

DOCUMENTO .Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 1 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25

ESTADO
FIRMADO
20/01/2022 12:25



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBFC93104AE836BD401A68B938DE3F098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/Ino/Estadica.do?opc_id=273&ent_id=3&idioma=1

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública

Documento sometido a nueva información pública por resolución de Alcaldía de 15 de noviembre de 2021

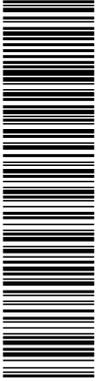


Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-01 "Verdigones", correspondientes al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Sanlúcar de Barrameda.

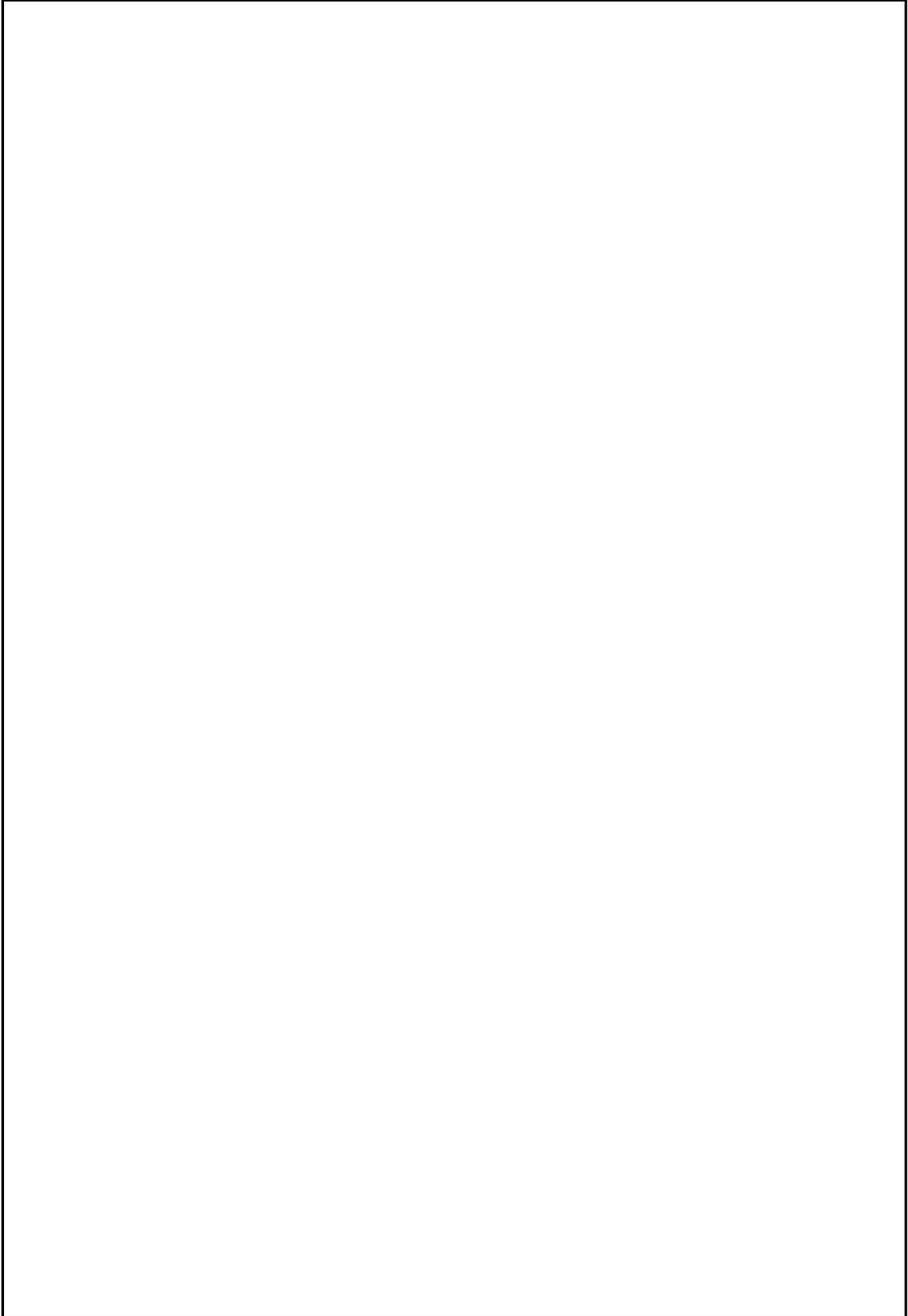
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Sanlúcar de Barrameda, septiembre de 2021



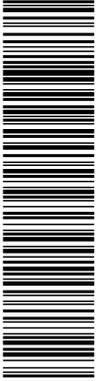
DOCUMENTO .Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 2 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBFC93104AE836BD401A68B938DE3F098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/Ino/Estadica.do?op=](https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/Ino/Estadica.do?op=_id=273&ent_id=3&idoma=1)



DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 3 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBFC93104AE836BDA01A6E8B938D1E3F098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?pop_up_id=273&ent_id=3&idoma=1

Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



SUMARIO:

I. MEMORIA.

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. Antecedentes.
- 1.2. Objeto del Estudio de Detalle.
- 1.3. Descripción de los terrenos.
 - 1.3.1. Emplazamiento, límites y superficie.
 - 1.3.2. Topografía y morfología.
 - 1.3.3. Fincas aportadas, propietarios e interesados.
 - 1.3.4. Edificaciones e infraestructura.
 - 1.3.5. Descripción de las fincas.
- 1.4. Determinaciones del P.G.O.U.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 2.1. Justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle.
- 2.2. Justificación de la solución Propuesta.
 - 2.2.1. Objetivos.
 - 2.2.2. Criterios de Ordenación.
 - 2.2.3. Solución Propuesta.
- 2.3. Justificación del cumplimiento de las determinaciones del P.G.O.U.

II. ANEXOS

A.- Informe técnico de alegaciones

III. PLANOS

Planos de Información

- I.1. Situación.
- I.2. Delimitación.
- I.3. Propiedades afectadas.
- I.4. Edificaciones y localización de fotografías.
- I.5. Fotografías.
- I.6. Fotografía aérea.
- I.7. Calificación, usos, sistemas, alineaciones y rasantes del Plan General Vigente.

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 4 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 “Verdigones”

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



- I.8. Régimen de suelo y Gestión del Plan General Vigente.
- I.9. Estudio de Detalle aprobado el 1 de junio de 2006.

Planos de Ordenación:

- O.1. Ordenación propuesta.
- O.2. Comparativo de alineaciones del E.D. aprobado y la propuesta de modificación del E.D.
- O.3. Replanteo de alineaciones y rasantes.
- O.4. Ámbito de la urbanización y Plan de Etapas.
- O.5. Inserción de la propuesta en el P.G.O.U.

IV. RESUMEN EJECUTIVO.

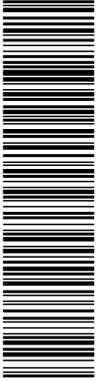
- 1.- Justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle.
- 2.- Justificación de la solución Propuesta.
 - 2.1.- Objetivos.
 - 2.2.- Criterios de Ordenación.
 - 2.3.- Solución Propuesta.
- 3.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones del P.G.O.U.

Planos de Resumen Ejecutivo

- RE.1. Situación y Delimitación.
- RE.2. Propiedades afectadas.
- RE.3. Comparativo de alineaciones del E.D. aprobado y la propuesta de modificación del E.D.

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 5 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25

ESTADO
FIRMADO
20/01/2022 12:25



Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 “Verdigones”

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBFC93104AE8368DA01A68B938DE3F098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?op=...](https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InfoEstadica.do?op=_id=273&ent_id=3&idoma=1)

I. MEMORIA.

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 6 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25

ESTADO
FIRMADO
20/01/2022 12:25



Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 “Verdigones”

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBFC93104AE836BDA01A68B938DE3F098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?op=...](https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InfoEstadica.do?op=_id=273&ent_id=3&idoma=1)

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 7 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. ANTECEDENTES.

El Municipio de Sanlúcar de Barrameda cuenta, como figura de Planeamiento General, con el Plan General de Ordenación Urbanística. Texto Refundido aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 28 de mayo de 1.997 y publicado en el B.O.P. de fecha a 5 de julio de 1997.

Dicho Planeamiento delimita diversas Actuaciones Aisladas sobre las que se debe actuar mediante la elaboración del correspondiente planeamiento de desarrollo, siendo la iniciativa para la redacción de dicho planeamiento pública y estableciéndose la programación temporal para la obtención del suelo (año 3 del primer cuatrienio) y para el desarrollo y ejecución (año 4 del primer cuatrienio). Entre dichas Actuaciones Aisladas delimitadas se encuentra la AA-VE-1, para la que, junto con la AA-VE-2, con fecha 1 de junio de 2006, el Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente un Estudio de Detalle.

Tras la aprobación del Estudio de Detalle y al redactar el Proyecto de Expropiación de este ámbito se ha detectado que existe una discrepancia entre la delimitación de esta actuación, en el límite Norte, y la de la Unidad de Ejecución contigua, UE-VE-2 "Verdigones". Esta Unidad de Ejecución cuenta con Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno el 27 de abril de 2006, Proyecto de Reparcelación ratificado mediante Resolución de la Presidencia de esta GMU el 20 de diciembre de 2007, que quedó inscrito en el Registro de la Propiedad de este partido judicial el 10 de abril de 2008, y Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente mediante Resolución de la Presidencia de esta GMU de 5 de diciembre de 2007; encontrándose aun pendiente de recepcionar las obras de urbanización.

