

**ESTUDIO de DETALLE para REAJUSTAR Y MODIFICAR ALINEACIONES de la CALLE
CONOCIDA COMO "HUERTA DE SAN JUAN" jul 20**

situación	CAMINO NTRA. SRA. DE LA CARIDAD – LA JARA	Sanlúcar Bda
promotor	HEREDEROS DE JUAN LANZA CUEVAS JUAN MANUEL LANZA CASTELLANO	NIF.: 31.598.672-F
arquitecto	MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE	Colegiado nº 174

I. Estudio de Detalle

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. OBJETO, PROMOTOR, SITUACIÓN

Por encargo de Don Juan Lanza Castellano, en nombre propio y en el de los herederos de Doña Mercedes Castellanos y Don Juan Lanza con NIF 31.598.672-F y domicilio en la Calle Corrales s/n, La Reyerta, Sanlúcar de Barrameda, C.P. 11.540, se redacta el presente Estudio de Detalle para reajustar y modificar Alineaciones de la Calle conocida como “Huerta de San Juan”.

El Estudio de Detalle afecta de forma directa sólo a fincas pertenecientes a herederos de Doña Mercedes Castellanos y Don Juan Lanza. Su redacción se hace necesaria por las disfuncionalidades de las actuales alineaciones.

2. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle son de la clase SUELO URBANO CONSOLIDADO, si bien las alineaciones del P.G.O.U. vigente plantean disfuncionalidades y errores de trazado con respecto la realidad física del viario.

El ámbito del Estudio de Detalle es de 3.540,00 m², de los cuales 3.275,00 m² están calificados con la Ordenanza Balneario grado 3 y 265,00 m² son viarios.

La topografía del terreno es casi plana, apareciendo en la actualidad cinco viviendas unifamiliares aisladas de una planta, con dependencias auxiliares.


El cambio de alineaciones no es más que una adaptación a la realidad física existente, así como para proporcionar a éstas unos anchos que las hagan útiles, ya que parte del viario tiene un ancho en el P.G.O.U. de apenas 1,50 m.

3. FINCAS AFECTADAS, PROPIETARIOS Y SUPERFICIES

	Finca 11.915	Finca 11.932	Finca 18.108
Sup. registral	1.187,87	3.563,62	7.127,25
Ref. catastral	2820202QA3721G0008BW 2820202QA3721G0007LQ 2820202QA3721G0006KM 2820202QA3721G0005JX 2820202QA3721G0004HZ 2820202QA3721G0003GB 2820202QA3721G0002FL 2820202QA3721G0001DK		11032A017000650000XS
Sup. catastral	5.192,00		6.206,00
Superficie Construida catastral (2.189,00 m ²)	123,00 119,00 363,00 280,00 849,00 209,00 173,00 73,00		192,00
Superficie afectada	1.410,00	1.963,00	167,00
Propietario	Herederos Lanza-Castellano		

15-10-

46



NOTARIA
DE
Antonio González Palomino
ABOGADO
SANLUCAR DE BARRAMEDA (Cádiz)

Núm. 889.-

Fecha 9 - 10 - 56.

Copia

de la escritura de

COMPRA - VENTA.

=====

Otorgada por:

DON MANUEL VAZQUEZ ROLDAN,

a favor de

DON JUAN LANZA CUEVAS,

=====

Pagado 17-10-56

17-11-10
ojo nota

17	14	30	
octubre		6	710
1936		58	

GRÁFICAS AVEZUELA - MADRID



A.3.612.624 *

-----H U I E R O:-----

-----CONCIENNIOS OCHENTA Y NUEVE.-----

En Sanlúcar de Barrameda a nueve de Octubre -
de mil novecientos cincuenta y seis.-----

Ante mí: ANTONIO GONZÁLEZ PALOMINO, Notario -
del Ilustre Colegio de Sevilla, con residencia -
en la Ciudad de la fecha, Distrito de su nombre,

-----C O M P A R E C E N:-----

De una parte: DON EMILIO VAQUERO ROLDÁN, sol-
tero, de campo.-----

Y de otra parte: DON JUAN LANZA GUEVAS, casa-
do en primeras nupcias con Doña Mercedes Caste-
llano Gálvez, labrador.-----

Ambos mayores de edad y de esta vecindad, a -
quienes conozco.-----

Intervienen en propio nombre y derecho. Tie-
nen, a mi juicio, la capacidad civil necesaria -



te con la de Manuel Galvez, hoy de sus herederos; por el viento ó lindero Sur con su entrada a través de la finca de los herederos de Galvez y al Oeste con finca de Francisco Orellana.-----

Inscrita en el tomo 376, libro 224, folio 117, finca 7.252, inscripción 3ª.-----

TITULO.- La hubo en unión de otros, por compra de Don José Sanchez Fernandez, en escritura otorgada en esta Ciudad el 1 de Julio de 1.941, ante el que fué su notario Don Lorenzo Valverde Plaza, de la que se me exhibe copia auténtica.-----

CARGAS.- Libre de ellas, según manifiesta.---

II.- que para ser objeto de esta escritura, de la anterior finca y concretamente de su porción b), segrego una parcela que se describe así:----

FINCA RUSTICA: Suerte de viña y tierra sita en este término, en el pago de La Jara, de cabida de una cuarta de anazada equivalente a once áreas, ochenta y siete centiáreas y ochenta y siete milésimas, que linda: Norte finca de Don Manuel Barbadillo Rodriguez, y por Sur, Este y Oeste con la finca resto, lote b) que se reserva



San Juan
609
339
148
11.915
15

el exponente Don Manuel Vazquez Haldán. Por su -
lindero del sur tiene su entrada a través de la -
finca resto del Sr. Vazquez Haldán y de la de -
los herederos de Manuel Galves.-----

La superficie de la finca resto reservada que
da: en el lote a) con la misma cabida y en el lo -
te b) con la de tres cuartas de unanada ó treinta
y cinco áreas, sesenta y tres centímetros y sesenta
y dos milímetros ó sea en total con una ca -
bida de un unanada y tres cuartas equivalentes
a ochenta y tres áreas, quince centímetros y doce
milímetros.-----

Los señores comparecientes otorgan las siguien -
tes.-----

CON T I P U L A C I O N E S:-----

PRIMERA.- Don Manuel Vazquez Haldán segrega -
de la finca descrita en el apartado I de la Expo -
sición y concretamente de la porción b), la por -
ción descrita en el apartado II de la misma, y -
vende la finca segregada a Don Juan Lanza Cuevas
que la compra, en el precio de \$ 10 de MIL CUATRO
CIENTOS PESOS.-----

Casa

folio 6
21-11-



NOTARIA
DE
Antonio González Palomino
ABOGADO
SANLUCAR DE BARRAMEDA (Cádiz)

Núm. 1.001.-
Fecha 13-11-56.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Presentada a los 10 días 30 de
del 12 de diciembre de 1956 folio 835
toma 143 del Libro, tomo 58
80322010

Copia

de la escritura de

SIENTO CINCO Y OCHENTA MIL.

Otorgada por:

DOÑA MARÍA VEZQUEZ ROLDAN,

de edad de

DOÑA JOSEFA DE LOS RIOS,

2 folios
1 Vta. concertada
1 Vta. concertada
13-11-1956
7

folio nº
11932
(Nº de...)

Pagos...

Casa la...



A.2.451.930 *



----- N U M E R O : -----

----- M I L C U A R E N T A Y U N O . -----

En Sanlúcar de Barrameda a trece de Noviembre de mil novecientos cincuenta y seis.-----

Ante mí: ANTONIO GONZALEZ PALOMINO, Notario - del Ilustre Colegio de Sevilla, con residencia - en la Ciudad de la fecha, Distrito de su nombre, -----



----- C O M P A R E C E N : -----

De una parte: DON MICHAEL VAZQUEZ ROLDAN, soltero, de campo.-----

Y de otra parte: DON JUAN LANZA CUEVAS, casado en primeras nupcias con Doña Mercedes Castellano Galvez, Labrador.-----

Ambos mayores de edad y de esta vecindad, a quienes conozco.-----

Intervienen en propio nombre y derecho. Tie--

C.R.S.- Libro de ellas, según manifiesta.---

II.- Que nuevamente de la finca resto descrita, segregara otra parcela para ser objeto de esta escritura, concretamente lo que queda de la seña lada con la letra b), la cual se describe así:--

FINCA RUSTICA: Suato de viña, tierra y arboleda, sito en este termino, en el pago de La Jara, de cabida de tres cuartos de cruzado ó treinta y cinco áreas, sesenta y tres centiáreas y sesenta y dos milíreas, que linda: Norte finca de Don Manuel Barbadillo y finca de esta procedencia que se vendió a Don Juan Lanza Cuevas comprador; Este finca de herederos de Manuel Gálvez y la dicha de Juan Lanza Cuevas; Sur la de herederos de Manuel Gálvez y por el Oeste con la finca expresada de Juan Lanza Cuevas y la de Francisco Orellana. Por su lindero del Sur tiene su entrada a través de la finca de herederos de Manuel Gálvez.-----

III.- Que la finca resto que se reserva el exponente, queda reducida a la parcela s) en su totalidad, con la cabida dicha de cuarenta y siete



Mercede Protero

Nº 300
21-2-975



Juan Marín Gil
Notario
Sanlúcar de Barrameda

F. N.

17-10-10

Liga 1106/107

Húm. 159

juca 18.108

AGRUPACION Y COMPRA-VENTA, otorgada por Don Francisco Dominguez Caceres y esposa, y DON JUAN LANZA CUEVAS.

7-2-1975

Presentado a las 12 horas de día de 23 de Octubre 1975 con el número 30 Folio 5 del Diario 70.-

fecha 7 de febrero de 1975

SANTA TERESA.-SANLUCAR 3163

Mercede Protero Lajara



L9888278

14ª CLASE

MB

NUMERO CIENTO CINCUENTA Y NUEVE.

AGRUPACION Y COMPRAVENTA.- Otorgantes: En Sanlucar de -
Don Francisco Dominguez Caceres y esposa. Barrameda, a --
Don Juan Lanza Cuevas. siete de febre-

ro de mil novecientos setenta y cinco. -----

Ante mi, JUAN MARIN GIL, Notario del Ilustre
Colegio de Sevilla, con residencia en la Ciudad
de la fecha, -----

= COMPARECEN: =

De una parte, Los esposos de primeras nupcias
DON FRANCISCO DOMINGUEZ CACERES, labrador, y DO-
ÑA MERCEDES TORRES MORALES, sin profesion espe-
cial, con domicilio en Sebastian Elcano, numero-
23, y D.N.I. 31.444.458 y 75.833.083. -----

Y de otra parte, DON JUAN LANZA CUEVAS, casa-
do en primeras nupcias con Doña Mercedes Caste-
llano Galvez, labrador, con domicilio en Barria-
da de la Jara, "La Caridad", y D.N.I. 31.463.725.

Los tres mayores de edad y vecinos de esta --

Ciudad, a quienes conozco. -----

Intervienen en propio nombre y derecho. Tienen a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de agrupacion y compraventa y Don Francisco Dominguez Caceres y su esposa dicen: -----

= EXPOSICION =

I.- Que la sociedad conyugal de bienes por ellos formada al contraer matrimonio, es dueña en pleno dominio de la siguiente: -----

FINCA.- Suerte de huerta, con casa, pozo y alberca, sita en este termino, pago de la Jara o Rehierta, con cabida de aranzada y media, equivalente a setenta y un areas, veintisiete centiareas y veinticinco miliareas, que linda: Norte y Oeste, finca "El Paraiso" de los Sres. Barbadi--llo; Sur, con la Rehierta, por donde tiene su entrada; y Este, finca de Dón Antonio Galvez Velez y la del aqui comprador Don Juan Lanza Cuevas.-

Barbadillo	
Tomo	750
Libro	619
Folio	74
Finca	14103
Insc.ª	18
Anot.ª	X

II.- PROCEDENCIA Y TITULO.- La anterior finca se ha formado por agrupación de las dos siguientes sitas en dicho termino y pago: a) La de cultivo de tierra con cabida de treinta y cinco ---



areas y sesenta y cuatro centiareas, que linda: --
Norte, finca de herederos de Manuel Rodriguez; --
Sur, con la Rehierta; Este, con finca de la viuda
de Antonio Sanchez; y Oeste, con otra que es la -
finca letra b); lindando hoy por el Norte, con el
"Paraiso", de los Sres. Barbadillo; y por el Este
con finca de Antonio Galvez Velez y Don Juan Lan-
za Cuevas; inscrita en el tomo 630, libro 351, fo-
lio 82, finca 12.665; inscripcion 1ª. b) Y la de-
cultivo de huerta, con casa, pozo y alberca, con-
cabida de treinta y cinco areas, y sesenta y tres
centiareas y veinticinco miliareas, que linda: --
Norte, finca de herederos de Manuel Rodriguez, --
hoy, finca "El Paraiso", de los Sres. Barbadillo;
Sur, con la Rehierta; Este, con finca anterior le-
tra A); y Oeste, con la de Blas Publica, hoy finca
"El Paraiso" de los Sres. Barbadillo; inscrita en
el tomo 238, libro 148, folio 81 vtã, finca 4.974,
inscripcion 7ª. -----

Las adquirió don Francisco Dominguez Caceres -
siendo casado, por compra que hizo a Don Manuel -
Torres Rodriguez, en e escritura otorgada en esta-
ciudad el 4 de agosto de 1.961, ante el que fué -



801

Sanlucar

159
7-0-75

L9887617

Expte: 135

14ª CLASE

MB

NUMERO CIENTO CINCUENTA Y NUEVE.

AGRUPACION Y COMPRAVENTA.- Otorgantes: En Sanlucar de --
Don Francisco Dominguez Caceres y esposa. Barrameda, a --
Don Juan Lanza Cuevas. siete de febre-

ro de mil novecientos setenta y cinco. -----

Ante mi, JUAN MARIN GIL, Notario del Ilustre-
Colegio de Sevilla, con residencia en la Ciudad-
de la fecha, -----

= COMPARECEN: =

De una parte, Los esposos de primeras nupcias
DON FRANCISCO DOMINGUEZ CACERES, labrador, y DO-
ÑA MERCEDES TORRES MORALES, sin profesion espe--
cial, con domicilio en Sebastian Elcano, numero-
23, y D.N.I. 31.444.458 y 75.833.083. -----

Y de otra parte, DON JUAN LANZA CUEVAS, casa-
do en primeras nupcias con Doña Mercedes Caste--
llano Galvez, labrador, con domicilio en Barria-
da de la Jara, "La Caridad", y D.N.I. 31.463.725.

