al oeste de la parcela, con fachadas a la avenida de Huelva y a la calle Astilleros. Consta de planta baja y principal, con una superficie útil total de **seiscientos cincuenta y tres metros y treinta decímetros cuadrados**. La planta baja tiene una superficie útil de **trescientos cuarenta metros y doce decímetros cuadrados** y se distribuye en: zona de entrada al edificio, sala de fisioterapia, salida de emergencias, dirección, hall-distribuidor, aseo accesible, aseo, ascensor accesible, distribuidor de acceso a piscina, vestuarios y duchas, cuarto de limpieza, recepción, sala de piscina terapéutica, patio de luces, sala técnica y bodega de piscina, vestíbulo previo y aseo del personal de piscina. La planta primera tiene una superficie útil de **trescientos trece metros y dieciocho decímetros cuadrados** y consta de: distribuidor-sala de espera, cámara de gessel, gabinetes 1, 2, 3 y 4, salida de

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 60 de 62	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD72800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G. SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.

emergencias, ascensor accesible, cuarto técnico, administración, núcleo de aseos, oficina, sala de reuniones, patio interior, sala de usos múltiples-almacén, doble altura, patio de luces, doble altura y cubiertas. -**Centro de educación infantil "FERNANDO DE MAGALLANES"**. Está situado al este de la parcela, con fachada a la calle Astilleros. Consta de planta baja y tiene una superficie útil de **trescientos noventa y nueve metros y cuatro decímetros cuadrados**, distribuidos en: entradas al edificio, dirección, recepción-distribuidor, acceso catering, patio de juegos delantero, sala de preparación de alimentos, aulas 1, 2, 3, 4 y 5, aseo-vestuarios de personal, cuarto limpio, patio interior, sala de usos múltiples, sala multisensorial y patio de juegos trasero. Tiene la edificación los mismos linderos que la parcela sobre la que se ha construido, estando destinado el resto de suelo no ocupado por la edificación a accesos. Identificador catastral: avenida de Huelva, 11.540 Sanlúcar de Barrameda.

REFERENCIA CATASTRAL: 7759901QA3775H0001WM

Coordinación con el catastro según lo establecido en el Art. 10.2 LH modificado por la Ley 13/2015 de 24 de Junio: No coordinado con catastro.

TITULARIDAD:

ASOCIACION AFANAS SANLUCAR-CHIPIONA-ROTA Y TREBUJENA con C.I.F. 11020146, titular, por título de agrupación del pleno dominio de totalidad de la finca, en virtud de Escritura autorizada el día veintitrés de septiembre del año dos mil veintiuno, por el Notario de Sanlúcar de Barrameda, Doña María Inmaculada Benitez González, con nº de protocolo 1541/2021.

Inscripción 1ª, al Tomo 2.787, Libro 1.774, Folio 205, de fecha veinticuatro de febrero del año dos mil veintidós.

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Sanlúcar de Barrameda, ante el Notario Doña María Inmaculada Benitez González con protocolo 1541, el día 23 de septiembre de 2021, según la Inscripción 1ª, de fecha 24 de febrero de 2022, al Folio 205, del Libro 1774, Tomo 2787 del Archivo.

CARGAS VIGENTES:

Afección por el plazo de 5 años al pago habiéndose alegado exención en el Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, de fecha veinticuatro de febrero del año dos mil veintidós ; según nota puesta al margen de la Inscripción 1.

Documentos Pendientes de Despacho

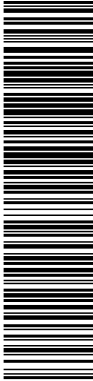
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 20/05/2025 10:18:15, antes de la apertura del diario.



INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: ED _MANZANAY_UE-BO-4FF.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3326 , Fecha de entrada: 04/07/2025 10:33 :00	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS Código para validación: RBK1Z-SWMCL-2925Z Página 62 de 62	FIRMAS	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 290160 RBK1Z-SWMCL-2925Z 2541F8E5FD7800ADD3D87283805D11ABDB2405) generada con la aplicación informática Fimadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanluardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&diomas=1 Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/07/2025 10:32:47.



**Colegio Oficial
Arquitectos
Sevilla**



Página 1 de 1

RAMÓN GIL MANRIQUE, ARQUITECTO, SECRETARIO DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA.

CERTIFICA:

Que **DON CESAR GONZALEZ GONZALEZ**, arquitecto, con DNI número 27313171G figura dado de alta como colegiado residente en este Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla desde el día 3 de septiembre de 2020, con número de colegiación 005269.

Y para que así conste, a solicitud del interesado, se expide el presente certificado en Sevilla, a 3 de julio de 2025

Código Seguro de Verificación: 3UY2MPS2432883A url: <https://verificadocumento.coasevilla.org>

Este documento incorpora firma electrónica conforme a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

Firmado el 3 de Julio de 2025 por:

CARGO	NOMBRE	CERTID
SECRETARIO	GIL MANRIQUE, RAMÓN	F559A31AF61168A63FFD79C076CBAC8F159BC45A