Asimismo, se ha realizado un levantamiento topográfico de las fincas afectadas con una tecnología de la que esta Gerencia no disponía en el momento de redactar el Estudio de Detalle aprobado y que implica la necesidad de revisión del límite Sur de la actuación, de modo que, comprobada así la realidad física resulta posible tener en consideración lo alegado por D. Miguel Vega Román y Dña. Antonia Rodríguez Ramírez, con fecha 14 de diciembre de 2005 (RGE n.º 7.397/05) en el expediente administrativo 1093/2005, de Estudio de Detalle de la AA-VE-1 y la AA-VE-2 "Verdigones", según la cual ponían de manifiesto que, con la licencia para la ejecución de la vivienda en la que residen, tuvieron que retranquear el cerramiento de su finca 3,18m, en una longitud de 18m, para la ejecución de este viario y que

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 8 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS DBBC93104AE836BDA01A6E8B938D E3F098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadistica.do?opc_id=273&ent_id=3&idoma=1

Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



con la actuación prevista por el Estudio de Detalle se afectan un muro de contención de hormigón y dos arquetas, por lo que solicitaban la rectificación del trazado del viario y la indemnización de lo elementos afectados; la cual fue desestimada, en su momento, por El Pleno del Ayuntamiento.

Estas dos cuestiones han provocado la necesidad de modificar el Estudio de Detalle aprobado para la AA-VE-1, que se tramitará en paralelo al Proyecto de Expropiación de los suelos incluidos en esta Actuación Aislada.

Mediante Resolución de Alcaldía de 1 de julio de 2021 se aprobó inicialmente el documento de **Modificación nº 1 del Estudio de Detalle de la AA-VE-1 "Verdigones"**, formulado por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Una vez aprobado inicialmente, ha sido sometido a información pública por plazo de veinte días, mediante la publicación de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 134, de 15.07.2021, en el tablón de edictos y el portal de transparencia de esta Administración, y en el periódico "Sanlúcar Información", de 16.07.2021, conforme a lo dispuesto en los artículos 32.1.2ª y 39.1.a) LOUA, habiéndose recibido en dicho periodo escrito de alegaciones que ha sido analizado según se recoge en los informes que obran en el expediente administrativo.

Como resultado del trámite de información pública, se han introducido algunas modificaciones con respecto al documento aprobado inicialmente, y que se detallan en el **apartado 1.3 de esta Memoria**.

Las modificaciones introducidas se consideran sustanciales con respecto al documento sometido al trámite de información pública.

1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La presente Modificación del Estudio de Detalle tiene por objeto el establecer las bases de ordenación de la Actuación Aislada AA-VE-1, de acuerdo con las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística de esta Ciudad de Sanlúcar de Barrameda, teniendo en cuenta lo que prevé la legislación urbanística aplicable para esta materia y considerando las cuestiones que han hecho necesarias su revisión, adaptando el Estudio de Detalle aprobado a la realidad físico-jurídica detectada.

La iniciativa para la redacción de la presente Modificación es pública, por lo que esta Gerencia Municipal de Urbanismo inicia el trámite para su aprobación.

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 9 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBC93104AE8368DA01A6E8B938DE9E098D45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadistica.do?opc_id=273&ent_id=3&idoma=1

Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



1.3. RESULTADO DEL TRÁMITE DE INF. PÚBLICA.

La presente Modificación nº 1 del Estudio de Detalle de la Actuación Aisladas AA-VE-1, una vez aprobada inicialmente, ha sido sometida a Información Pública por el plazo de veinte días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32.1.2ª de la LOUA, habiéndose registrado en dicho periodo escrito de alegaciones que han sido objeto de informe técnico de fecha 23.09.2021 que se adjunta como Anexo al presente documento.

Según el resultado de las alegaciones que se han considerado debidamente justificadas, se han incorporado las siguientes modificaciones con respecto al documento aprobado inicialmente:

- Se modifica la delimitación de la actuación siguiendo el esquema planteado en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 1 de junio de 2006 y que ahora se revisa, de forma que se excluyen de la AA-VE-1 una superficie de 42,45 m² sin que esto suponga una alteración del área de reparto ni de la clasificación del suelo excluido, quedando este incluido dentro de la zona de ordenanza U1, y sin edificabilidad debido a su uso anterior.
- Se modifica la ordenación, suprimiendo plazas de aparcamiento y estrechando la sección total del viario en el extremo oeste del viario propuesto, no ocasionando perjuicio en la continuidad entre las calles Juventudes Musicales y Ostra, con las que enlaza.

1.4. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

1.4.1. Emplazamiento, límites y superficie.

La actuación se emplaza al noreste del núcleo principal de Sanlúcar de Barrameda, en el sector denominado Verdigones.

Los límites del Área de Actuación son los siguientes:

- 1- Norte: UE-VE-02 y suelo urbano comprendido en el Área de Reparto 95.
- 2- Sur: suelo urbano comprendido en el Área de Reparto 95, conocido como Bda. del Callejón de Guía.
- 3- Este: SUT-02
- 4- Oeste: AA-VE-02

La superficie total comprendida entre los límites del área de actuación, una vez revisado los mismos, es de 1.635,09 m² y una superficie susceptible de expropiación de 1.639,62 m².



Modificación N°1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



1.4.2. Topografía y morfología.

De manera general, el conjunto del espacio integrado en el ámbito, es la característica de las zonas de navazos, con zonas llanas en el fondo de estos, a 3,80 m sobre el nivel del mar, fuertes pendientes en los bordes hasta alcanzar cotas de 5,90m en el Camino de San Antonio o de 7,40 m en la Calle Langostinos.

1.4.3. Fincas aportadas, propietarios e interesados.

El ámbito de actuación de la AA-VE-1 está constituido por un total de 9 fincas, de las que sólo 1 se encuentra incluida en toda su superficie, no obstante lo anterior, por la reducida dimensión de las fincas resto, resultará necesaria la expropiación de las fincas completas, a excepción de las fincas 5 y 7, que se afectan parcialmente, todo ello de acuerdo con el cuadro que se acompaña a continuación:

FINCA	F. Regist. (Catast.)	Superf. s/d (m²)	Sup. incluida AA-VE-1 (m²)	Sup. Exprop. (m²)	Propietario Interesado	DNI/CIF	Dirección
1	12500	407	202,70	202,70	José Vidal Robles Emilio Vidal Robles M.ª del Carmen Vidal Robles M.ª del Carmen Robles Vidal		Callejón Guía 34
2	12503	55,73	74,43	74,48	Manuel Rodríguez Ramos Mercedes Martín Delgado		Cl. Bulerías, 2
3	11502	92,15	82,26	90,33	José Manuel Rodríguez Martínez Alejandro Rodríguez Martínez M.ª Rocío Rodríguez Martínez Jesús Rodríguez Martínez Eva Mª Rodríguez Martínez		San Salvador, 52 Bque3 2ºB Obispo Fray Manuel María de Sanlúcar, 8A Transformador, 13 Juan Sánchez Barragán, 4 Bque3 3ºH Almena, 13
4	21547	114,00	77,28	116,62	Manuel Cáceres Robles Rosario Fernández Salas Hipoteca: CAJA DE AHORROS PROVINCIAL SAN FERNANDO DE SEVILLA		Callejón de Guía 32 Caixabank S.A. Cl S. Juan, 5
5*	12501	319,00	14,34	14,34	Francisco Luis Monge Amuedo		Callejón de Guía, 30
6	(7043582)	711,00	693,37	714,18	Mercedes Martín Delgado Jesús Rodríguez Martín M.ª Carmen Rodríguez Martín Luis Rodríguez Martín José Manuel Rodríguez Martín Antonio Rodríguez Martín Juan Rodríguez Martín Mercedes Rodríguez Martín Francisco Rodríguez Martín		Bulerías, 4 Bulerías, 2 Moscatel, 13 Desembocadura, 2 Bq3 1ªA (Bonanza) Patrón Carrerilla 1 Bq1 2º-pta 162 Malvasía 1 pta17 (Bonanza) Joaquín Turina, 101ºD
7*	17708	304,00	141,63	141,63	Antonio M. Cañero Pedroche M.ª Dolores Rodríguez Sánchez Hipoteca: Banco Santander Central Hispano S.A. Ampliación y modificación de		Callejón Bayoneta, 29 Banco Santander S.A. Hno. Fermín, 11

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBC93104AE8368DA01AE8B938DE9F098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?opc_id=2729&ent_id=3&idoma=1

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 11 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25
ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS DBBC93104AE836BD01AE8B938D9E9F099BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadistica.do?pop_up_id=2723&ent_id=3&idoma=1

Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



					Hipoteca: Banco Santander Central Hispano S.A. Embargo: JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN NÚMERO 5 DE MADRID Prorrogada anotación de Embargo: JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN NÚMERO 5 DE MADRID	CI García Gutiérrez, 1 28004 Madrid
8	49204	271,91	285,34	285,34	M.ª Antonia Rodríguez Ramírez José Antonio Rodríguez Ramírez Miguel Ángel Rodríguez Ramírez	Rumba, 1 Rumba, 3 Avda. Huelva, 1 2º-2
Viario público			63,74		Ayto. Sanlúcar	Palacio Municipal. Cta. Belén S/N
TOTAL			1.635,09	1.639,62		

1.4.4. Edificaciones e Infraestructura

Las edificaciones existentes en el ámbito de la AA-VE-1 son las siguientes:

Edificio	Superf. Const.	Nº plantas	Uso	Estado	Parcela	Propietario
1a	7,69	1	Trastero	Normal	1	José Vidal Robles
2	47,50	1	Vivienda	Normal		Emilio Vidal Robles
3	67,80	1	Vivienda	Normal		M.ª del Carmen Vidal Robles M.ª del Carmen Robles Vidal
4	45,36	1	Vivienda	Normal	2	Manuel Rodríguez Ramos Mercedes Martín Delgado
5	85,25	1+ castillete	Vivienda	Normal	3	José Manuel Rodríguez Martínez Alejandro Rodríguez Martínez M.ª Rocío Rodríguez Martínez Jesús Rodríguez Martínez Eva Mª Rodríguez Martínez
6	82,26	1+ castillete	Vivienda	Normal	4	Manuel Cáceres Robles Rosario Fernández Salas Hipoteca: Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla
7	273,48	2	Vivienda plurifam.	Normal	6	Mercedes Martín Delgado Hros. Manuel Rodríguez Ramos
8	25,04	1	Garaje	Normal	7	Mª Dolores Rodríguez Sánchez Antonio Manuel Cañero Pedroche Hipoteca: Banco Santander Central Hispano S.A. Ampliación y modificación de Hipoteca: Banco Santander Central Hispano S.A. Embargo: JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN NÚMERO CINCO DE MADRID Prorrogada anotación de Embargo: JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN NÚMERO CINCO DE MADRID

El ámbito de la AA-VE-1 cuenta con todos los servicios en la calle Bulerías, Callejón de Bayoneta y Callejón de Guía.