Los tres mayores de edad y vecinos de esta --

Ciudad, a quienes conozco. -----

Intervienen en propio nombre y derecho. Tienen a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de agrupacion y compraventa y Don Francisco Dominguez Caceres y su esposa dicen: -----

= EXPOSICION =

I.- Que la sociedad conyugal de bienes por -- ellos formada al contraer matrimonio, es dueña - en pleno dominio de la siguiente: -----

FINCA.- Suerte de huerta, con casa, pozo y alberca, sita en este termino, pago de la Jara o Rehierta, con cabida de aranzada y media, equivalente a setenta y un areas, veintisiete centia reas y veinticinco miliareas, que linda: Norte y Oeste, finca "El Paraiso" de los Sres. Barbadi-- llo; Sur, con la Rehierta, por donde tiene su en-- trada; y Este, finca de Don Antonio Galvez Velez y la del aqui comprador Don Juan Lanza Cuevas.

II.- PROCEDENCIA Y TITULO.- La anterior finca se ha formado por agrupación de las dos siguientes sitas en dicho termino y pago: a) La de cultivo de tierra con cabida de treinta y cinco ---

areas y sesenta y cuatro centiareas, que linda: -
Norte, finca de herederos de Manuel Rodriguez; --
Sur, con la Rehierta; Este, con finca de la viuda
de Antonio Sanchez; y Oeste, con otra que es la -
finca letra b); lindando hoy por el Norte, con el
"Paraiso", de los Sres. Barbadillo; y por el Este
con finca de Antonio Galvez Velez y Don Juan Lan-
za Cuevas; inscrita en el tomo 630, libro 351, fo-
lio 82, finca 12.665; inscripcion 1ª. b) Y la de-
cultivo de huerta, con casa, pozo y alberca, con-
cabida de treinta y cinco areas, y sesenta y tres
centiareas y veinticinco miliareas, que linda: -
Norte, finca de herederos de Manuel Rodriguez, --
hoy, finca "El Paraiso", de los Sres. Barbadillo;
Sur, con la Rehierta; Este, con finca anterior le-
tra A); y Oeste, con la de Blas Publia, hoy finca
"El Paraiso" de los Sres. Barbadillo; inscrita en
el tomo 238, libro 148, folio 81 vtª, finca 4.974,
inscripcion 7ª. -----

Las adquirió don Francisco Dominguez Caceres -
siendo casado, por compra que hizo a Don Manuel -
Torres Rodriguez, en e escritura otorgada en esta-
ciudad el 4 de agosto de 1.961, ante el que fué -

su notario don Jose Alberto Garcia Burgos, de la -
que se me exhibe copia autentica. -----

CARGAS.- Libre de ellas, segun manifiestan y --
por ello sin justificarlo. -----

III.- Y para formalizar cuanto antecede, los se
ñores comparecientes otorgan la presente escritura
con arreglo a las siguientes, -----


= ESTIPULACIONES =

PRIMERA.- Don Francisco Dominguez Caceres y su -
esposa Doña Mercedes Torres Morales, agrupan las --
dos fincas descritas con las letras a) y b) del -
apartado II, expositivo, en la que se reseña en el -
I, de la misma, y venden la finca total agrupada a -
DON JUAN LANZA CUEVAS, que la compra en el precio -
alzado de VEINTICUATRO MIL PESETAS. -----

SEGUNDA.- Los esposos vendedores confiesan habbr
recibido del comprador, en el dia de hoy, antes de -
este acto y en moneda corriente dicho precio, le --
otorgan completa carta de pago del mismo, y le trans -
miten el pleno dominio, libre de cargas de la finca
vendida, cuya inscripcion a su nombre solicita el -
comprador. -----

Hago las reservas y advertencias legales. -----

Verificación en el Catastro



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
11032A017000650000XS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CM REVERTA DE LA Es:1 Pl:00 Pl:00 Polígono 17 Parcela 65
LA JARA, SANLUCAR DE BARRAMEDA [CÁDIZ]

CATEGORÍA: Agrario PERÍODO DE CONSTRUCCIÓN: 2014

LIBERIDAD DE PARCELA: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 27

PARCELA CATASTRAL

LOCALIZACIÓN:
CM REVERTA DE LA Polígono 17 Parcela 65
LA JARA, SANLUCAR DE BARRAMEDA [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 192 SUPERFICIE ÚTIL DE LA PARCELA (M²): 6.206 Parcela construida sin división horizontal


CONSTRUCCIÓN

Dominio	Estructura	Puerta	Puerta	Superficie m ²
AGRARIO	1	00	05	16
SOPORT. 80%	1	00	05	11

CULTIVO

Substrato	CC	Cultivo	P	Superficie m ²
a	HR	Huerta regadío	02	2.420
b	HR	Huerta regadío	02	2.486
c	I-	Improductivo	00	615
e	I-	Improductivo	00	438


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/3000



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

Coordenadas U.T.M. Zona 28ETR0289
Lunes . 4 de Febrero de 2019

732.730
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcción
 Muro y alarza
 Límite zona verde
 Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2820202QA3721G0001DK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CM NTRA SRA DE LA CARIDAD 27 Es:1 Pl:01 Pl:01 CRCO
SANLUCAR DE BARRAMEDA [CÁDIZ]

CATEGORÍA: Almacen,Estac. PERÍODO DE CONSTRUCCIÓN: 1978

LIBERIDAD DE PARCELA: 5,337800 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 73

PARCELA CATASTRAL


LOCALIZACIÓN:
CM NTRA SRA DE LA CARIDAD 27
SANLUCAR DE BARRAMEDA [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 2.189 SUPERFICIE ÚTIL DE LA PARCELA (M²): 5.192 [división horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Dominio	Estructura	Puerta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	00	01	15
APARCAMIENTO	1	00	01	22
OTROS USOS	1	00	01	28
ALMACEN	1	00	01A	8


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



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

Coordenadas U.T.M. Zona 28ETR0289
Lunes . 4 de Febrero de 2019

732.730
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcción
 Muro y alarza
 Límite zona verde
 Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATRINO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2820202QA3721G0002FL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CM NTRA SRA DE LA CARIDAD 27 Es:1 Pl:BJ Pl:02 CODI
SANLUCAR DE BARRAMEDA [CAOIZ]

USO: Almacen,Estac. **PRO CONSTRUCCIÓN:** 1979

COORDENADAS DE PARTICIPACIÓN: 10.808100 **SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (m²):** 173

PARCELA CATASTRAL


SITUACIÓN: CM NTRA SRA DE LA CARIDAD 27
SANLUCAR DE BARRAMEDA [CAOIZ]

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (m²): 2.189 **SUPERFICIE SIN CONSTRUCCIÓN (m²):** 5.192 **[división horizontal]**

CONSTRUCCIÓN

Uso	Nº de plantas	Pared	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	00	02	106
APARCAMIENTO	1	00	02	44
SOPORT. SOLO	1	00	02	4
APARCAMIENTO	1	00	02A	19


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



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

732.730 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETR0009 **Lunes , 4 de Febrero de 2019**

- 732.730 Límite de Manzana
- 732.730 Límite de Parcela
- 732.730 Límite de Construcción
- 732.730 Muebles y aceras
- 732.730 Límite zona verde
- 732.730 Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATRINO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2820202QA3721G0003GB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CM NTRA SRA DE LA CARIDAD 27 Es:1 Pl:BJ Pl:03 CRCO
SANLUCAR DE BARRAMEDA [CAOIZ]

USO: Almacen,Estac. **PRO CONSTRUCCIÓN:** 1979

COORDENADAS DE PARTICIPACIÓN: 9.054000 **SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (m²):** 209

PARCELA CATASTRAL


SITUACIÓN: CM NTRA SRA DE LA CARIDAD 27
SANLUCAR DE BARRAMEDA [CAOIZ]

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (m²): 2.189 **SUPERFICIE SIN CONSTRUCCIÓN (m²):** 5.192 **[división horizontal]**

CONSTRUCCIÓN

Uso	Nº de plantas	Pared	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	00	02	192
ALMACEN	1	00	02A	28
SOPORT. SOLO	1	00	02	2
ALMACEN	1	00	02B	77


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



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

732.730 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETR0009 **Lunes , 4 de Febrero de 2019**

- 732.730 Límite de Manzana
- 732.730 Límite de Parcela
- 732.730 Límite de Construcción
- 732.730 Muebles y aceras
- 732.730 Límite zona verde
- 732.730 Hidrografía



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2820202QA3721G0004HZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CM NTRA SRA DE LA CARIDAD 27 Es:1 Pl:BJ Pl:04 CRCO
SANLUCAR DE BARRAMEDA [CADIZ]

USO PARCELAR: Almacén,Estac. AÑO CONSTRUCCIÓN: 1978

LÍNEA DE IDENTIFICACIÓN: 35.135100 SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²): 849

PARCELA CATASTRAL

Ubicación:
CM NTRA SRA DE LA CARIDAD 27
SANLUCAR DE BARRAMEDA [CADIZ]


SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²): 2.189 SUPERFICIE ÚTIL CATASTRAL (M²) (TIPO DE DIVISIÓN): 5.192 [división horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Nombre	Código	Punto	Punto	Superficie m ²
ALMACEN	1	00	04	178
ALMACEN	1	00	04A	248
ALMACEN	1	00	04B	229

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



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

732.730 C:No protegidos U.T.M. Puntos 28.8781089
Lunes , 4 de Febrero de 2019

- 732.730 C:No protegidos U.T.M. Puntos 28.8781089
- Límite de Matriz
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aleros
- Límite zona verde
- Hidrografía



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2820202QA3721G0005JX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CM NTRA SRA DE LA CARIDAD 27 Es:1 Pl:BJ Pl:05
11540 SANLUCAR DE BARRAMEDA [CADIZ]

USO PARCELAR: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1978

LÍNEA DE IDENTIFICACIÓN: 15.000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²): 290

PARCELA CATASTRAL

Ubicación:
CM NTRA SRA DE LA CARIDAD 27
SANLUCAR DE BARRAMEDA [CADIZ]


SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²): 2.189 SUPERFICIE ÚTIL CATASTRAL (M²) (TIPO DE DIVISIÓN): 5.192 [división horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Nombre	Código	Punto	Punto	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	05	183
PORCHE 100%	1	00	05	42
VIVIENDA	1	01	05	65

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



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

732.730 C:No protegidos U.T.M. Puntos 28.8781089
Lunes , 4 de Febrero de 2019

- 732.730 C:No protegidos U.T.M. Puntos 28.8781089
- Límite de Matriz
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aleros
- Límite zona verde
- Hidrografía



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2820202QA3721G0006KM


DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CM NTRA SRA DE LA CARIDAD 27 Es:1 Pl:BJ Pl:06 CRCO
SANLUCAR DE BARRAMEDA [CADIZ]

USO FUNCIONAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1978

CAPACIDAD DE PARTICIPACIÓN: 8,175600 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 363

INFORMACIÓN GRÁFICA



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

732,700 Coordenadas U.T.M. Nueve 29 ETRO29 Lunes, 4 de Febrero de 2019

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Molinos y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía


PARCELA CATASTRAL

LOCALIZACIÓN:
CM NTRA SRA DE LA CARIDAD 27
SANLUCAR DE BARRAMEDA [CADIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 2.189 SUPERFICIE DE LA PARCELA (m²): 5.192 [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Detalle	Cantidad	Puerta	Puerta	Superficie*
VIVIENDA	1	00	06	123
SOPORT. 50%	1	00	06	4
VIVIENDA	1	00	06A	123
VIVIENDA	1	01	06	19
ALMACEN	1	02	06	36



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2820202QA3721G0007LQ


DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CM NTRA SRA DE LA CARIDAD 27 Es:1 Pl:BJ Pl:07 CODI
SANLUCAR DE BARRAMEDA [CADIZ]

USO FUNCIONAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1978

CAPACIDAD DE PARTICIPACIÓN: 9,662100 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 119

INFORMACIÓN GRÁFICA



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

732,700 Coordenadas U.T.M. Nueve 29 ETRO29 Lunes, 4 de Febrero de 2019

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Molinos y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

PARCELA CATASTRAL

LOCALIZACIÓN:
CM NTRA SRA DE LA CARIDAD 27
SANLUCAR DE BARRAMEDA [CADIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 2.189 SUPERFICIE DE LA PARCELA (m²): 5.192 [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Detalle	Cantidad	Puerta	Puerta	Superficie*
VIVIENDA	1	00	07	119
SOPORT. 50%	1	00	07	4

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2820202QA3721G0008BW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CM NTRA SRA DE LA CARIDAD 27 Es:1 Pl:BJ Pl:08 CRCO
SANLUCAR DE BARRAMEDA (CÁDIZ)

USO FUNCIONAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1978

CAPACIDAD DE PARTICIPACIÓN: 7,027000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 123

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CM NTRA SRA DE LA CARIDAD 27
SANLUCAR DE BARRAMEDA (CÁDIZ)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 2.189 SUPERFICIE DE LA PARCELA (m²): 5.192 [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Denominación	Cantidad	Puede	Puede	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	08	104
OTROS USOS	1	00	08A	19

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

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

732700 Coordinadas U.T.M. Nueve 20180209 Lunes, 4 de Febrero de 2019

— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcción
— Molinos y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Las fincas colindantes con nuestro estudio de detalle son:

	Finca Colindante 1	Finca Colindante 2
Finca	Viaro / Servidumbre	18.108
Ref. Catastral	Camino N ^a Sra. Caridad	11032A017000650000XS
Propietario	Ayuntamiento / Vecinos	Hros. Lanza-Castellano

No existe ninguna afección de este estudio de detalle con respecto a las fincas colindantes.

4. Determinaciones del P.G.O.U. vigente

El P.G.O.U. vigente de Sanlúcar de Barrameda fue aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. el veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y siete y adaptado parcialmente a la LOUA en 12 agosto de 2.010.

La ordenanza del ámbito del E.D. es Zona de Edificación Balneario y está afectada por la modificación puntual N^o 16 aprobada definitivamente el 23 de febrero de 2.018 y que transcribimos a continuación:

“Zona de Edificación Balneario:

Artículo 11.100.- Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Dimensiones mínimas de las Parcelas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en estas Normas no podrán ser edificadas aquellas parcelas cuyas dimensiones, según la subzona en que se sitúen, no cumplan las siguientes condiciones mínimas:

a) En la subzona B-2:

- Superficie: Doscientos cuarenta (240) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: Diez (10) metros.

b) En la subzona B-3:

- Superficie: Cuatrocientos (400) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: Quince (15) metros.

c) En la subzona B-4:

- Superficie: Ochocientos (800) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: Veinte (20) metros.

2. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas.

No podrán agregarse ni segregarse parcelas cuando alguna de las resultantes no reúnan las condiciones establecidas en el anterior apartado.

Artículo 11.101.- Posición de los Edificios.

1. La edificación se dispondrá aislada en parcela con la proporción 1:1 entre unidades de viviendas y número de parcelas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, se permitirán los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común, en los términos establecidos en el artículo 5.10 de las presentes normas, en cuyo caso las edificaciones mantendrán la tipología de viviendas unifamiliares aisladas, debiendo respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a seis (6) metros que podrá reducirse hasta los cuatro (4) metros en los casos en que no existan elementos divisorios y las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

Artículo 11.102.- La Edificabilidad Neta.

La edificabilidad neta sobre parcela será según la subzona de:

- a) Para la B-2: 0,6 m²t/m²s.
- b) Para la B-3: 0,4 m²t/m²s.

c) Para la B-4: $0,3 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

Artículo 11.103.- Ocupación sobre Rasante.

Sobre rasante las edificaciones podrán ocupar los porcentajes de superficie total de la parcela que a continuación se fijan para cada subzona:

a) B-2: 50%

b) B-3: 40%

c) B-4: 30%

Artículo 11.104.- Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1.Las edificaciones se separarán de los linderos las distancias que, según las subzonas en que se encuentren, se señalan a continuación:

a) En la subzona B-2: La edificación se dispondrá retranqueada de los linderos como mínimo a:

Lindero Frontal: Tres (3) metros.

Lindero Lateral: Media vez la altura y como mínimo tres (3) metros.

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación como mínimo tres (3) metros.

b) En la subzona B-3: La edificación se dispondrá retranqueada de los linderos como mínimo a:

Lindero Frontal: Tres (3) metros.

Lindero Lateral: Media vez la altura de la edificación y como mínimo tres (3) metros.

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación y como mínimo tres (3) metros.

c) En la subzona B-4: la edificación se dispondrá retranqueada de los linderos laterales como mínimo a:

Lindero Frontal: Seis (6) metros.

Lindero Lateral: Media vez la altura de la edificación y como mínimo tres (3) metros.

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación y como mínimo tres (3) metros.

Artículo 11.105.- Altura máxima.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para la edificación exenta.

2. La altura máxima permitida en toda la zona será de P.B.+1, sin que en ningún caso pueda sobrepasar de los siete (7) metros.

3. En la subzona B-4 sobre la altura máxima se podrán levantar torreones, áticos o medias plantas que computarán edificabilidad no pudiendo superar el 50% de la planta inferior.

4. La altura de techo de las plantas bajas en viviendas unifamiliares podrá reducirse hasta tres (3) metros con respecto a la cota de referencia.

5. Se permiten piezas habitables en la planta bajo cubierta.

Artículo 11.106.- Ocupación Bajo Rasante.

1. Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje, instalaciones del edificio y/o cualquiera de los demás usos complementarios recogidos en el artículo 5.7 de estas normas, cuya ocupación no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante. En cualquier caso, deberá quedar garantizada la dotación de aparcamiento requerida para el uso residencial.

2. Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, en el supuesto de los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común, el espacio libre interior de la parcela podrá ser ocupado bajo rasante siempre y cuando quede enteramente subterráneo, se respete la separación a linderos establecida para la edificación sobre rasante y su cubierta permita ajardinamiento.

Artículo 11.107.- Construcciones Auxiliares.

Las construcciones auxiliares deberán situarse respetando las distancias a linderos establecidas para cada subzona, sin que su altura pueda exceder de una planta y de tres metros y medio (3,50 m).

No obstante, se podrán alterar las condiciones de retranqueo respecto a uno de los linderos laterales para la instalación de cubiertas ligeras, sin cerramientos laterales, destinadas a aparcamiento interior de la parcela, siempre y cuando existan edificaciones ya adosadas a dicho lindero lateral, se proyecten en el contexto de proyectos unitarios sobre las dos parcelas colindantes, o exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse al lindero medianero, debiendo inscribirse como servidumbre en el Registro de la Propiedad.

Artículo 11.108.- Condiciones Particulares de Estética.

1. Se permiten los pórticos, porches, etc. así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.

2. Será obligatorio vallar las parcelas mediante cerramientos de estética acorde con el lugar y que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a doce (12) metros y altura superior a dos (2) metros. Dichos cerramientos podrán ejecutarse con elementos de hasta un (1) metro de altura, que se completarán con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total anteriormente indicado de dos (2) metros.

Artículo 11.109.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado de la zona será el residencial unifamiliar, incluido el régimen especial de los conjuntos de viviendas unifamiliares en una parcela común, y el bifamiliar.

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y para actividades liberales, artísticas y literarias.

- Residencial comunitario

- Hospedajes.

- Espectáculos y salas de reunión.

- Comercio en local comercial.

- Aparcamiento.

- Docente

- Deportivos.

- SIPS.”

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL E.D.

El P.G.O.U. de Sanlúcar de Barrameda establece en su artículo 2.8. Estudio de Detalle:

1. Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:

a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio, en su caso, de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso, estas superficies serán inferiores a una parcela y se corresponderán con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley del Suelo.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan en estas Normas y las fichas que la acompañan, si bien el número de viviendas que se señala en las fichas correspondientes tiene mero carácter orientativo.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

Las alineaciones que se modifican afectan sólo al propio viario y a las fincas calificadas como Balneario 3 propiedad de la promotora del E.D., de este modo, se aumenta la superficie de viario y se reduce la de ordenanza B3.

3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES VIGENTES

El Estudio de Detalle se ajusta a la realidad física del medio y aumenta la superficie de viario adaptándolo al existente, su ámbito se circunscribe sólo al suelo urbano según el siguiente cuadro comparativo:

	P.G.O.U.	E.D.
Superficie Ordenanza B-3	3.275,00 m ²	3.086,00 m ²
Superficie Viario Público	265,00 m ²	288,00 m ²
Superficie Viario Privado	00,00 m ²	166,00 m ²
Ordenanza de aplicación	Balneario - 3	Balneario - 3
Edificabilidad	1310,00 m ²	1.234,40 m ²
Viviendas teóricas S/400	8	7

4. JUSTIFICACIÓN DE INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE LOS PREDIOS COLINDANTES

Los predios colindantes que están afectados, salvo el Camino Nuestra Señora de la Caridad, son propiedad de los promotores del Estudio de Detalle.

En cuanto a la afección del Camino de Ntra. Sra. de la Caridad, es dejar la conexión del viario como en la actualidad, a su vez muy similar al propuesto por el P.G.O.U., por lo que no hay perjuicio.

El único posible perjuicio, es para los promotores del E.D, ya que hay menor superficie de Ordenanza Balneario grado 3 y por tanto menor edificabilidad y densidad.

5. PROPIETARIOS AFECTADOS

Como hemos mencionados el único predio afectado por las determinaciones de este Estudio de Detalle, aparte de los promotores es un viario público.

Relacionamos los propietarios más cercanos a esta modificación aunque no colindan directamente.

Hermanos Pérez del Prado; domiciliados a efectos de notificaciones en Calle Hermano Fermín N° 16, planta 1ª, puerta 2. Sanlúcar de Barrameda 11.540. Cádiz perezdelpradoc@gmail.com

Rosario y Manuel Barbadillo; domiciliados a efectos de notificaciones en Calle Santo Domingo N° 38, Bajo. Sanlúcar de Barrameda 11.540 Cádiz. manuelbarbadilloeyzaguirre@gmail.com

6. RESUMEN EJECUTIVO ARTÍCULO 19.3 LOUA

Lo transcribimos a continuación:

“Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

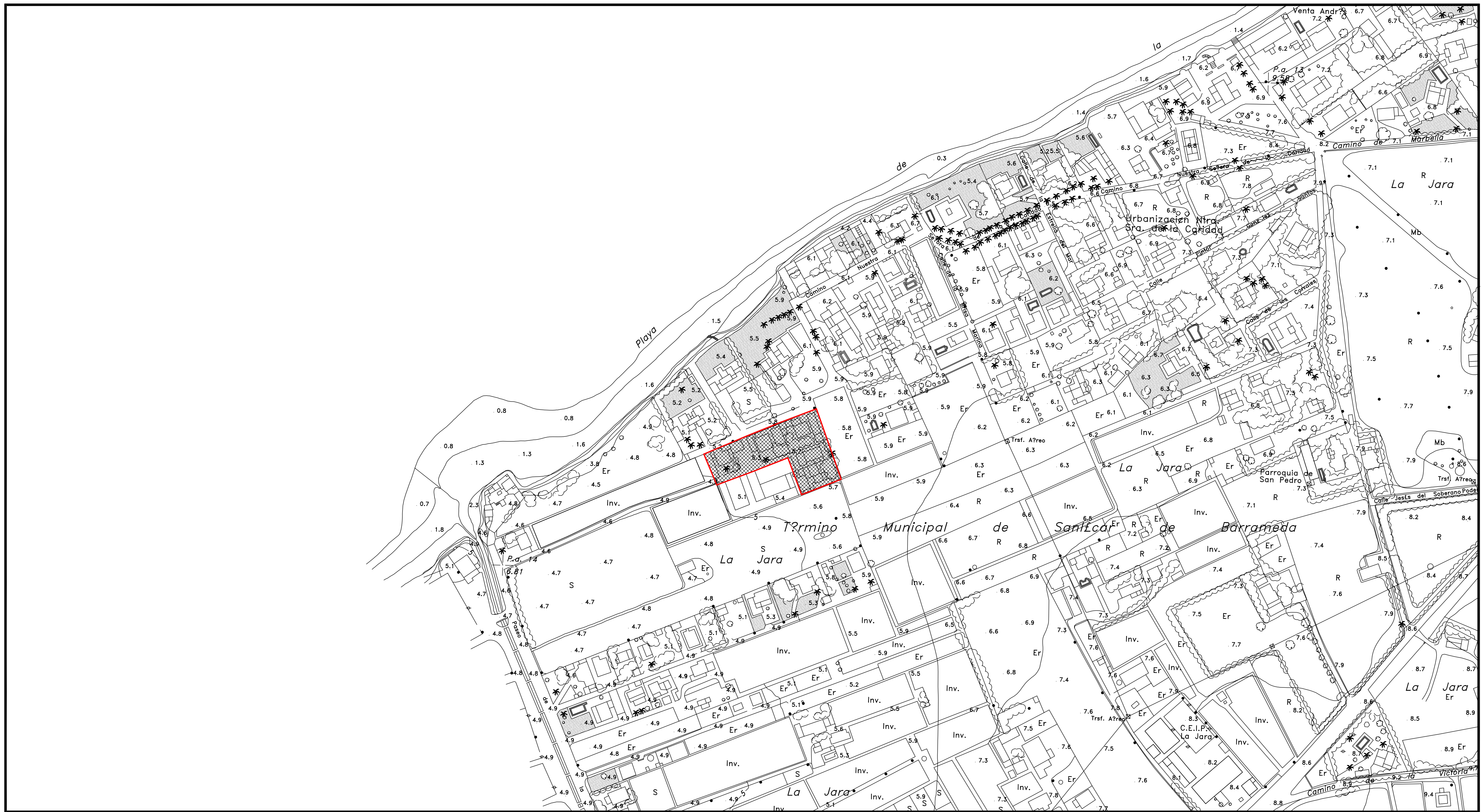
a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) 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, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.”

En nuestro caso el ED tiene un ámbito tan reducido, se trata de un simple reajuste de alineaciones, un alcance que afecta prácticamente sólo a los promotores y es de suma sencillez y brevedad. Que el resumen Ejecutivo es el documento propiamente dicho, ya que poco se puede resumir. Respecto el punto B, sólo afectaría a los propios promotores.