1.4.5. Descripción de las fincas.

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 12 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBC93104AE836DA01A6E8938D9E3F099BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?opc_id=273&ent_id=3&idoma=1

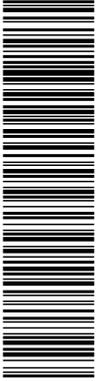
Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



Finca nº 1	
Propietario:	José Vidal Robles 75****39-X Emilio Vidal Robles 31****70-F M.ª del Carmen Vidal Robles 75****13-G M.ª del Carmen Robles Vidal 75****79-C
Situación:	Callejón de Guía, 34
Datos Catastrales:	7046578QA3774E
Datos Registrales:	Finca 12500, Tomo 625, Libro 348, Folio 172, Inscripción 2ª
Descripción:	RUSTICA: Parcela de manchón sita en esta ciudad, pago de Guía o Bayoneta con superficie de cuatrocientos siete metros cuadrados, con una casa y un pozo, que tiene su frente al Sur, al Callejón de Guía y linda, mirada desde este, por la derecha parcela adjudicada a don José Monge Rodríguez; por la izquierda, entrada y partes que se adjudican a José Rodríguez Sáez y José Soto Rodríguez y fondo finca de Bernardo Montaña.
Superficie total de la finca:	407 m ² (s/d)
Superficie afectada por la expropiación:	202,70 m ² Afección: parcial
Cargas:	Como procedente de la registral 7565: Gravada con un censo de trescientos setenta y siete reales y ochenta y ocho céntimos de capital a favor de los propios, según resulta de la inscripción 2ª, de fecha 13 de septiembre de 1911.
Arrendatarios	No tiene
Edificación 1:	
Usos:	Trastero / almacén
Características:	Trasteros de una planta con cubierta a un agua de fibrocemento.
Antigüedad:	40 años
Sup. construida:	7,69 m ² Existe otro trastero de 10,47 m ² que no se incluye en el ámbito de la actuación
Edificación 2:	
Usos:	Vivienda
Características:	Vivienda unifamiliar aislada, de una planta. Con estructura de fábrica y cubierta a un agua de fibrocemento.
Antigüedad:	50 años
Sup. construida:	47,50 m ²
Edificación:	
Usos:	No incluida en el ámbito de la actuación
Sup. construida:	Vivienda 52,99 m ²

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 13 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBFC93104AE836BDA01A6E8B938DE3F098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?op=...>

Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 “Verdigones”

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



Edificación 3:

Usos:	Vivienda
Características:	Vivienda unifamiliar aislada, de una planta. Con estructura de fábrica y cubierta a un agua de fibrocemento.
Antigüedad:	50 años
Sup. construida:	67,80 m ²

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 14 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBC93104AE8368DA01A68B938DE3F098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadistica.do?op=..._id=2723&ent_id=3&idoma=1

Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



Finca nº 2	
Propietario:	Manuel Rodríguez Ramos 31****81-W Mercedes Martín Delgado 31****83-D
Situación:	Calle Bulerías, 2
Datos Catastrales:	7046580QA3774E
Datos Registrales:	Finca 12503, Tomo 1329, Libro 752, Folio 117, inscripción 2ª
Descripción:	URBANA: Parcela de manchón sita en este término, en el pago de Guía o Bayoneta de cincuenta y cinco metros setenta y tres decímetros cuadrados de superficie, con una choza de paredes de material y techo de paja, que tiene su entrada desde el Callejón de Guía entre las fincas de Bernardo Montaña y la parcela de Emilio Vidal Montaña y linda: Norte, parte de José Rodríguez Sáez; Sur y Este, la entrada y parcela vendida a Emilio Vidal Montaña; y Oeste, finca de Bernardo Montaña.
Superficie total de la finca:	74,48 m ² (s/p) 55,73 m ² (s/d)
Superficie afectada por la expropiación:	74,48 m ² Afección: total
Cargas:	Como procedente de la registral 7565: Gravada con un censo de trescientos setenta y siete reales y ochenta y ocho céntimos de capital a favor de los propios, según resulta de la inscripción 2ª, de fecha 13 de septiembre de 1911.
Arrendatarios	No tiene
Edificación 4:	
Usos:	Vivienda
Características:	Vivienda unifamiliar aislada, de una planta. Con estructura de fábrica y cubierta a un agua de fibrocemento.
Antigüedad:	56 años
Sup. construida:	45,36 m ²

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 15 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBC93104AE836BDA01A68B938DE3F099BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadistica.do?opc_id=2728&ent_id=3&idoma=1

Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



Finca nº 3		
Propietario:	José Manuel Rodríguez Martínez	52****28-C
	Alejandro Rodríguez Martínez	52****77-S
	M.ª Rocío Rodríguez Martínez	52****10-H
	Jesús Rodríguez Martínez	52****26-P
	Eva M.ª Rodríguez Martínez	48****80-D
Situación:	Calle Bulerías, 6	
Datos Catastrales:	7046581QA3774E	
Datos Registrales:	Finca 12502, Tomo 2721, Libro 1714, Folio 221, inscripción 3ª	
Descripción:	URBANA: Parcela de manchón en este término, pago de Guía o Bayoneta, actualmente, según Catastro, en Calle Bulerías 6. Tiene una superficie de noventa y dos metros y quince decímetros cuadrados, con una choza de paredes y techo de material, que tiene su entrada desde el Callejón de Guía entre la finca de Bernardo Montaña y la parcela de esta procedencia que se vende a Don Bernardo Montaña. Linda: por Norte y Oeste, con finca de Bernardo Montaña; Sur, con la parte adjudicada a José Soto Rodríguez; y por el Este, con finca de los herederos de don Emilio Vidal Montaña.	
Superficie total de la finca:	90,33 m ² (s/p)	92,15 m ² (s/d)
Superficie afectada por la expropiación:	90,33 m ²	Afección: total
Cargas:	Afección por el plazo de 5 años al pago, habiendo sido presentados y habiéndose alegado exención en los Impuestos de Sucesiones y Donaciones, de fecha 27 de junio de 2019, según notas al margen de la inscripción 3ª. Como precedente de la registral 7565: Gravada con un censo de trescientos setenta y siete reales y ochenta y ocho céntimos de capital a favor de los propios, según resulta de la inscripción 2ª, de fecha 13 de septiembre de 1911.	
Arrendatarios	No tiene	
Edificación 5:		
Usos:	Vivienda	
Características:	Vivienda unifamiliar aislada, de planta baja y castillete con acceso por escalera exterior. Con estructura de fábrica y cubierta plana y a un agua de fibrocemento.	
Antigüedad:	50 años	
Sup. construida:	85,25 m ²	

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 16 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBC93104AE836BDA01A6E8B938D9E3F098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadistica.do?opc_id=273&ent_id=3&idoma=1

Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



Finca nº 4	
Propietario:	Manuel Cáceres Robles 48****63-D Rosario Fernández Salas 48****07-N
Situación:	Callejón de Guía, 32
Datos Catastrales:	7046579QA3774E
Datos Registrales:	Finca 21547, Tomo 817, Libro 455, Folio 153, inscripción 4ª
Descripción:	URBANA: VIVIENDA UNIFAMILIAR, sita en esta ciudad, en el Callejón de Guía, donde se halla señalada hoy con el número treinta y dos de gobierno. Consta de planta baja y tiene una superficie total construida de sesenta y siete metros y setenta decímetros cuadrados, distribuyéndose en dos dormitorios, cuarto de baño, salón y cocina. El resto de solar sin edificar se destina a entrada y patinillo. Esta vivienda se ha construido sobre un trozo de terreno o de manchón, en este término, en el pago de Guía o Bayoneta, con superficie de ciento catorce metros cuadrados, que linda: Norte, finca de José Monge Rodríguez; Sur, con su entrada que viene del Callejón de Guía, de un metro siete centímetros de anchura y con finca resto; Este, finca de José Monge Rodríguez y Oeste, con finca de José Soto Rodríguez y Manuela Rodríguez Enríquez.
Superficie total de la finca:	116,62 m ² (s/p) 114,00 m ² (s/d)
Superficie afectada por la expropiación:	116,62 m ² Afección: total
Cargas:	HIPOTECA a favor de CAJA DE AHORROS PROVINCIAL SAN FERNANDO DE SEVILLA, según resulta de la inscripción 5ª de fecha 22 de marzo de 2002. Como procedente de la registral 7565: Gravada con un censo de trescientos setenta y siete reales y ochenta y ocho céntimos de capital a favor de los propios, según resulta de la inscripción 2ª, de fecha 13 de septiembre de 1911.
Arrendatarios	No tiene
Edificación 6:	
Usos:	Vivienda
Características:	Vivienda unifamiliar aislada, de planta baja y castillete con acceso por escalera exterior. Con estructura de fábrica y cubierta plana.
Antigüedad:	25 años
Sup. construida:	82,26 m ² (s/p) 67,70 m ² (s/d)