Sanlúcar de Barrameda, julio de 2.020

Fdo.: Manuel Barbadillo Eyzaguirre



SIGNOS CONVENCIONALES

USOS DEL SUELO

Ma MONTE ALTO	S SECANO	H HUERTA	Fr FRUTALES	Er ERIAL
Mb MONTE BAJO	R REGADÍO	V VIÑEDO	O OLIVAR	Pd PRADOS Y DEHESAS

INFORMACION TOPOGRAFICA

NOMBRE	X	Y	Z
P.a. 32	736587.39	4073574.89	31.40
P.a. 33	737225.55	4073627.16	41.48

INFORMACION CARTOGRAFICA

PROYECCION U.T.M. HUSO 29
 ELIPSOIDE INTERNACIONAL DATUM POSTDAM
 ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL
 MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
 COORDENADAS RECTANGULARES U.T.M.
 VUELO FOTOGRAFICO REALIZADO POR TASA
 EN DICIEMBRE DE 2003
 APOYO DE CAMPO REALIZADO POR RESTISUR, S.L.
 EN FEBRERO DE 2004
 RESTITUCION Y PLOTEO REALIZADO POR RESTISUR, S.L.
 EN MAYO DE 2004
 SUPERVISION TECNICA DE LA CARTOGRAFIA: JUNTA DE ANDALUCIA

ACTUALIZACION CARTOGRAFICA

PROHIBIDA LA REPRODUCCION COMERCIAL
 O VENTA DE ESTA CARTOGRAFIA

ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR ALINEACIONES

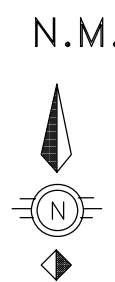
Julio 2020

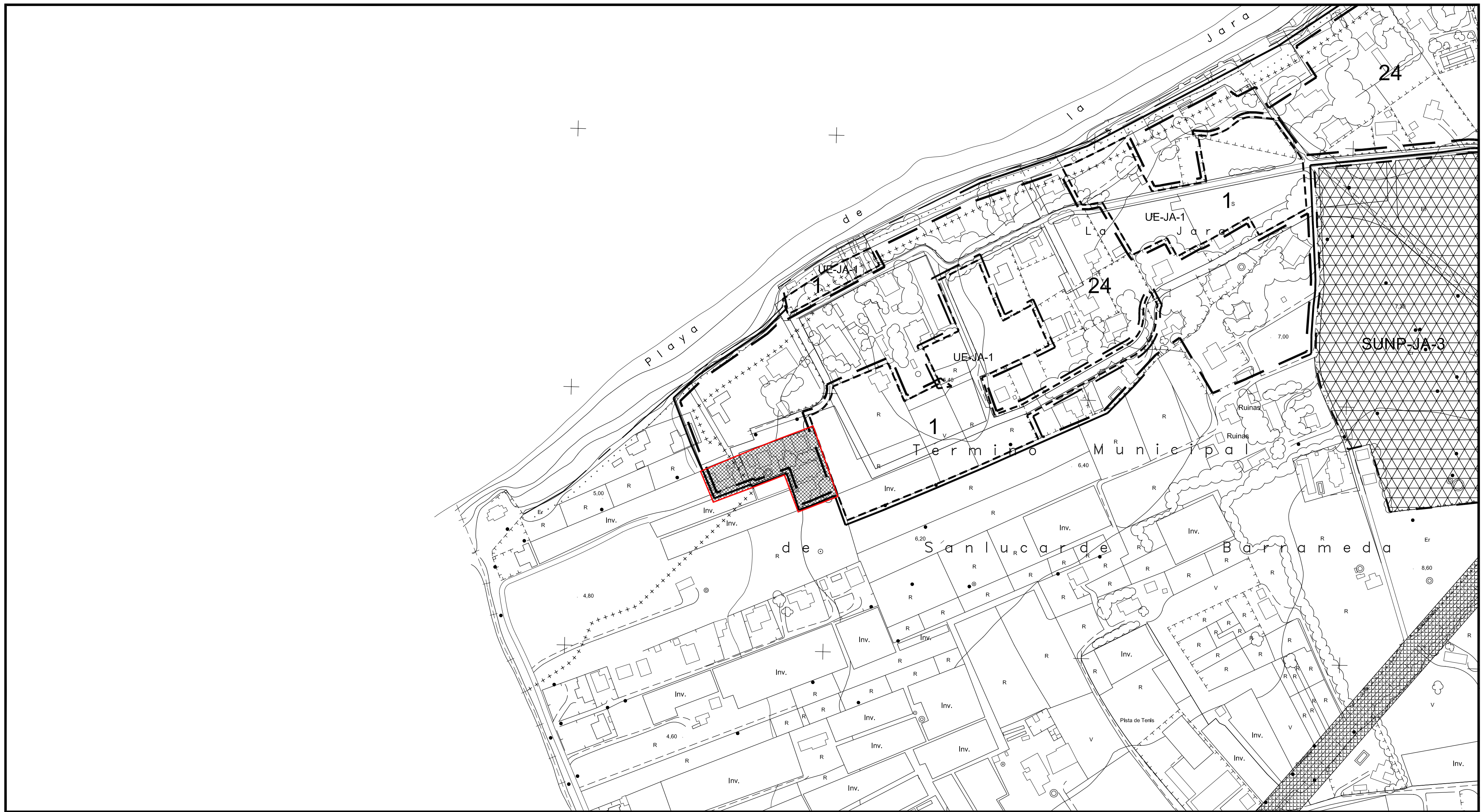
situación : CNO. NTRA. SRA. DE LA CARIDAD, LA JARA Sanlúcar de Bda.

promotor : HEREDEROS DE JUAN LANZA CUEVAS
 JUAN MANUEL LANZA CASTELLANO N.I.F. 31.598.672-F

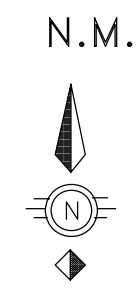
plano nº 1 : INFORMACION SITUACION E=1/2000

proyectista : MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE
 Arquitecto colegiado del C.O.A.C. nº 174





CLASIFICACION DEL SUELO		IDENTIFICACION DE SISTEMAS GENERALES		IDENTIFICACION Y TIPO DE ACTUACIONES		DELIMITACIONES A EFECTO DE LO PREVISTO EN LA LEY DE COSTAS	
	SUELO URBANO	SG-EL	10	SUNP	BO	11	—
	SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO		ORDINAL DE IDENTIFICACION				—
	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	SG-RV	SISTEMA GENERAL RED VIARIA	AA:	ACTUACION ASISTEMATICA	BO:	BONANZA
	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	SG-CO	SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	PERI:	AREA DE REFORMA INTERIOR	BT:	BOTANICO
		SG-EL	SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE	UE:	UNIDAD DE EJECUCION	CA:	CALZADA
		SG-EQ	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO	UE-UA:	UNIDAD DE EJECUCION EN SITUACION TRANSITORIA	CH:	CENTRO HISTORICO
				SUT:	SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO	CP:	CARRETERA CHIPIONA
	SUELO DE SISTEMAS GENERALES A OBTENER POR CESION, EXPROPIACION, COMPRA O PERMUTA.			SUP:	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	CO:	CORONA PARCELACIONES
	SUELO DE SISTEMAS GENERALES A COMPENSAR EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.			SUNP:	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	HG:	HUERTA GRANDE
	DELIMITACION AREA DE REPARTO					JA:	LA JARA
						MO:	MONTE OLIVETE
						PI:	PICACHO
						VE:	VERDIGONES
					AREA DE REHABILITACION PREFERENTE		



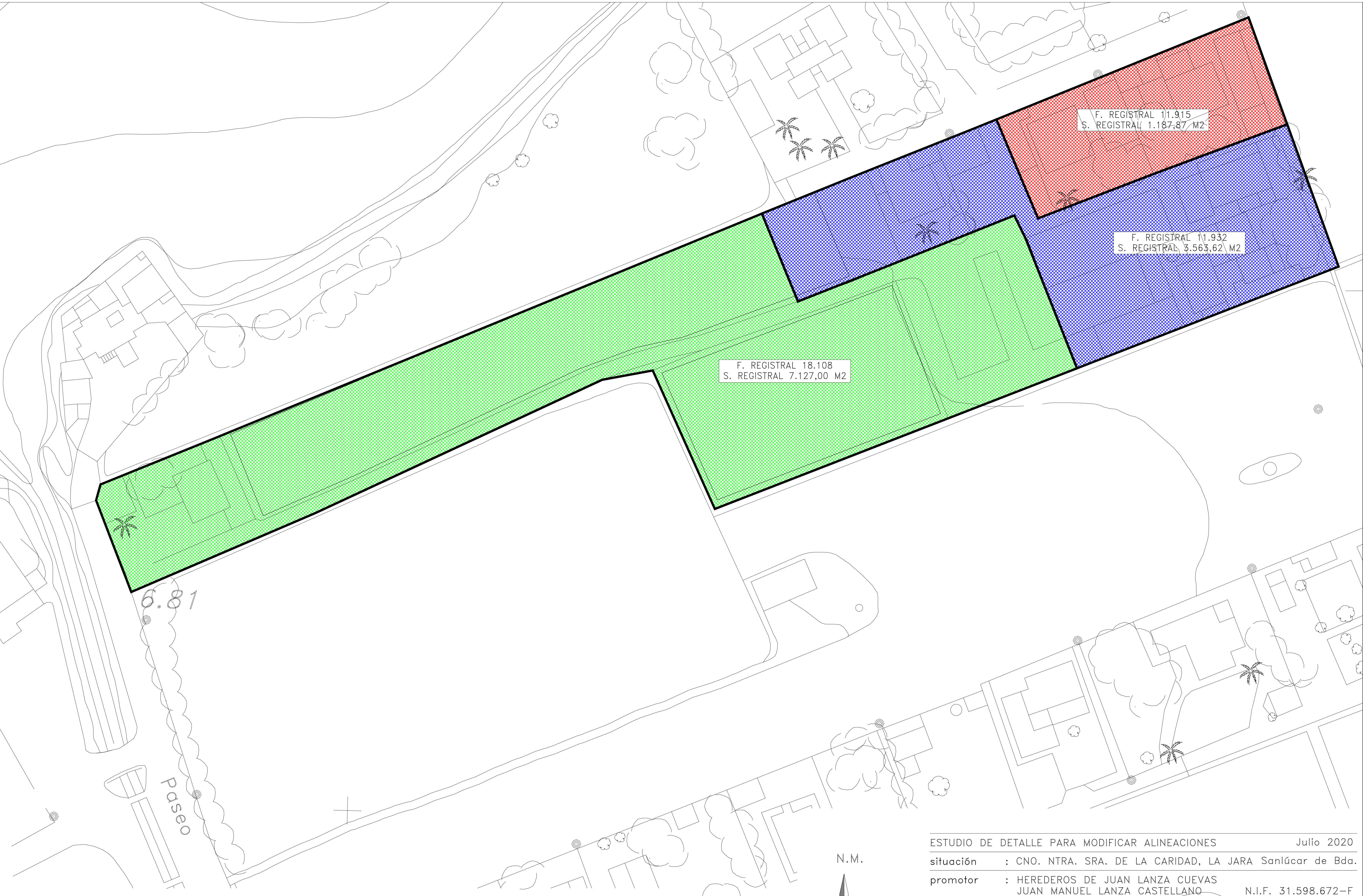
ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR ALINEACIONES Julio 2020

situación : CNO. NTRA. SRA. DE LA CARIDAD, LA JARA Sanlúcar de Bda.

promotor : HEREDEROS DE JUAN LANZA CUEVAS
JUAN MANUEL LANZA CASTELLANO N.I.F. 31.598.672-F

plano n° 2 : INFORMACION
REGIMEN DEL SUELO Y GESTION E=1/2000

proyectista : MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE
 Arquitecto colegiado del C.O.A.C. n° 174



F. REGISTRAL 18.108
S. REGISTRAL 7.127,00 M2

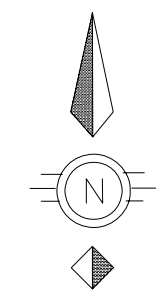
F. REGISTRAL 11.915
S. REGISTRAL 1.187,87 M2

F. REGISTRAL 11.932
S. REGISTRAL 3.563,62 M2

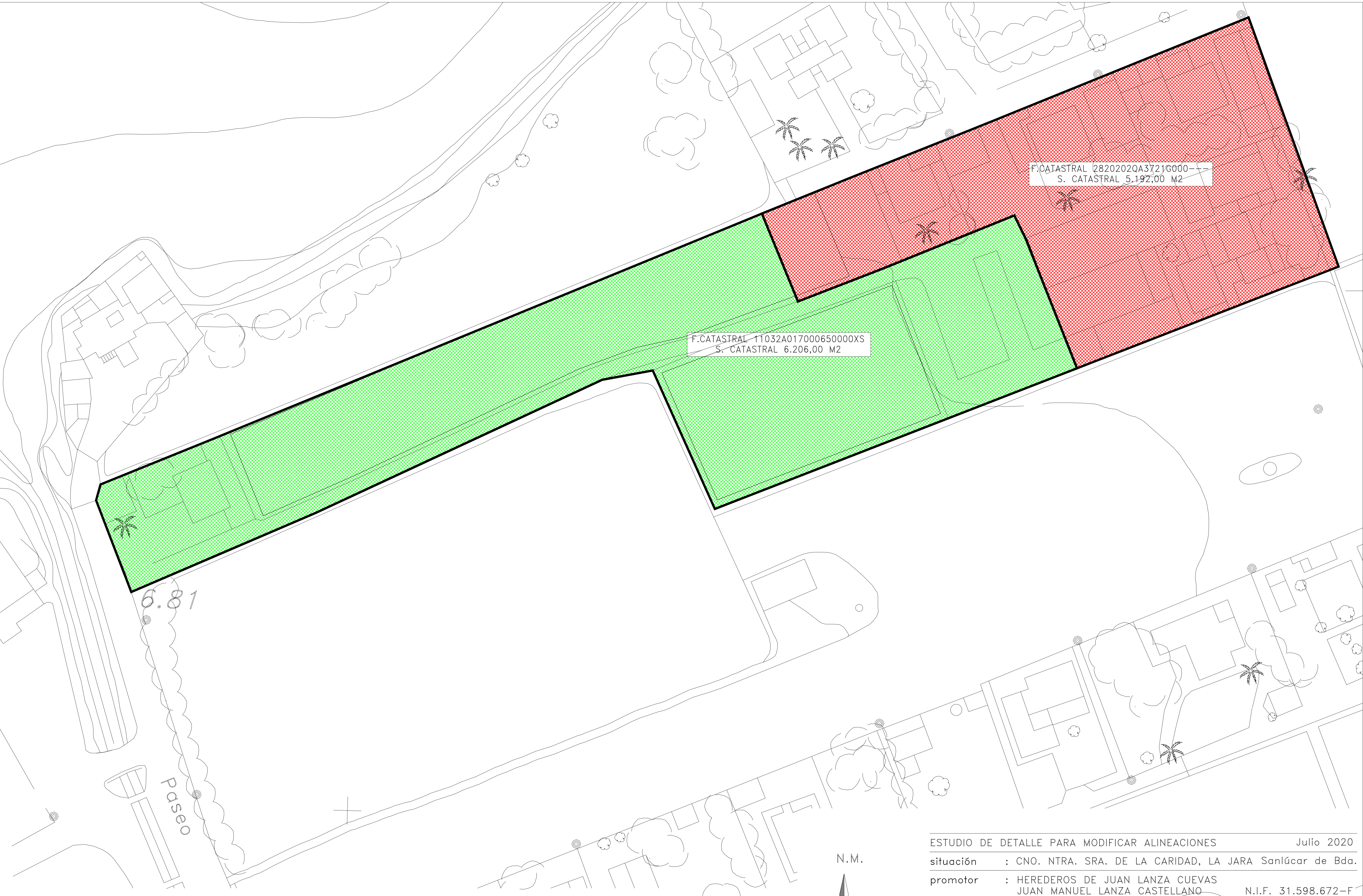
6.87

paseo

N.M.



ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR ALINEACIONES		Julio 2020
situación	: CNO. NTRA. SRA. DE LA CARIDAD, LA JARA Sanlúcar de Bda.	
promotor	: HEREDEROS DE JUAN LANZA CUEVAS JUAN MANUEL LANZA CASTELLANO	N.I.F. 31.598.672-F
plano nº 4	: INFORMACION FINCAS REGISTRALES	E=1/500
proyectista	: MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE Arquitecto colegiado del C.O.A.C. nº 174	

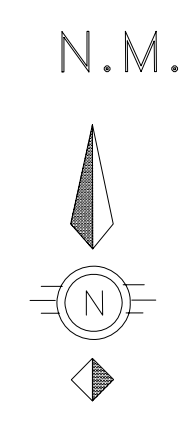


6.81

paseo

F.CATASTRAL 11032A017000650000XS
S. CATASTRAL 6.206,00 M2

F.CATASTRAL 2820202QA3721G000
S. CATASTRAL 5.192,00 M2

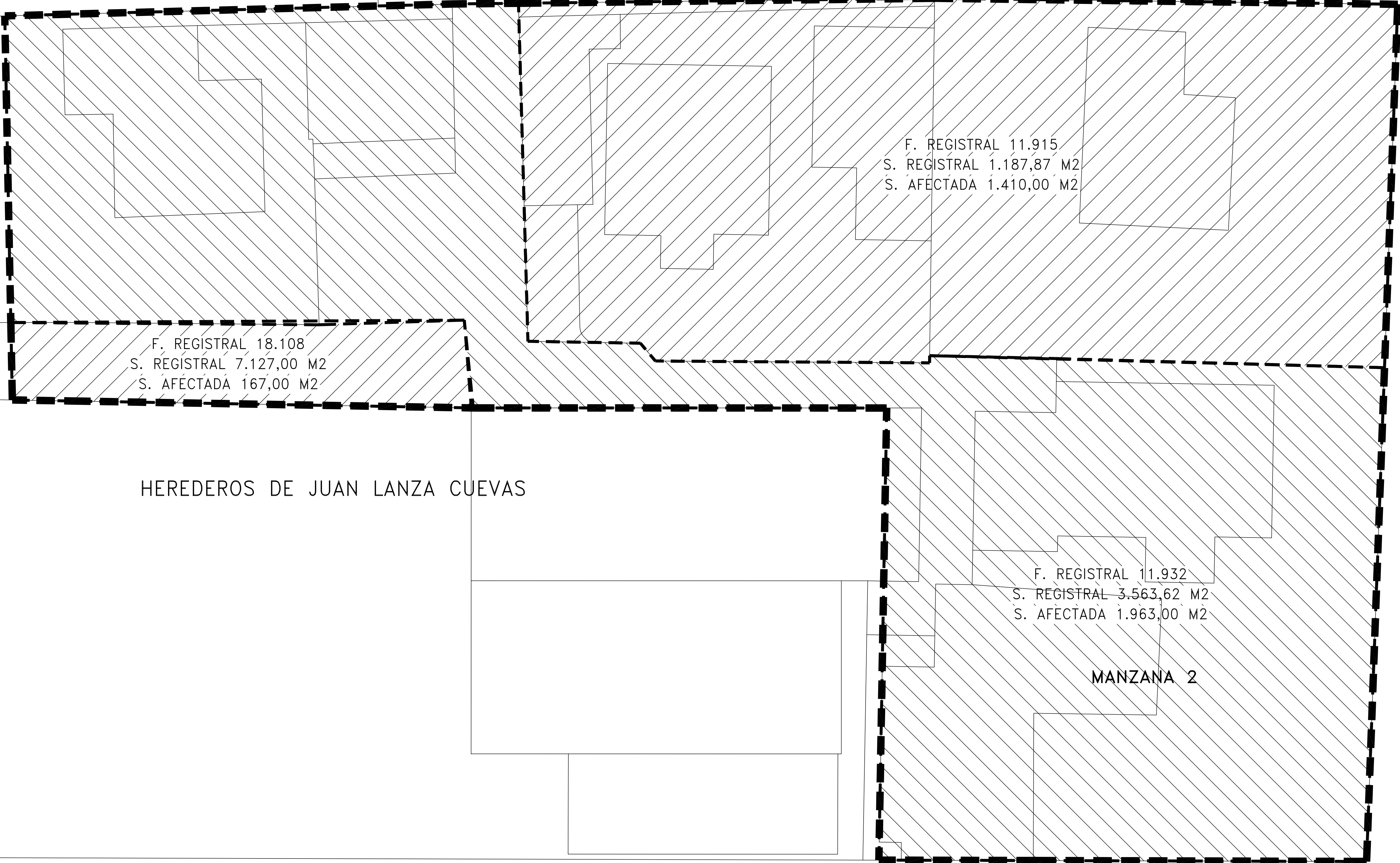


ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR ALINEACIONES		Julio 2020
situación	: CNO. NTRA. SRA. DE LA CARIDAD, LA JARA Sanlúcar de Bda.	
promotor	: HEREDEROS DE JUAN LANZA CUEVAS JUAN MANUEL LANZA CASTELLANO	N.I.F. 31.598.672-F
plano nº 5	: INFORMACION FINCAS CATASTRALES	E=1/500
proyectista	: MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE Arquitecto colegiado del C.O.A.C. nº 174	

ROSARIO Y MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE

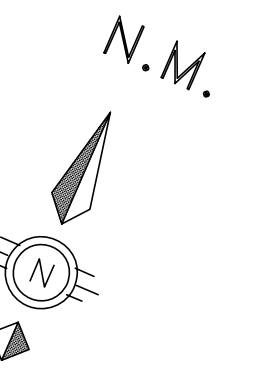
CAMINO NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD

HEREDEROS DE JUAN LANZA CUEVAS



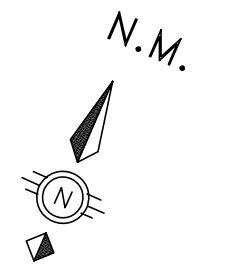
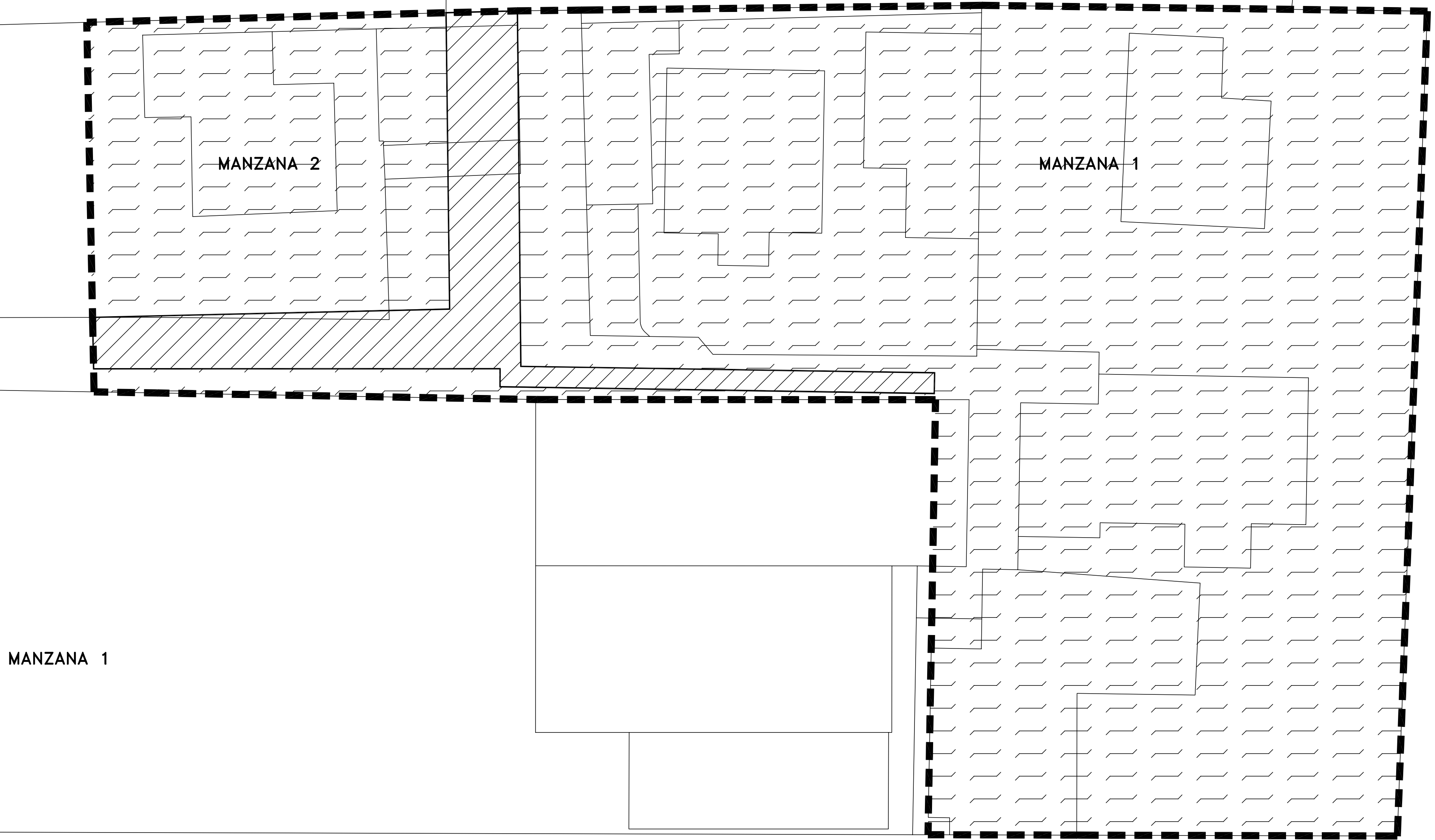
HEREDEROS DE JUAN LANZA CUEVAS

BEATRIZ CAMINO – FRANCISCA QUIÑONES



— — — — — AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR ALINEACIONES		Julio 2020
situación	: CNO. NTRA. SRA. DE LA CARIDAD, LA JARA Sanlúcar de Bda.	
promotor	: HEREDEROS DE JUAN LANZA CUEVAS JUAN MANUEL LANZA CASTELLANO	N.I.F. 31.598.672-F
plano nº 6	: INFORMACION AFECCION FINCAS REGISTRALES	E=1/200
proyectista	: MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE Arquitecto colegiado del C.O.A.C. nº 174	



MANZANA 1

MANZANA 2

MANZANA 1

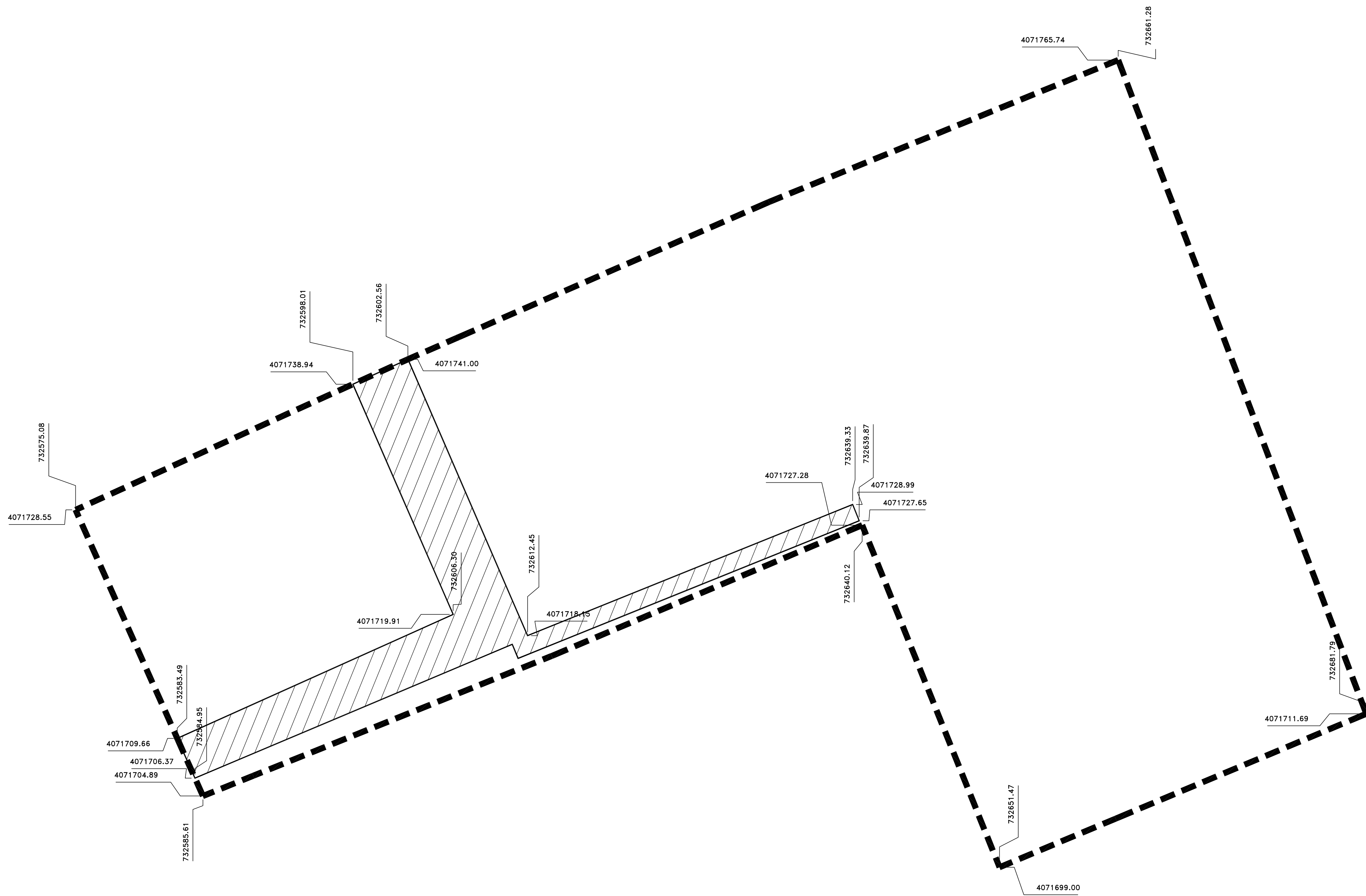
— — — — — AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS	ORDENANZA	SUPERFICIES	SUPERFICIE EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	OCUPACION	N° VIVIENDAS *	N° PLANTAS
M 1	B3	2755.00 M2	1102.00 M2	0.40 M2/M2	40.00 %	6	2
M 2	B3	520.00 M2	208.00 M2	0.40 M2/M2	40.00 %	1	2
TOTAL		3275.00 M2	1310.00 M2			7	

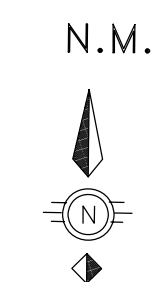
VIARIO 265.00 M2
TOTAL ED 3540.00 M2

* EL NUMERO DE VIVIENDAS MAXIMO

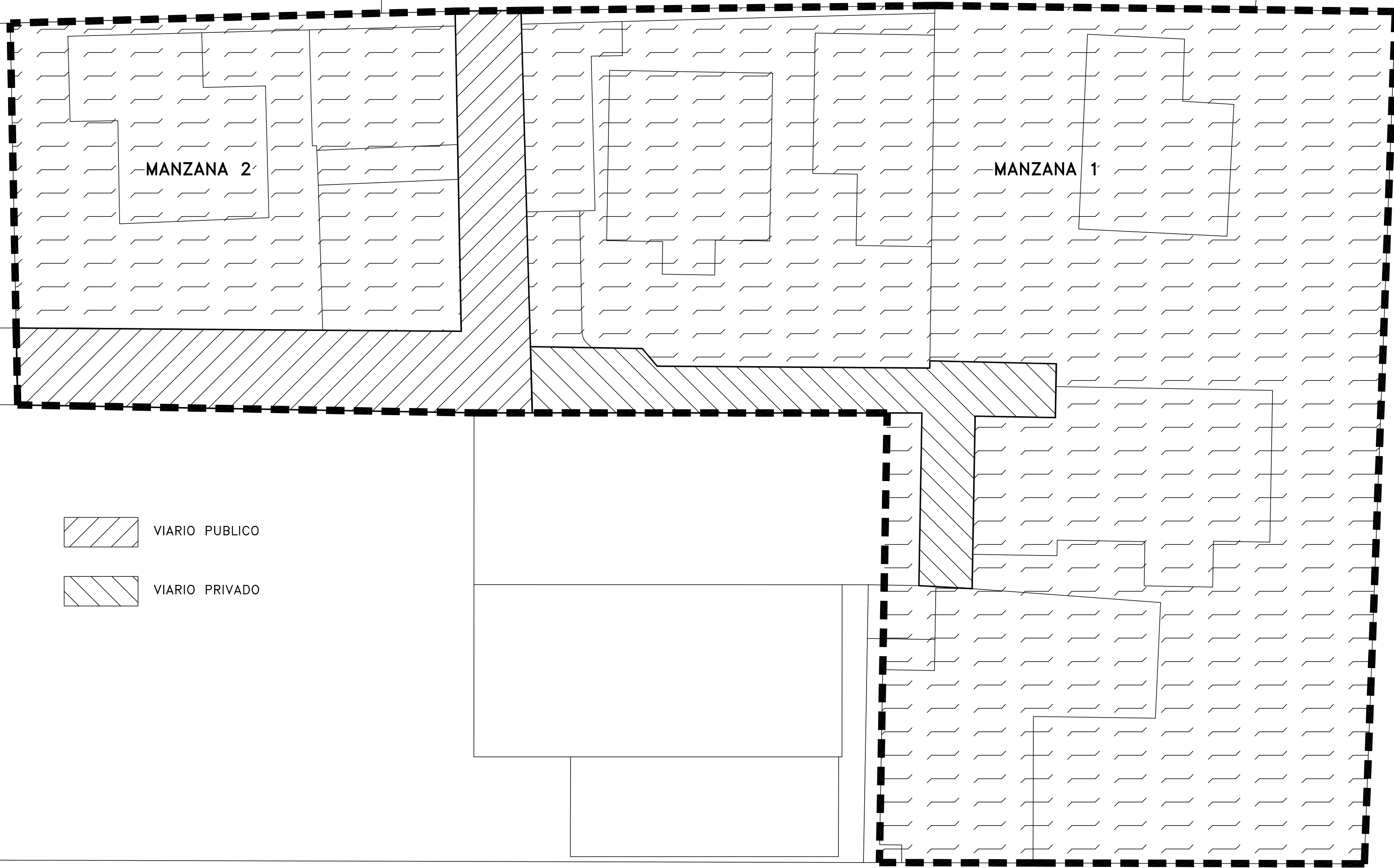
ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR ALINEACIONES Julio 2020
 situación : CNO. NTRA. SRA. DE LA CARIDAD, LA JARA Sanlúcar de Bda.
 promotor : HEREDEROS DE JUAN LANZA CUEVAS
 JUAN MANUEL LANZA CASTELLANO N.I.F. 31.598.672-F
 plano nº 7 : INFORMACION E=1/200
 ALINEACIONES VIGENTES
 proyectista : MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE
 Arquitecto colegiado del C.O.A.C. nº 174





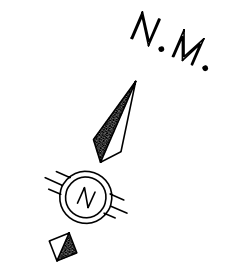
— — — — — AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE



ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR ALINEACIONES	Julio 2020
situación	: CNO. NTRA. SRA. DE LA CARIDAD, LA JARA Sanlúcar de Bda.
promotor	: HEREDEROS DE JUAN LANZA CUEVAS JUAN MANUEL LANZA CASTELLANO N.I.F. 31.598.672-F
plano n° 8	: INFORMACION COORDENADAS GEOREFERENCIADAS E=1/200
proyectista	: MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE Arquitecto colegiado del C.O.A.C. n° 174



 VIARIO PUBLICO
 VIARIO PRIVADO



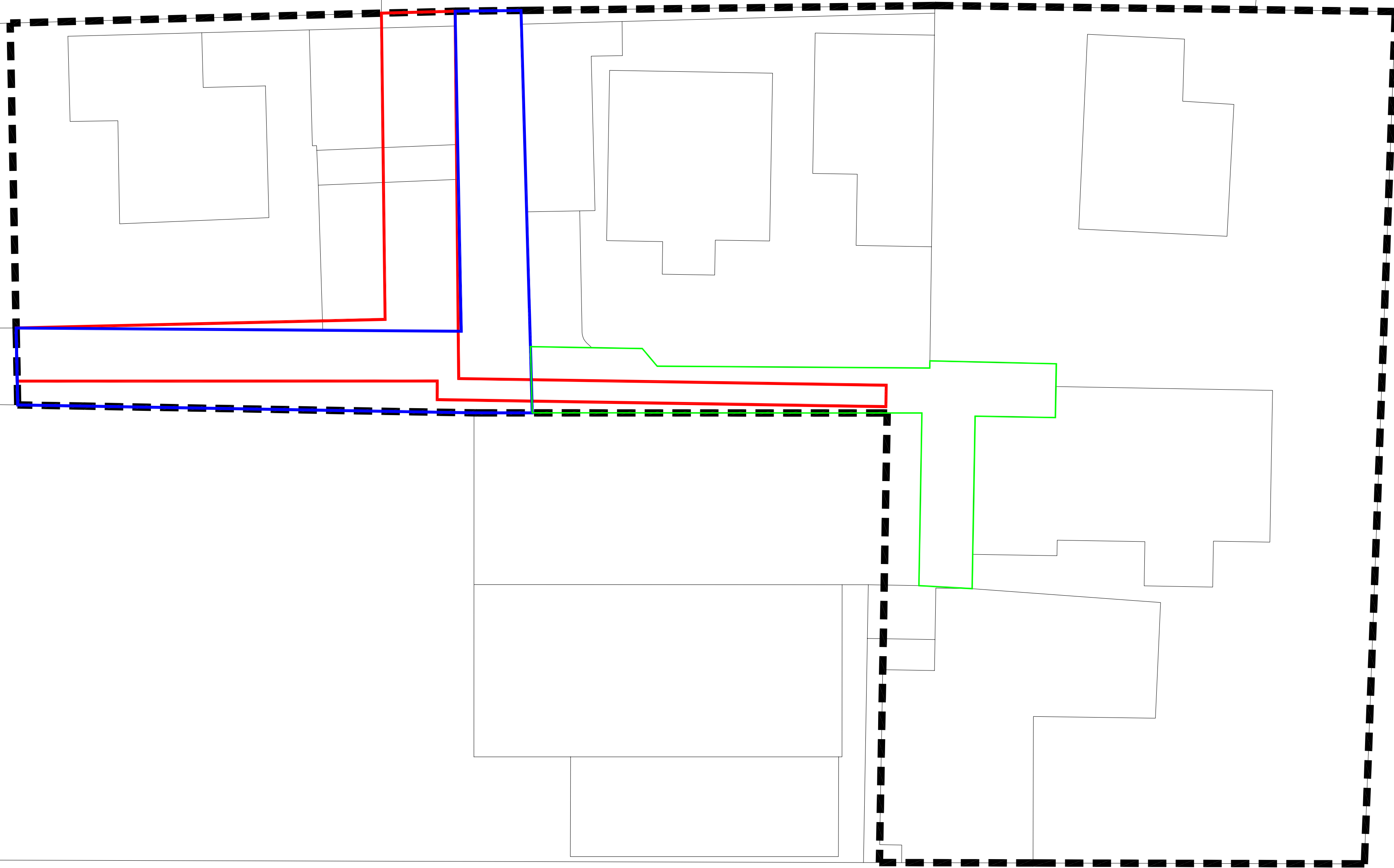
— — — — — AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE




MANZANAS	ORDENANZA	SUPERFICIES	SUPERFICIE EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	OCUPACION	N° VIVIENDAS *	N° PLANTAS
M 1	B3	2447.00 M2	978.80 M2	0.40 M2/M2	40.00 %	6	2
M 2	B3	639.00 M2	255.60 M2	0.40 M2/M2	40.00 %	1	2
TOTAL		3086.00 M2	1234.40 M2			7	

VIARIO PUBLICO 288.00 M2
 VIARIO PRIVADO 166.00 M2
 TOTAL ED 3540.00 M2

* EL NUMERO DE VIVIENDAS MAXIMO

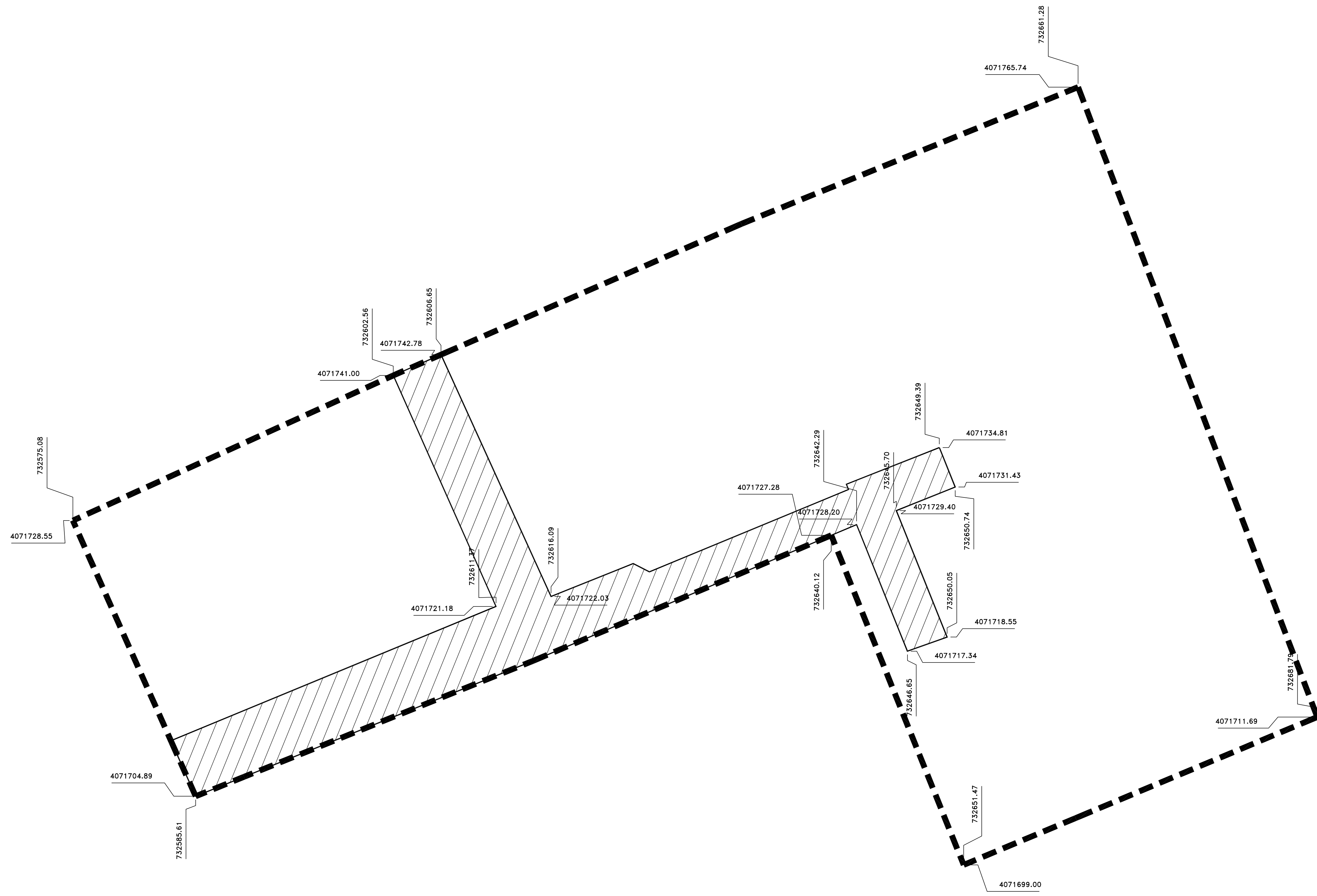
ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR ALINEACIONES Julio 2020
situación : CNO. NTRA. SRA. DE LA CARIDAD, LA JARA Sanlúcar de Bda.
promotor : HEREDEROS DE JUAN LANZA CUEVAS
 JUAN MANUEL LANZA CASTELLANO N.I.F. 31.598.672-F
plano n° 9 : ORDENACION
 ALINEACIONES PROPUESTAS E=1/200
proyectista : MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE
 Arquitecto colegiado del C.O.A.C. n° 174