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 17 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBFC93104AE8368DA01A6E8B938D9E9F098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadistica.do?pop_up_id=273&ent_id=3&idoma=1

Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



Finca nº 5	
Propietario:	Francisco Luis Monge Amuedo 52****12-L
Situación:	Callejón de Guía, 30
Datos Catastrales:	7046576QA3774E
Datos Registrales:	Finca 12501, Tomo 1776, Libro 1025, Folio 8, inscripción 2ª
Descripción:	RUSTICA. Parcela de manchón, sita en el término de Sanlúcar de Bda., pago de Guía o Bayoneta, de trescientos diecinueve metros cuadrados de superficie, con una choza de paredes de material y techo de paja, que tiene su frente al Sur, al Callejón de Guía y linda, mirada desde este punto: por la derecha o Este, Francisco Sosa y herederos de García del Barrio; por la izquierda u Oeste, parcela de don Emilio Vidal Montaña; y fondo o Norte, finca de Bernardo Montaña.
Superficie total de la finca:	319,00 m ² (s/d)
Superficie afectada por la expropiación:	14,34 m ² Afección: parcial
Cargas:	Como procedente de la registral 7565: Gravada con un censo de trescientos setenta y siete reales y ochenta y ocho céntimos de capital a favor de los propios, según resulta de la inscripción 2ª, de fecha 13 de septiembre de 1911.
Arrendatarios	Se constituye un DERECHO DE HABITACIÓN sobre la totalidad de la choza existente en la finca, a favor de don José Monge Rodríguez y su esposa doña Dolores Amuedo Rodríguez y de su hijo don José Monge Amuedo, soltero, cuyo derecho se extinguirá al fallecimiento de los habitacionistas, según resulta de la inscripción 2ª, de fecha 29 de enero de 2002.
Edificación:	No se afecta edificación.

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 18 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBC93104AE8368DA01A6E8938D9E9F098D45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?opc_id=273&ent_id=3&idoma=1

Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



Finca nº 6	
Propietario:	Mercedes Martín Delgado 31****83-D Hros. de D. Manuel Rodríguez Ramos 31****81-W
Situación:	Calle Bulerías, 4 Calle Ostra, 8 (según Catastro)
Datos Catastrales:	7046582QA3774E
Datos Registrales:	Finca pendiente de inmatriculación
Descripción:	URBANA: Parcela con un único inmueble, en el término de esta ciudad, en el pago de Guía o Bayoneta, en la Calle Bulerías N.º 4, Calle Ostra nº8 según Catastro, con una superficie de setecientos trece metros y setenta y cuatro decímetros cuadrados (setecientos once metros cuadrados según Catastro), y con una superficie construida de doscientos cincuenta y dos metros y treinta y tres decímetros cuadrados (doscientos cuarenta y tres metros cuadrados según Catastro). Linda, al norte con las fincas resultantes de la reparcelación de la unidad de ejecución EU-VE-2 "verdigones" número 1, 2, 10 y 11, que fueron adjudicadas a Bejisan SL, hoy titularidad de Unicaja Banco, y con viarios y CTE, asimismo resultantes de dicha reparcelación, al sur, con finca de don José Antonio, M.ª Antonia y Miguel Ángel Rodríguez Ramírez, (registral 49.204); al Este, con finca de don Antonio Manuel Cañero Pedroche y doña M.ª Dolores Rodríguez Sánchez y otra de don Rafael Narváez Jiménez; y al Oeste, con finca de don José Monge Rodríguez y otra de don José Pérez Rodríguez.
Superficie total de la finca:	714,18 m ² (s/p) 711 m ² (s/catastro)
Superficie afectada por la expropiación:	714,18 m ² Afección: total
Cargas:	No constan cargas
Arrendatarios	No tiene
Edificación 7:	
Usos:	Residencial plurifamiliar
Características:	Edificio de vivienda plurifamiliar aislada, de dos plantas, con dos viviendas por planta y acceso a la planta alta por escalera exterior.
Antigüedad:	50 años
Sup. construida:	273,48 m ² (s/p) 243,00 m ² (s/catastro)

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 19 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBC93104AE8368DA01A6E8B938D1E3F0989D45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?op=..._id=273&ent_id=3&idoma=1

Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



Finca nº 7	
Propietario:	Antonio Manuel Cañero Pedroche 52****37-D M.ª Dolores Rodríguez Sánchez 52****58-D
Situación:	Callejón Bayoneta, 29
Datos Catastrales:	7046515QA3774E
Datos Registrales:	Finca 17708, Tomo 1457, Libro 830, Folio 223, Inscripción 12ª.
Descripción:	URBANA: Parcela de terreno sita en este término en el plago que nombran de Guía y también del Pino y Barrameda con superficie de trescientos cuatro metros cuadrados, que linda: al Norte, Francisco Narváez; al Sur, Carmen García Jiménez; al Este, entrada que viene de la explanada del Pino y Oeste, Leopoldo de Celis y José Monge Rodríguez. Sobre la misma se ha construido una vivienda unifamiliar nombrada Villa Filo, sita en esta ciudad, en el pago Bayoneta, con superficie construida de cien metros cuadrados en planta baja.
Superficie total de la finca:	304,00 m ² (s/d)
Superficie afectada por la expropiación:	141,63 m ² Afección: parcial
Cargas:	HIPOTECA a favor de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO SA, según resulta de la inscripción 15ª de fecha 20 de enero de 2005. Hipoteca ampliada y modificada, según resulta de la inscripción 18ª, con fecha 30 de enero de 2008, y de la inscripción 19ª, con fecha 8 de noviembre de 2013. Anotación preventiva de EMBARGO a favor del JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN NÚMERO CINCO DE MADRID, causando la anotación letra F, de fecha 4 de marzo de 2014 Prorrogada la anotación de embargo precedente como se indica en la anotación letra G, de fecha 10 de noviembre de 2017
Arrendatarios	No tiene
Edificación 8:	
Usos:	Garaje
Características:	Cobertizo de una planta destinado a garaje. Con estructura de fábrica y cubierta plana.
Antigüedad:	41 años
Sup. construida:	26,58 m ²

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 20 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBFC93104AE8368DA01A6E8B938D9E3F098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?pop_up_id=273&ent_id=3&idoma=1

Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



Finca nº 8	
Propietario:	M.ª Antonia Rodríguez Ramírez 52****96-H José Antonio Rodríguez Ramírez 52****79-Y Miguel Ángel Rodríguez Ramírez 48****62-C
Situación:	Callejón Bayoneta, 27 Calle Ostra 27D (Según Catastro)
Datos Catastrales:	70465A9QA3774E
Datos Registrales:	Finca 49204, Tomo 1860, Libro 1074, Folio 166, Inscripción 1ª.
Descripción:	URBANA: Parcela número seis, sita en esta ciudad de Sanlúcar de Bda., en el Callejón Bayoneta, número veintisiete. Está constituida por una franja de terreno que discurre a todo lo largo del lindero norte de las fincas resultantes de la división señaladas con los números cinco, dos, tres y cuatro. Tiene una superficie de doscientos setenta y un metros y noventa y un decímetros cuadrados. Linda mirada desde el callejón de su situación: frente o Este, con callejón Bayoneta; fondo u Oeste, la de Antonio Rodríguez Barba y otra de Dña. Leopolda Gutiérrez de Celis; izquierda o Sur, con parcelas números cinco, dos, tres y cuatro de esta misma división; derecha o Norte, con la de Don Antonio Rodríguez Barba.
Superficie total de la finca:	285,34 m ² (s/p) 271,91 m ² (s/d)
Superficie afectada por la expropiación:	285,34 m ² Afección: total
Cargas:	Anotación preventiva de EMBARGO sobre una tercera parte indivisa de la finca de este número a favor de la TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, dimanante de expediente administrativo de apremio número 112017001504, seguido en la Unidad de Recaudación Ejecutiva de la Seguridad Social de la Zona de El Puerto de Santa María contra José Antonio Rodríguez Ramírez, según resulta de la anotación letra A, de fecha 11 de julio de 2017. Afecta a impuestos.
Arrendatarios	No tiene
Edificación:	No se afecta edificación.

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 21 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



1.5. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U.

El P.G.O.U., en el documento FICHERO DE SISTEMAS GENERALES, ACCIONES DE URBANIZACIÓN Y ACTUACIONES AISLADAS, establece para la Actuación Aislada que nos ocupa las siguientes determinaciones:

NOMBRE Cabo Noval- Verdigones **TRVL** AA-VE-1

DATOS BASICOS

Régimen de Sistema: Local **Suelo Total:** 1.900
Área de Reparto: 19 **Aprovechamiento medio:** 0,4903468 **Referencia Plano:** 11-06

OBJETO

Apertura de viario

CARACTERÍSTICAS

Nueva

GESTION

Situación del suelo: Privado
Modo de obtención: Cesión U.E.

Suelo a obtener: 1.900
Clase de suelo: Urbano

PROGRAMACION

Suelo: Año 3
PRIMER CUATRIENIO

Ejecución: Año 4
PRIMER CUATRIENIO

FINANCIACION	Privada	Local	Provincial	Autonómica	Estatal	TOTAL
Suelo						
Ejecución		15.200				15.200
TOTAL		15.200				15.200

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBC93104AE836BD401A6E8B938DE3F098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?op=..._id=273&ent_id=3&idoma=1

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 22 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 26615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBC93104AE836BDA01A6E8B938D1E3F098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?op=..._id=2728&ent_id=3&idoma=1

Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En aplicación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, se redactó para la Actuación Aislada que nos ocupa, un Estudio de Detalle, en este caso de iniciativa pública.

Habiéndose urbanizado ya los tramos de viario colindante con la actuación y estando consolidada casi completamente la edificación del sector SUNP-VE-1 colindante con esta actuación se hace necesario proceder a la obtención de estos suelos.

Así, en la redacción del proyecto de expropiación, se detecta una discrepancia con la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-VE-2, colindante con esta en su límite Norte. Asimismo, tras una medición con medios tecnológicos mas precisos, resulta necesaria la revisión del límite Sur, ajustando este a los límites de propiedad.

Se redacta pues esta Modificación 1ª del Estudio de Detalle para adecuar la actuación a la realidad existente, incluyéndose asimismo las cuestiones introducidas como consecuencia de la alegación aceptada durante el trámite de información pública.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

2.2.1. Objetivos.

Para establecer la ordenación que se propone, en el presente Estudio de Detalle, se han tenido en cuenta los objetivos planteados por el P.G.O.U. de ajustar las alineaciones del viario público, y definir el viario de enlace entre el Salto del Grillo y Cabo Noval, dándose además solución a las cuestiones detectadas y a las alegaciones presentadas al documento sometido a información pública y que han sido aceptadas.

Se trata de una vía prevista en el plan vigente con la finalidad de servir de ronda urbana al unir en diagonal el acceso del Salto del Grillo con la Calzada a través de Cabo Noval.

2.2.2. Criterios de Ordenación.

Como criterio básico para la ordenación que se propone, se ha considerado el de ajustar el viario en continuidad con el existente y el previsto en los sectores colindantes, adaptándose a la realidad existente.

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 23 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBC93104AE8368DA01A68B938D9E9F098D45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/Info/Estadistica.do?pop_...id=2723&ent_id=3&idoma=1

Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



2.2.3. Solución Propuesta.

Este viario queda definido por una calzada de 7m de ancho con un carril de circulación en cada sentido, dos bandas de aparcamiento en cordón y aceras.

En el tramo entre el Callejón de Bayoneta y el vial perpendicular de nueva apertura propuesto para la UE-VE-02, aún sin desarrollar, se propone una única banda de aparcamiento en cordón, así como en el extremo opuesto, proponiéndose banda de aparcamiento en ambos lados en la zona intermedia del viario propuesto.

Así mismo se definen las alineaciones de las parcelas con frente a este viario.

2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U.

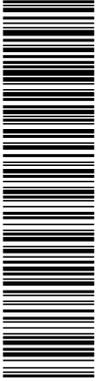
1. Ordenación: Se propone un viario de sistema local que mantiene el trazado de la vía diagonal de unión del Salto del Grillo con la Calzada a través del Cavo Noval, determinada por el PGOU con carácter vinculante, y realizándose en ella los ajustes necesarios tanto del trazado como de la alineación de las parcelas colindantes.

2. Cuadro comparativo: Los datos comparativos previstos en el Plan General y los presentados en el Estudio de Detalle aprobado en 2006 y en esta propuesta de Modificación Nº1 del Estudio de Detalle, son los siguientes:

	PLAN GENERAL	ESTUDIO DE DETALLE	MODIFICACIÓN Nº1 DE E.D.
Superficie de suelo bruta:	1.900 m ²	1.859,17 m ²	1.635,09 m ²
Superficie de suelo neta:	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Superficie de viario:	1.900 m ²	1.859,17 m ²	1.635,09 m ²
Edificabilidad:	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Superficie de equipamiento:	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Superficie de zona verde:	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Aprovechamientos propuestos:	0 U.A.	0 U.A.	0 U.A.
Derechos de la Propiedad*:	698,74 U.A.	683,73 U.A.	601,32 U.A.
Cesión Obligatoria*:	232,92 U.A.	227,73 U.A.	200,44 U.A.
Defecto de aprovechamiento:	931,66 U.A.	911,64 U.A.	801,76 U.A.

* El aprovechamiento atribuible al suelo urbano incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, conforme al artículo 3.18.2 del PGOU, será el resultado de referir a su superficie el 75% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 24 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBC93104AE836BD401A68B938D9E3F099BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?op=_id=273&ent_id=3&idoma=1

Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



La variación de las superficies brutas resulta de correcciones puntuales de la delimitación que se han estimado oportunas al procederse por parte de esta Gerencia al estudio de esta Actuación Aislada:

Ya el estudio de Detalle aprobado contemplaba excluir del ámbito de esta actuación un suelo con edificación consolidada en la tipología U2, dada la innecesariedad de la expropiación de estos terrenos para la construcción del futuro viario:

1.- No supone la modificación del Área de Reparto, quedando en cualquier caso la finca excluida de la Actuación dentro del Área de Reparto 19. Se mantiene su aprovechamiento medio, al objeto del cálculo de la titularidad del aprovechamiento, y considerándose los suelos excluidos de la Unidad como suelos no consolidados, a los efectos de lo contenido en la Ley 6/98 de 13 de abril Sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

2.- Los terrenos excluidos tienen una edificabilidad de 0m²t/m²s, correspondiente a la Actuación Aislada AA-VE-1.

Con este último criterio hay que señalar que se excluye un total de 28,34 m² de suelo, con una edificabilidad según ordenanzas de 0 m² de techo U2, correspondientes al Área de Reparto 19.

En esta Modificación Nº1, se corrige la delimitación en su límite Norte, para adaptarla a la de la Unidad de Ejecución contigua, UE-VE-2 "Verdigones", que cuenta con Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno el 27 de abril de 2006, Proyecto de Reparcelación ratificado mediante Resolución de la Presidencia de esta GMU el 20 de diciembre de 2007, el cual quedó inscrito en el Registro de la Propiedad de este partido judicial el 10 de abril de 2008, y Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente mediante Resolución de la Presidencia de esta GMU de 5 de diciembre de 2007; encontrándose aun pendiente de recepcionar las obras de urbanización. Así se excluye del ámbito de la AA-VE-1 una superficie de 50,59 m², que ya ha sido objeto de equidistribución en la Unidad de Ejecución contigua.

Asimismo, como resultado de la alegación admitida, se excluye del ámbito de esta actuación un suelo con edificación consolidada en la tipología U2, siguiendo el mismo criterio que para la modificación de la delimitación aprobada con el Estudio de Detalle de 1 de junio de 2006:

1.- No supone la modificación del Área de Reparto, quedando en cualquier caso la finca excluida de la Actuación dentro del Área de Reparto 19. Se mantiene su

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 25 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS.DBBFC93104AE8368DA01A6E8B938DE3F098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?op=...id=273&ent_id=3&idoma=1

Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



aprovechamiento medio, al objeto del cálculo de la titularidad del aprovechamiento, y considerándose los suelos excluidos de la Unidad como suelos no consolidados, a los efectos de lo contenido en la Ley 6/98 de 13 de abril Sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

2.- Los terrenos excluidos tienen una edificabilidad de $0m^2/m^2s$, correspondiente a la Actuación Aislada AA-VE-1.

Con este último criterio hay que señalar que, en este caso, se excluyen $42,45 m^2$ de suelo, con una edificabilidad según ordenanzas de $0 m^2$ de techo U2, correspondientes al Área de Reparto 19.

Cualquier otra variación de las superficies es resultado de una medición más exacta de la realidad física de los terrenos delimitados por el propio Plan General vigente, y de ligeros ajustes de las alineaciones, que no suponen modificación de la ordenación estructural del PGOU.

**LA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN,
Fdo.:Montserrat de la Cuadra Fernández-Gao**

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 26 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25

ESTADO
FIRMADO
20/01/2022 12:25



Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBFC93104AE836BD401A6E8B938DE3F098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?op=...](https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InfoEstadica.do?op=_id=273&ent_id=3&idoma=1)

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 27 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25

ESTADO
FIRMADO
20/01/2022 12:25



Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 “Verdigones”

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBFC93104AE8368DA01A68B938DE3F098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?op=...](https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InfoEstadica.do?op=_id=273&ent_id=3&idoma=1)

II. ANEXOS.

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 28 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25

ESTADO
FIRMADO
20/01/2022 12:25



Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 “Verdigones”

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBFC93104AE8368DA01A68B938DE3F098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?op=...](https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InfoEstadica.do?op=_id=273&ent_id=3&idoma=1)

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 29 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25

ESTADO
FIRMADO
20/01/2022 12:25



Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 “Verdigones”

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBFC93104AE8368DA01A68B938DE3F098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?op=...](https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InfoEstadica.do?op=_id=273&ent_id=3&idoma=1)

III. PLANOS.

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 30 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25