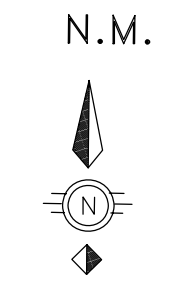
-  ALINEACIONES VIGENTES
-  ALINEACIONES PROPUESTAS
-  VIARIO PRIVADO

 AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR ALINEACIONES		Julio 2020
situación	: CNO. NTRA. SRA. DE LA CARIDAD, LA JARA Sanlúcar de Bda.	
promotor	: HEREDEROS DE JUAN LANZA CUEVAS JUAN MANUEL LANZA CASTELLANO N.I.F. 31.598.672-F	
plano n° 10	: ORDENACION COMPARATIVO DE ALINEACIONES E=1/200	
proyectista	: MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE Arquitecto colegiado del C.O.A.C. n° 174	



--- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE



ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR ALINEACIONES	Julio 2020
situación	: CNO. NTRA. SRA. DE LA CARIDAD, LA JARA Sanlúcar de Bda.
promotor	: HEREDEROS DE JUAN LANZA CUEVAS JUAN MANUEL LANZA CASTELLANO N.I.F. 31.598.672-F
plano n° 11	: ORDENACION COORDENADAS GEOREFERENCIADAS E=1/200
proyectista	: MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE Arquitecto colegiado del C.O.A.C. n° 174

II. Anexos

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. OBJETO, PROMOTOR, SITUACIÓN

Por encargo de Don Juan Lanza Castellano, en nombre propio y en el de los herederos de Doña Mercedes Castellanos y Don Juan Lanza con NIF 31.598.672-F y domicilio en la Calle Corrales s/n, La Reyerta, Sanlúcar de Barrameda, C.P. 11.540, se redacta el presente Estudio de Detalle para reajustar y modificar Alineaciones de la Calle conocida como “Huerta de San Juan”.

El Estudio de Detalle afecta de forma directa sólo a fincas pertenecientes a herederos de Doña Mercedes Castellanos y Don Juan Lanza. Su redacción se hace necesaria por las disfuncionalidades de las actuales alineaciones.

2. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle son de la clase SUELO URBANO CONSOLIDADO, si bien las alineaciones del P.G.O.U. vigente plantean disfuncionalidades y errores de trazado con respecto la realidad física del viario.

El ámbito del Estudio de Detalle es de 3.540,00 m², de los cuales 3.275,00 m² están calificados con la Ordenanza Baleario grado 3 y 265,00 m² son viarios.

La topografía del terreno es casi plana, apareciendo en la actualidad cinco viviendas unifamiliares aisladas de una planta, con dependencias auxiliares.

El cambio de alineaciones no es más que una adaptación a la realidad física existente, así como para proporcionar a éstas unos anchos que las hagan útiles, ya que parte del viario tiene un ancho en el P.G.O.U. de apenas 1,50 m.

3. FINCAS AFECTADAS, PROPIETARIOS Y SUPERFICIES

	Finca 11.915	Finca 11.932	Finca 18.108
Sup. registral	1.187,87	3.563,62	7.127,25
Ref. catastral	2820202QA3721G0008BW 2820202QA3721G0007LQ 2820202QA3721G0006KM 2820202QA3721G0005JX 2820202QA3721G0004HZ 2820202QA3721G0003GB 2820202QA3721G0002FL 2820202QA3721G0001DK		11032A017000650000XS
Sup. catastral	5.192,00		6.206,00
Superficie Construida catastral (2.189,00 m ²)	123,00 119,00 363,00 280,00 849,00 209,00 173,00 73,00		192,00
Superficie afectada	1.410,00	1.963,00	167,00
Propietario	Herederos Lanza-Castellano		

Las fincas colindantes con nuestro estudio de detalle son:

	Finca Colindante 1	Finca Colindante 2
Finca	Viaro / Servidumbre	18.108
Ref. Catastral	Camino N ^a Sra. Caridad	11032A017000650000XS
Propietario	Ayuntamiento / Vecinos	Hros. Lanza-Castellano

No existe ninguna afección de este estudio de detalle con respecto a las fincas colindantes.

4. Determinaciones del P.G.O.U. vigente

El P.G.O.U. vigente de Sanlúcar de Barrameda fue aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. el veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y siete y adaptado parcialmente a la LOUA en 12 agosto de 2.010.

La ordenanza del ámbito del E.D. es Zona de Edificación Balneario y está afectada por la modificación puntual N° 16 aprobada definitivamente el 23 de febrero de 2.018.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL E.D.

El P.G.O.U. de Sanlúcar de Barrameda establece en su artículo 2.8. las determinaciones de redacción del Estudio de Detalle.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

Las alineaciones que se modifican afectan sólo al propio viario y a las fincas calificadas como Balneario 3 propiedad de la promotora del E.D., de este modo, se aumenta la superficie de viario y se reduce la de ordenanza B3.

3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES VIGENTES

El Estudio de Detalle se ajusta a la realidad física del medio y aumenta la superficie de viario adaptándolo al existente, su ámbito se circunscribe sólo al suelo urbano según el siguiente cuadro comparativo:

	P.G.O.U.	E.D.
Superficie Ordenanza B-3	3.275,00 m ²	3.086,00 m ²
Superficie Viario Público	265,00 m ²	288,00 m ²
Superficie Viario Privado	00,00 m ²	166,00 m ²
Ordenanza de aplicación	Balneario - 3	Balneario - 3
Edificabilidad	1310,00 m ²	1.234,40 m ²
Viviendas teóricas S/400	8	7

4. JUSTIFICACIÓN DE INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE LOS PREDIOS COLINDANTES

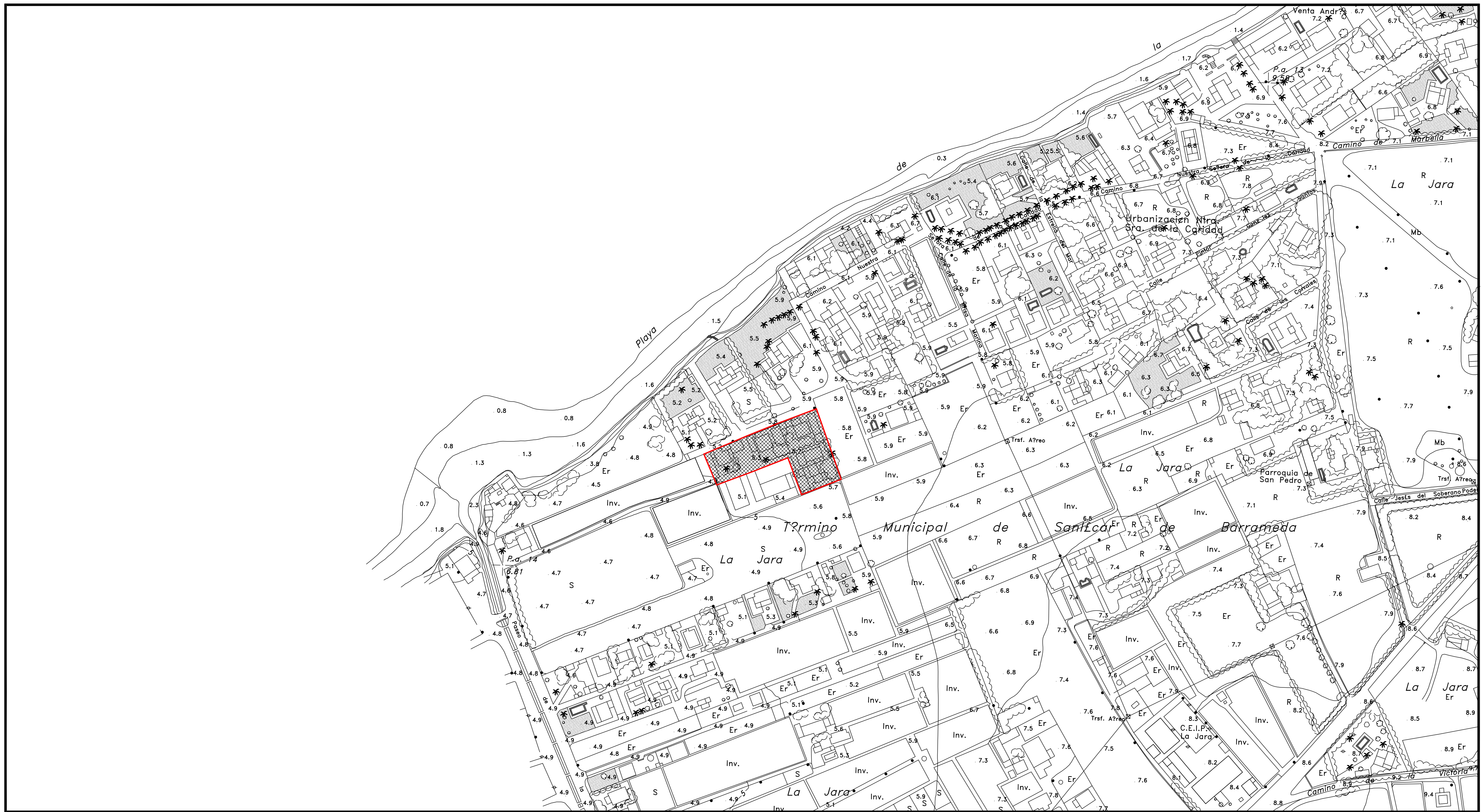
Los predios colindantes que están afectados, salvo el Camino Nuestra Señora de la Caridad, son propiedad de los promotores del Estudio de Detalle.

En cuanto a la afección del Camino de Ntra. Sra. de la Caridad, es dejar la conexión del viario como en la actualidad, a su vez muy similar al propuesto por el P.G.O.U., por lo que no hay perjuicio.

El único posible perjuicio, es para los promotores del E.D, ya que hay menor superficie de Ordenanza Balneario grado 3 y por tanto menor edificabilidad y densidad.

Sanlúcar de Barrameda, julio de 2.020

Fdo.: Manuel Barbadillo Eyzaguirre



SIGNOS CONVENCIONALES

USOS DEL SUELO

Ma MONTE ALTO	S SECANO	H HUERTA	Fr FRUTALES	Er ERIAL
Mb MONTE BAJO	R REGADÍO	V VIÑEDO	O OLIVAR	Pd PRADOS Y DEHESAS

INFORMACION TOPOGRAFICA

NOMBRE	X	Y	Z
P.a. 32	736587.39	4073574.89	31.40
P.a. 33	737225.55	4073627.16	41.48

INFORMACION CARTOGRAFICA

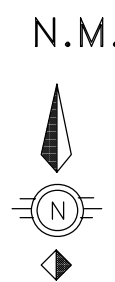
PROYECCION U.T.M. HUSO 29
 ELIPSOIDE INTERNACIONAL DATUM POSTDAM
 ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
 COORDENADAS RECTANGULARES U.T.M.
 VUELO FOTOGRAFICO REALIZADO POR TASA EN DICIEMBRE DE 2003
 APOYO DE CAMPO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN FEBRERO DE 2004
 RESTITUCION Y PLOTEO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN MAYO DE 2004
 SUPERVISION TECNICA DE LA CARTOGRAFIA: JUNTA DE ANDALUCIA

ACTUALIZACION CARTOGRAFICA

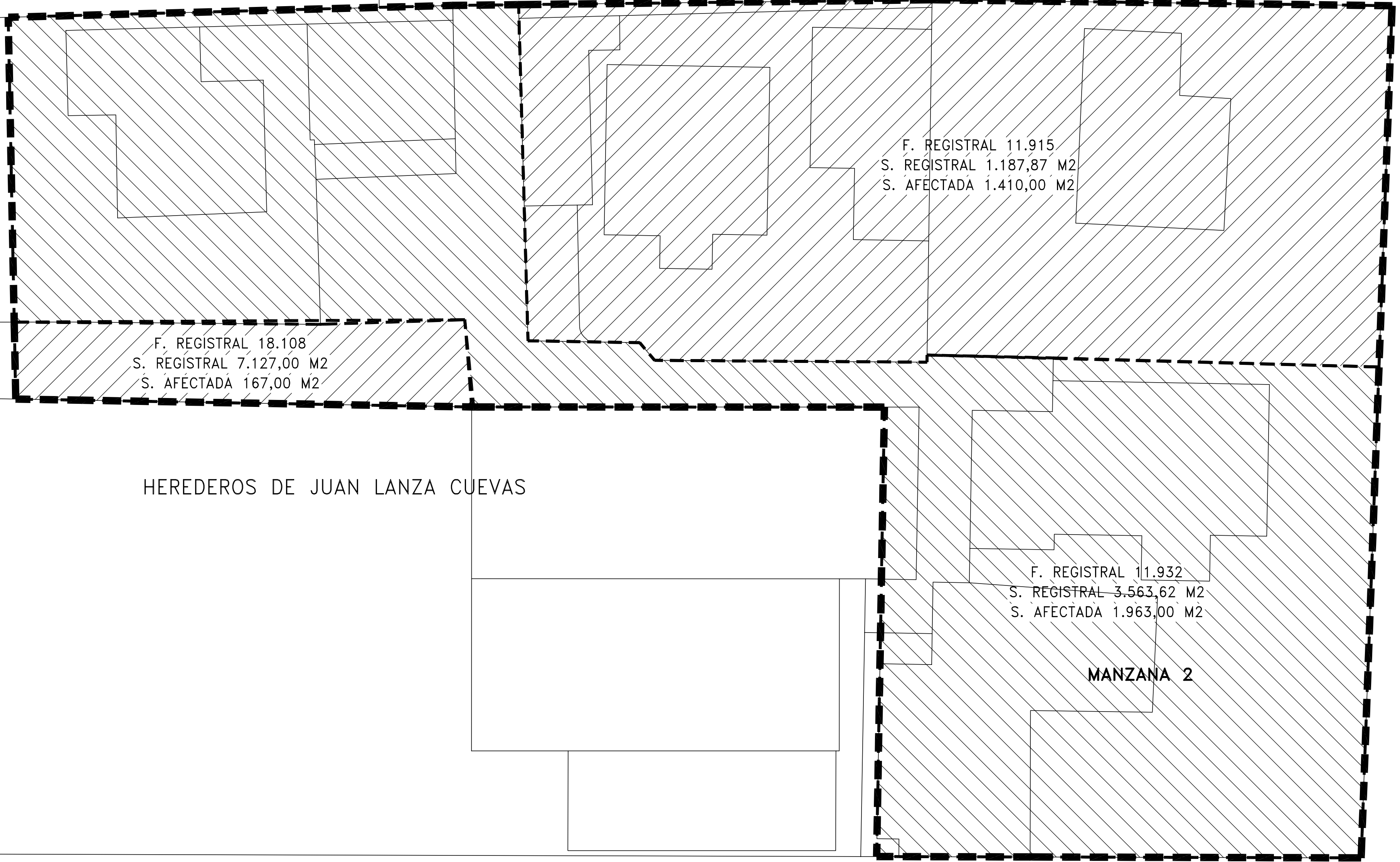
PROHIBIDA LA REPRODUCCION COMERCIAL O VENTA DE ESTA CARTOGRAFIA

RESUMEN EJECUTIVO

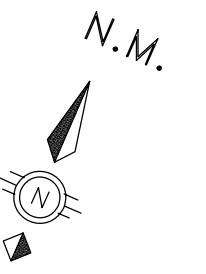
ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR ALINEACIONES	Julio 2020
situación : CNO. NTRA. SRA. DE LA CARIDAD, LA JARA Sanlúcar de Bda.	
promotor : HEREDEROS DE JUAN LANZA CUEVAS JUAN MANUEL LANZA CASTELLANO	N.I.F. 31.598.672-F
plano nº 1 : INFORMACION SITUACION	E=1/2000
proyectista : MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE Arquitecto colegiado del C.O.A.C. nº 174	



HEREDEROS DE JUAN LANZA CUEVAS



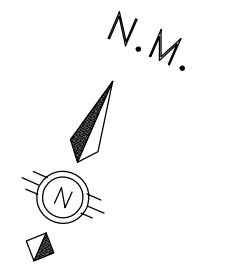
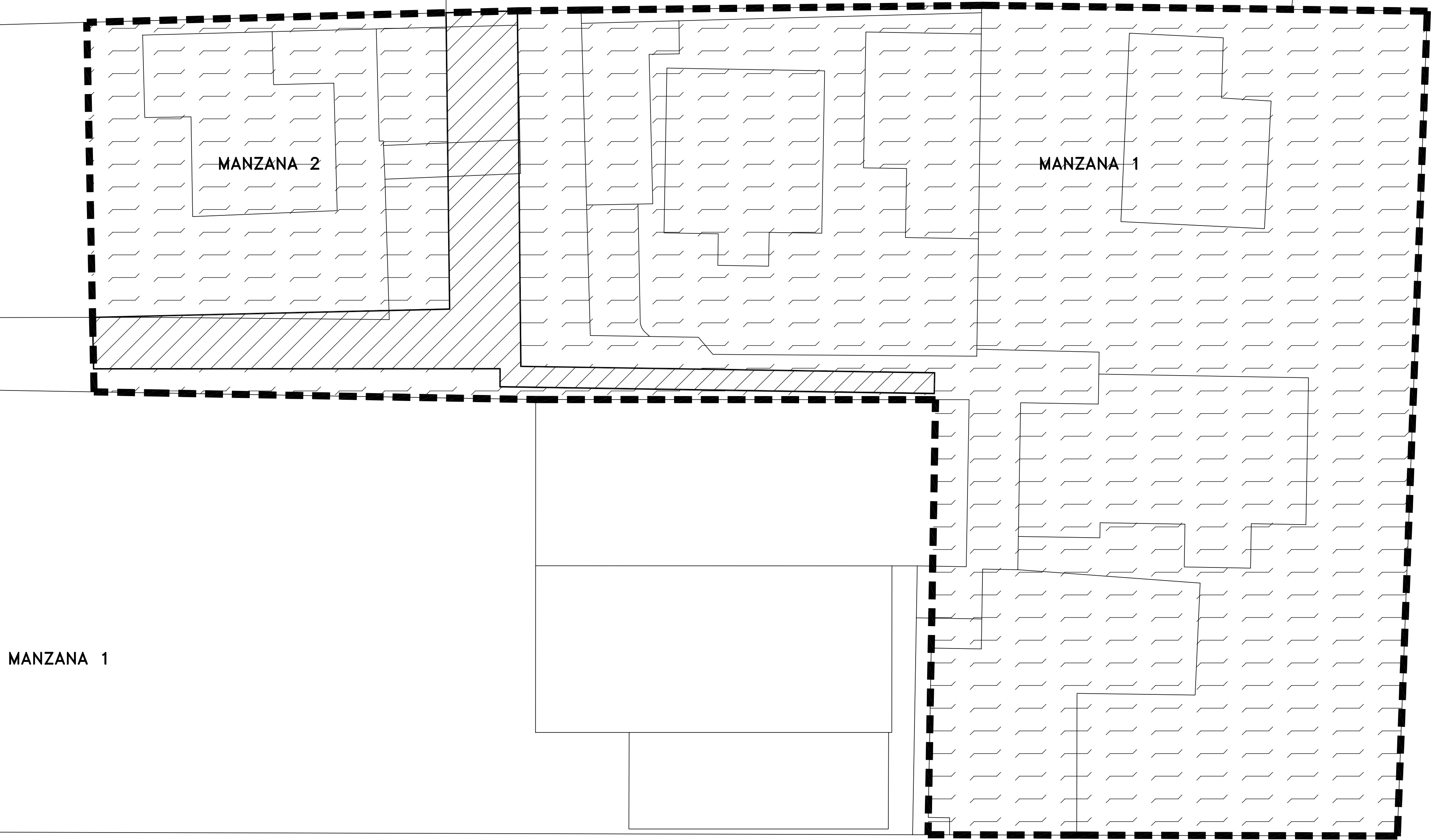
BEATRIZ CAMINO - FRANCISCA QUIÑONES



--- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR ALINEACIONES	Julio 2020
situación	: CNO. NTRA. SRA. DE LA CARIDAD, LA JARA Sanlúcar de Bda.
promotor	: HEREDEROS DE JUAN LANZA CUEVAS JUAN MANUEL LANZA CASTELLANO N.I.F. 31.598.672-F
plano nº 2	: INFORMACION AFECCION FINCAS REGISTRALES E=1/200
proyectista	: MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE Arquitecto colegiado del C.O.A.C. nº 174



— — — — — AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

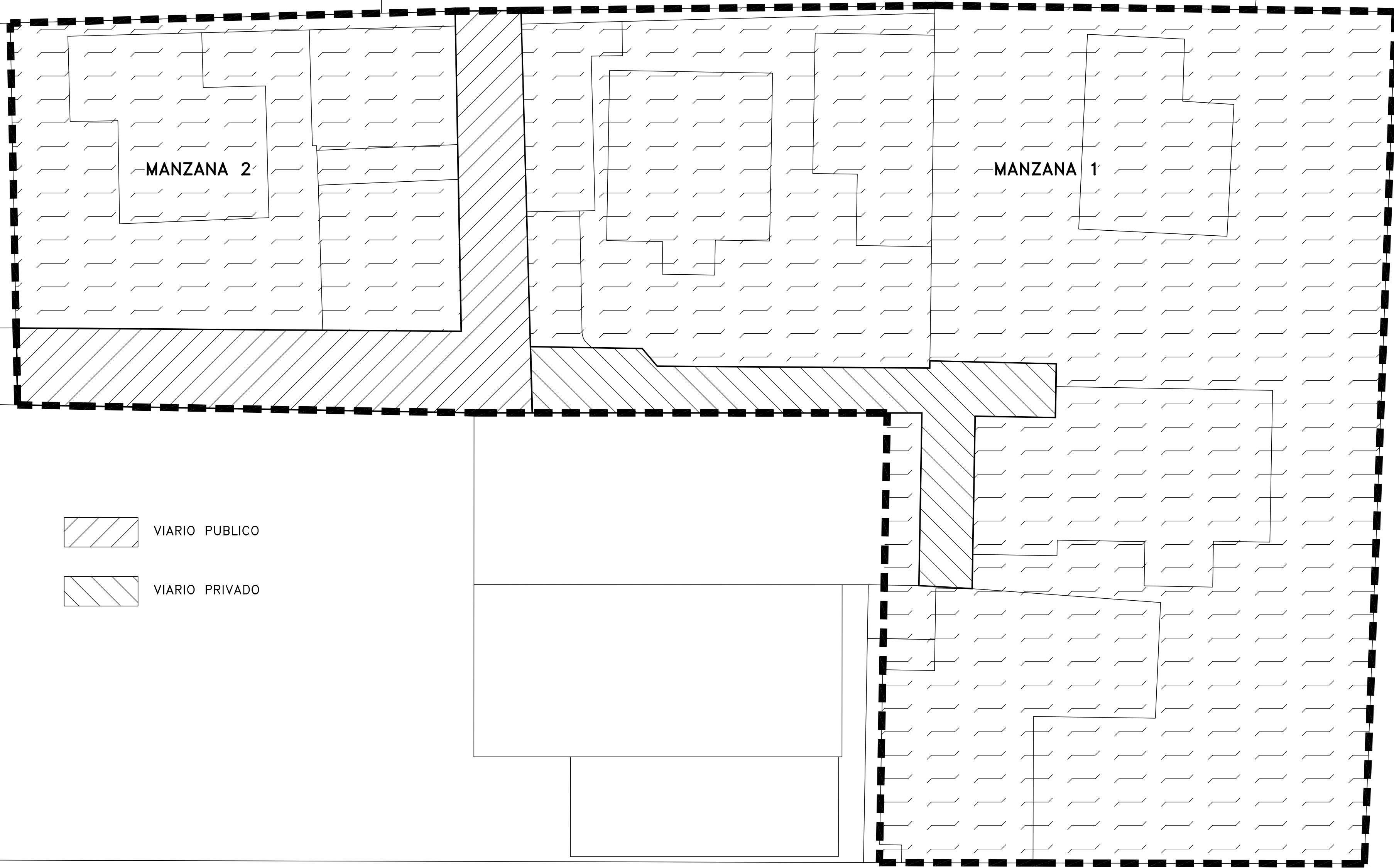
MANZANAS	ORDENANZA	SUPERFICIES	SUPERFICIE EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	OCUPACION	N° VIVIENDAS *	N° PLANTAS
M 1	B3	2755.00 M2	1102.00 M2	0.40 M2/M2	40.00 %	6	2
M 2	B3	520.00 M2	208.00 M2	0.40 M2/M2	40.00 %	1	2
TOTAL		3275.00 M2	1310.00 M2			7	


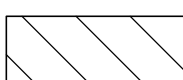
VIARIO 265.00 M2
 TOTAL ED 3540.00 M2

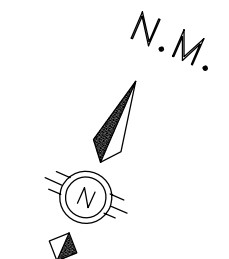
* EL NUMERO DE VIVIENDAS MAXIMO

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR ALINEACIONES Julio 2020
 situación : CNO. NTRA. SRA. DE LA CARIDAD, LA JARA Sanlúcar de Bda.
 promotor : HEREDEROS DE JUAN LANZA CUEVAS
 JUAN MANUEL LANZA CASTELLANO N.I.F. 31.598.672-F
 plano nº 3 : INFORMACION ALINEACIONES VIGENTES E=1/200
 proyectista : MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE
 Arquitecto colegiado del C.O.A.C. nº 174



 VIARIO PUBLICO
 VIARIO PRIVADO



— — — — — AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

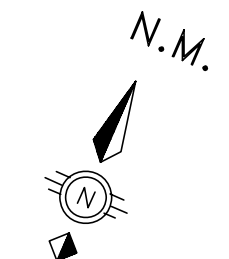
MANZANAS	ORDENANZA	SUPERFICIES	SUPERFICIE EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	OCUPACION	N° VIVIENDAS *	N° PLANTAS
M 1	B3	2447.00 M2	978.80 M2	0.40 M2/M2	40.00 %	6	2
M 2	B3	639.00 M2	255.60 M2	0.40 M2/M2	40.00 %	1	2
TOTAL		3086.00 M2	1234.40 M2			7	

VIARIO PUBLICO 288.00 M2
 VIARIO PRIVADO 166.00 M2
 TOTAL ED 3540.00 M2

* EL NUMERO DE VIVIENDAS MAXIMO

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR ALINEACIONES Julio 2020
situación : CNO. NTRA. SRA. DE LA CARIDAD, LA JARA Sanlúcar de Bda.
promotor : HEREDEROS DE JUAN LANZA CUEVAS
 JUAN MANUEL LANZA CASTELLANO N.I.F. 31.598.672-F
plano n° 4 : ORDENACION ALINEACIONES PROPUESTAS E=1/200
proyectista : MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE
 Arquitecto colegiado del C.O.A.C. n° 174



— — — — — AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

- ALINEACIONES VIGENTES
- ALINEACIONES PROPUESTAS
- VIARIO PRIVADO

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR ALINEACIONES		Enero 2019
situación	: CNO. NTRA. SRA. DE LA CARIDAD, LA JARA Sanlúcar de Bda.	
promotor	: HEREDEROS DE JUAN LANZA CUEVAS JUAN MANUEL LANZA CASTELLANO N.I.F. 31.598.672-F	
plano nº 5	: ORDENACION COMPARATIVO DE ALINEACIONES E=1/200	
proyectista	: MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE Arquitecto colegiado del C.O.A.C. nº 174	