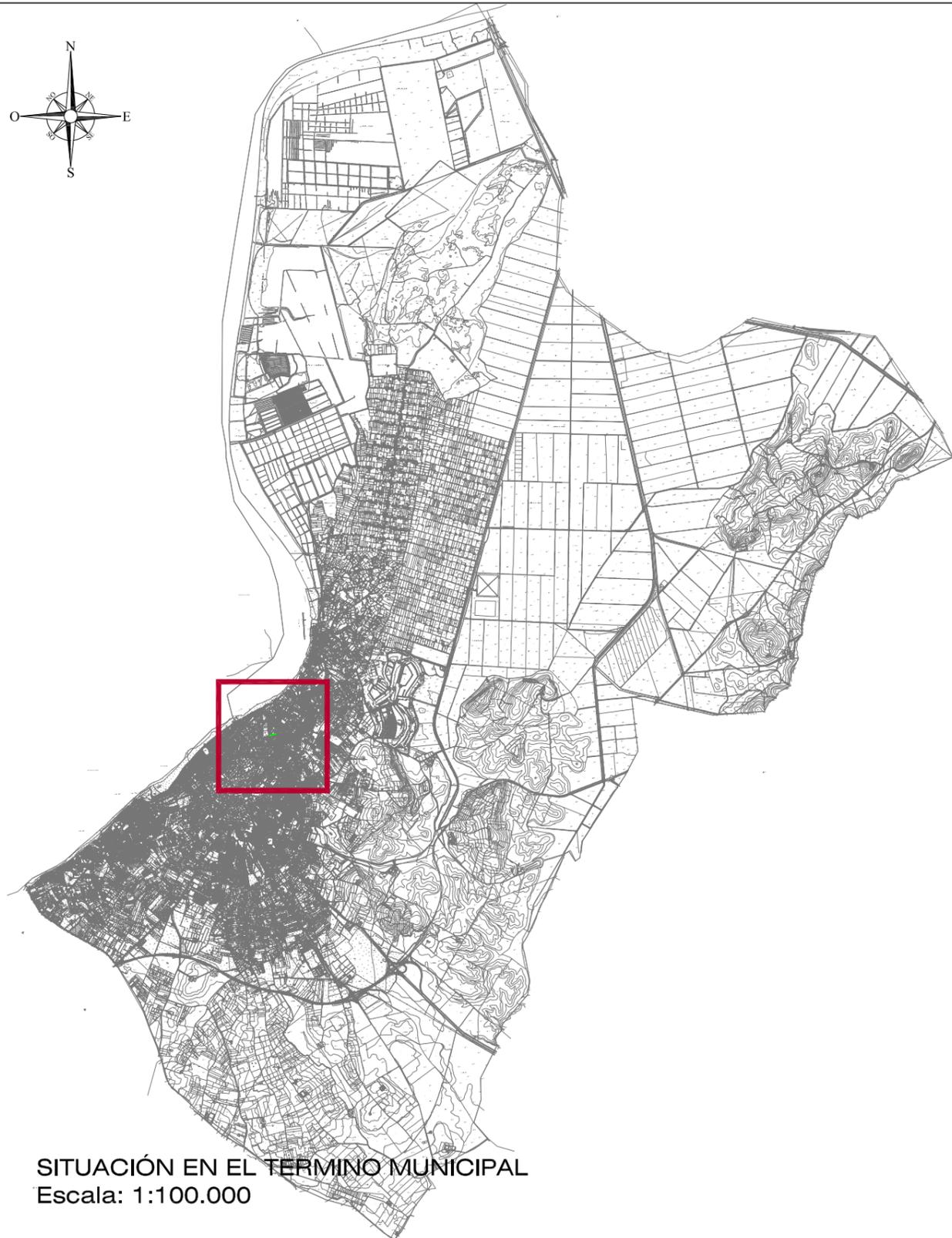
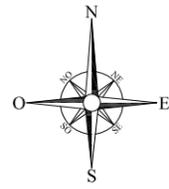


Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 “Verdigones”

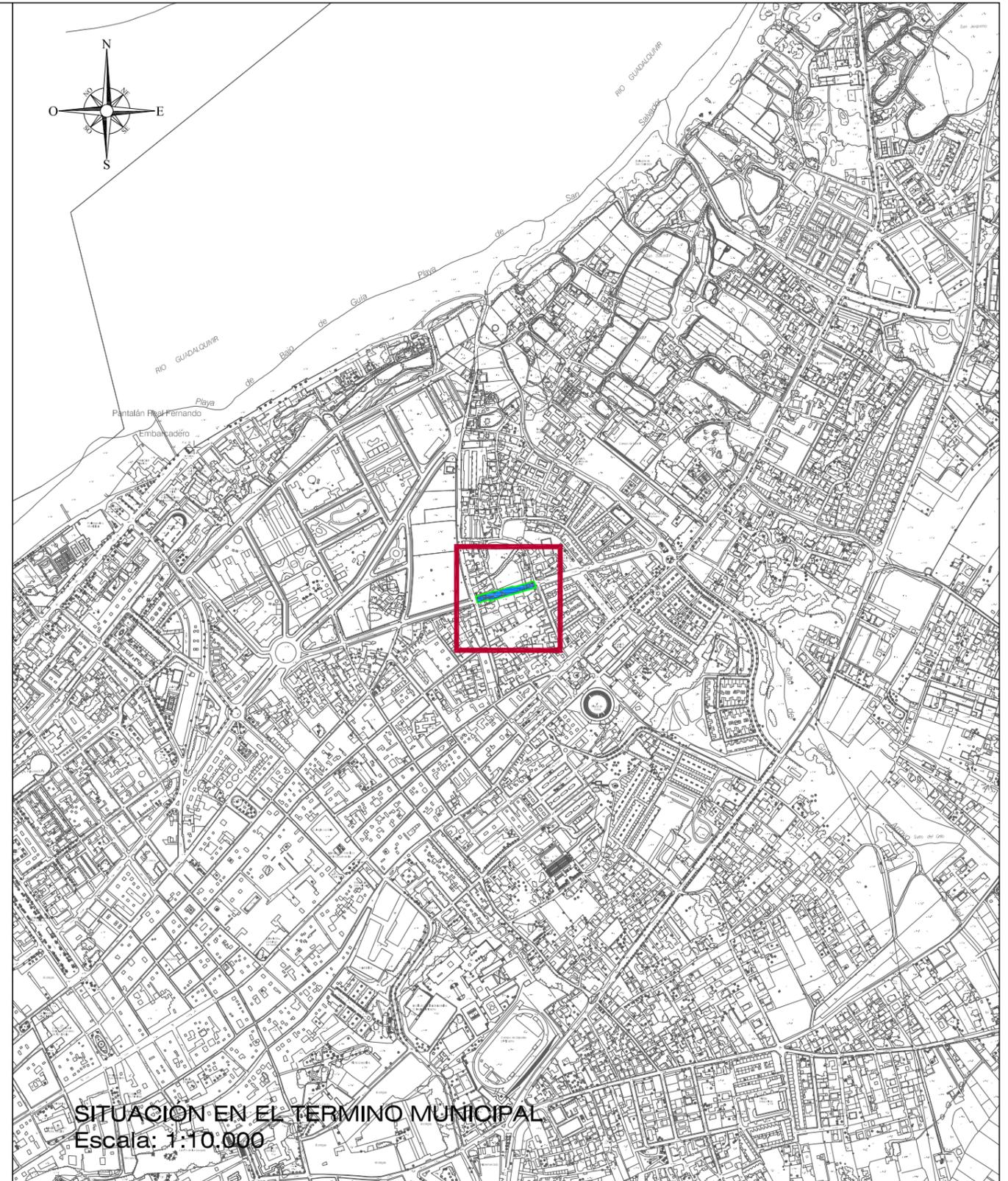
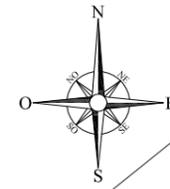
Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBFC93104AE836BD401A68B938DE3F098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?op=...](https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InfoEstadica.do?op=_id=273&ent_id=3&idoma=1)



SITUACIÓN EN EL TERMINO MUNICIPAL
Escala: 1:100.000



SITUACIÓN EN EL TERMINO MUNICIPAL
Escala: 1:10.000



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

MONTSERRAT DE LA CUADRA
FERNANDEZ-GAO



ARQUITECTO



GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN / ATS

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA
AA-VE-1 "Verdigones"

SITUACIÓN: CALLEJÓN DE GUÍA

PLANO DE INFORMACIÓN:

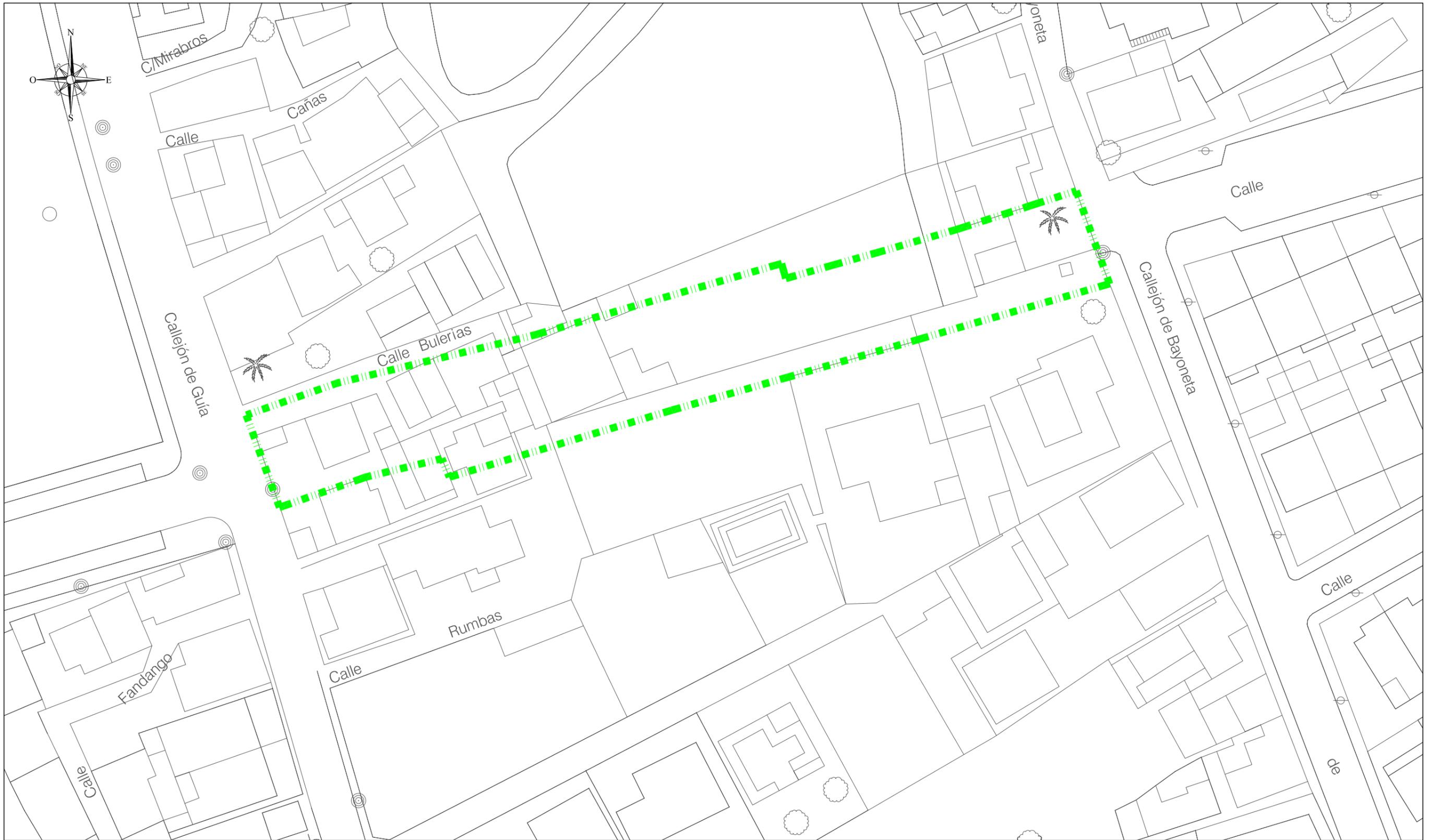
SITUACIÓN

FECHA:
SEPTIEMBRE DE 2.021

ESCALA:
1:100.000 / 1:10.000

Nº DE PLANO:

I.1



AA-VE-1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA



GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN / ATS

MONTSERRAT DE LA CUADRA
FERNANDEZ-GAO

ARQUITECTO

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA
AA-VE-1 "Verdigones"

SITUACIÓN: CALLEJÓN DE GUÍA

PLANO DE INFORMACIÓN:

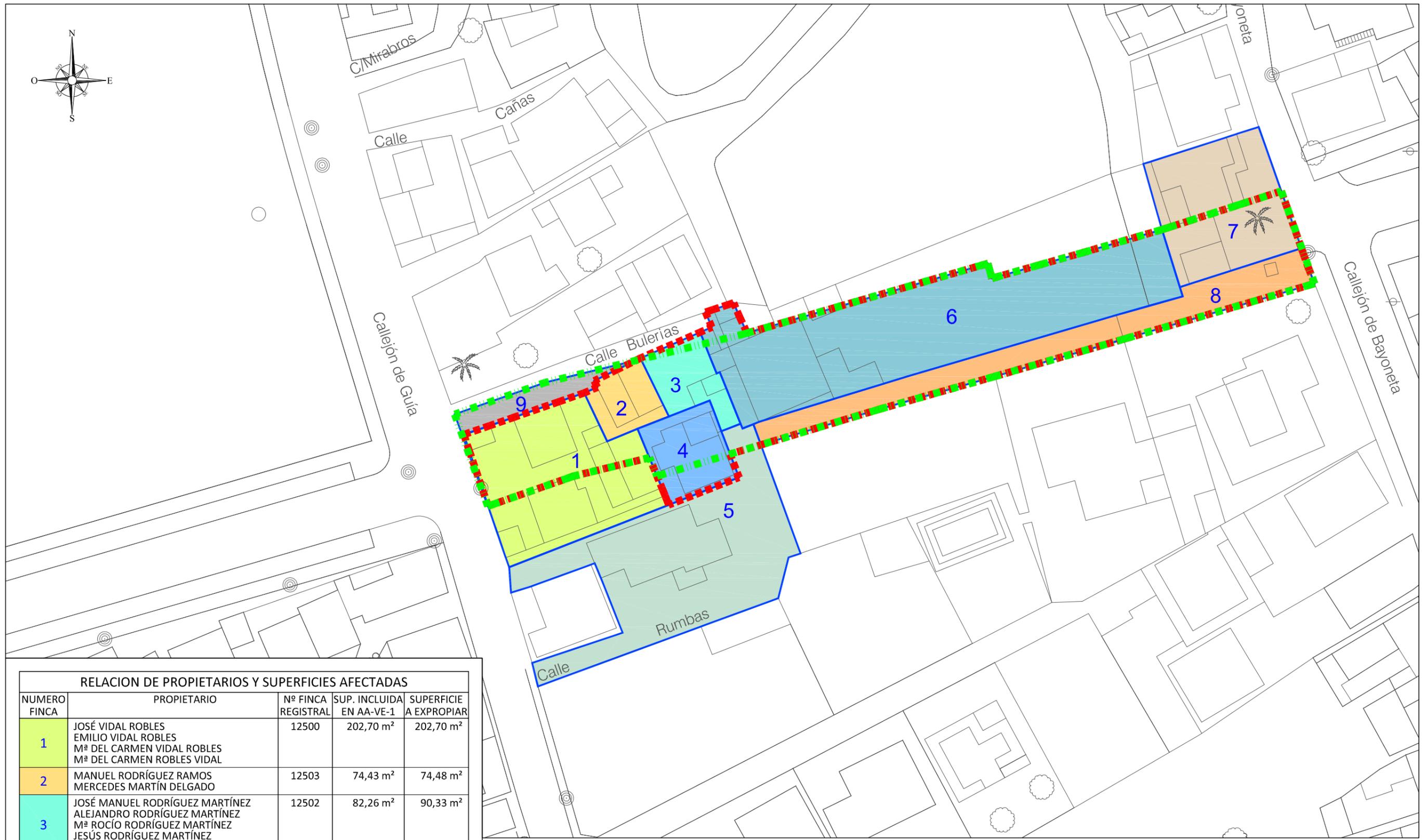
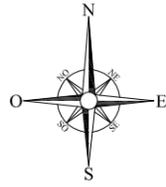
DELIMITACIÓN

FECHA:
SEPTIEMBRE DE 2.021

ESCALA:
1:500

Nº DE PLANO:

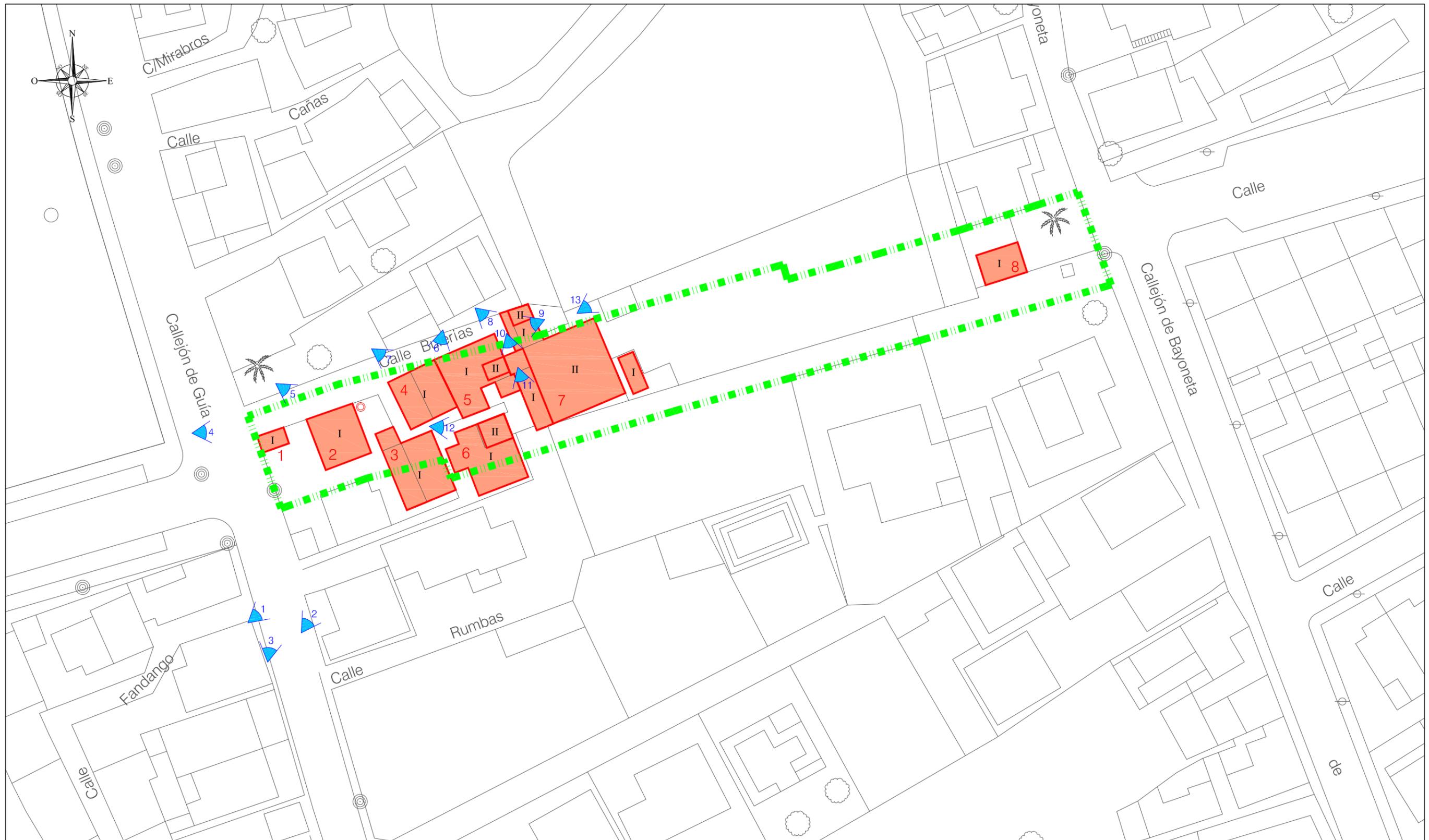
I.2



RELACION DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIAS AFECTADAS				
NUMERO FINCA	PROPIETARIO	Nº FINCA REGISTRAL	SUP. INCLUIDA EN AA-VE-1	SUPERFICIE A EXPROPIAR
1	JOSÉ VIDAL ROBLES EMILIO VIDAL ROBLES M ^a DEL CARMEN VIDAL ROBLES M ^a DEL CARMEN ROBLES VIDAL	12500	202,70 m ²	202,70 m ²
2	MANUEL RODRÍGUEZ RAMOS MERCEDES MARTÍN DELGADO	12503	74,43 m ²	74,48 m ²
3	JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ ALEJANDRO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ M ^a ROCÍO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ JESÚS RODRÍGUEZ MARTÍNEZ EVA M ^a RODRÍGUEZ MARTÍNEZ	12502	82,26 m ²	90,33 m ²
4	MANUEL CÁCERES ROBLES ROSARIO FERNÁNDEZ SALAS	21547	77,28 m ²	116,62 m ²
5	FRANCISCO LUIS MONGE AMUEDO	12501	14,34 m ²	14,34 m ²
6	MERCEDES MARTÍN DELGADO HROS. DE D. MANUEL RODRÍGUEZ RAMOS		693,37 m ²	714,18 m ²
7	ANTONIO MANUEL CAÑERO PEDROCHE M ^a DOLORES RODRÍGUEZ SÁNCHEZ	17708	141,63 m ²	141,63 m ²
8	M ^a ANTONIA RODRÍGUEZ RAMÍREZ JOSÉ ANTONIO RODRÍGUEZ RAMÍREZ MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ RAMÍREZ	49204	285,34 m ²	285,34 m ²
9	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR (VIARIO)		63,74 m ²	



 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA MONTSEERAT DE LA CUADRA FERNANDEZ-GAO ARQUITECTO	GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN / ATS	FECHA: SEPTIEMBRE DE 2.021 ESCALA: 1:500 Nº DE PLANO: I.3
	MODIFICACIÓN Nº 1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"	
SITUACIÓN: CALLEJÓN DE GUÍA PLANO DE INFORMACIÓN: PROPIEDADES AFECTADAS		



AA-VE-1

EDIFICACIONES AFECTADAS

LOCALIZACIÓN DE FOTOGRAFÍAS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN / ATS

MONTSEERAT DE LA CUADRA FERNANDEZ-GAO

ARQUITECTO

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

SITUACIÓN: CALLEJÓN DE GUÍA

PLANO DE: INFORMACIÓN:

EDIFICACIONES AFECTADAS Y LOCALIZACIÓN DE FOTOGRAFÍAS

FECHA: SEPTIEMBRE DE 2.021

ESCALA: 1:500

Nº DE PLANO:

I.4



FOTOGRAFÍA N° 1



FOTOGRAFÍA N° 2



FOTOGRAFÍA N° 3



FOTOGRAFÍA N° 4



FOTOGRAFÍA N° 5



FOTOGRAFÍA N° 6



FOTOGRAFÍA N° 7



FOTOGRAFÍA N° 8



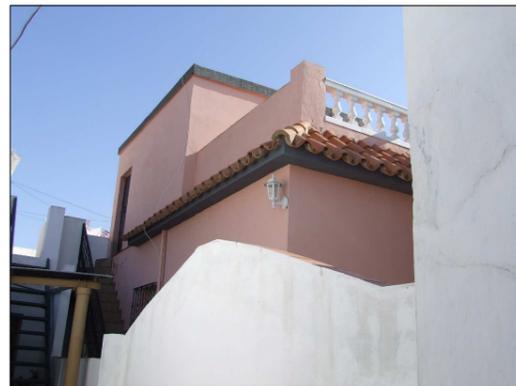
FOTOGRAFÍA N° 9



FOTOGRAFÍA N° 10



FOTOGRAFÍA N° 11



FOTOGRAFÍA N° 12



FOTOGRAFÍA N° 13

 <p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA</p>	 <p>GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN / ATS</p>	
	<p>MODIFICACIÓN N° 1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 ``Verdigones``</p>	
<p>MONTSERRAT DE LA CUADRA FERNANDEZ-GAO</p>  <p>ARQUITECTO</p>	<p>SITUACIÓN: CALLEJÓN DE GUÍA</p>	
	<p>PLANO DE INFORMACIÓN:</p> <p style="text-align: center;">FOTOGRAFÍAS</p>	
		<p>FECHA: SEPTIEMBRE DE 2.021</p> <p>ESCALA:</p> <p>Nº DE PLANO: I.5</p>



A-VE-1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA



GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN / ATS

MONTSERRAT DE LA CUADRA
FERNANDEZ-GAO



ARQUITECTO

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA
AA-VE-1 "Verdigones"

SITUACIÓN: CALLEJÓN DE GUÍA

PLANO DE INFORMACIÓN:

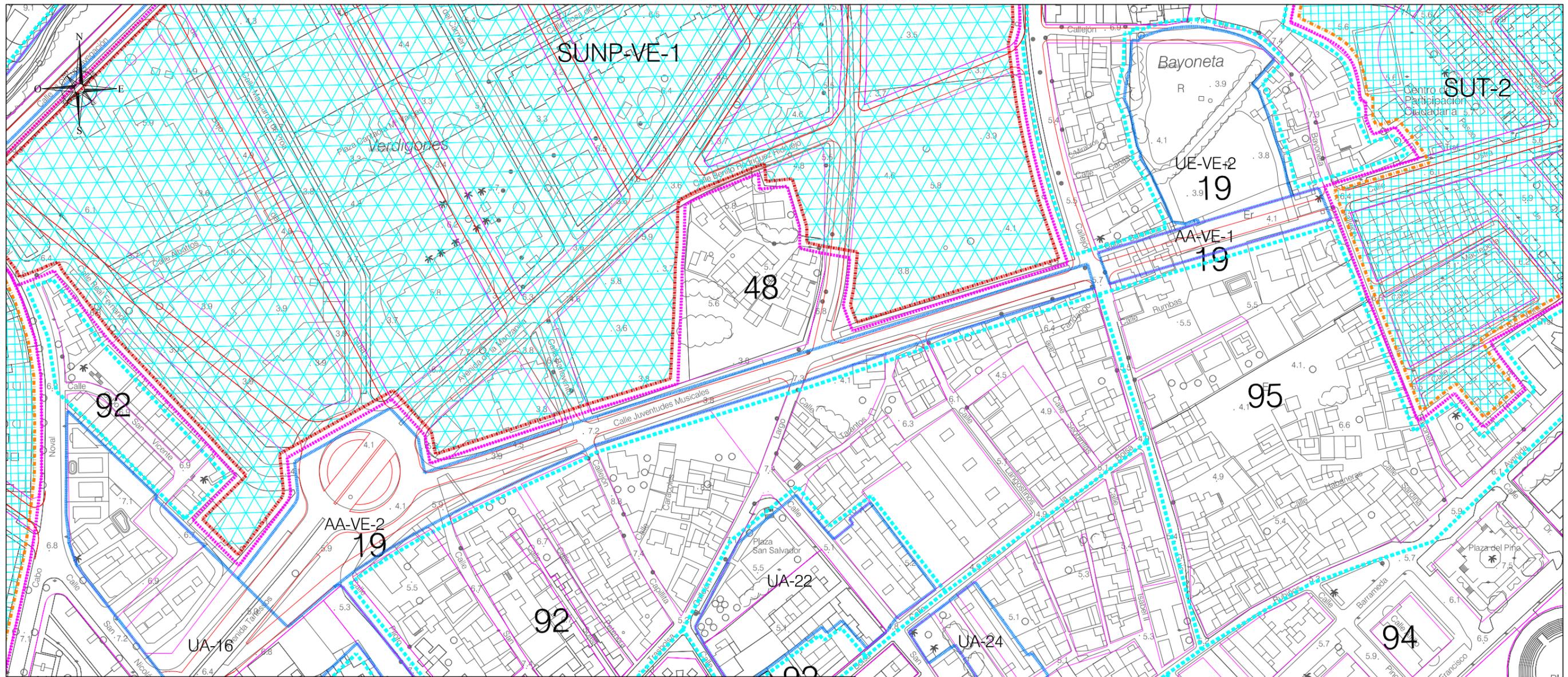
FOTOGRAFÍA AÉREA

FECHA:
SEPTIEMBRE DE 2.021

ESCALA:

Nº DE PLANO:

I.6



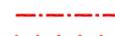
CLASIFICACION DEL SUELO

-  SUELO URBANO
-  SUT SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO
-  SUP SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
-  SUNP SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

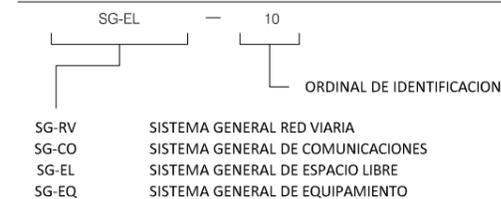
GESTION DEL SUELO

-  SUELO DE SISTEMAS GENERALES A OBTENER POR CESION, EXPROPIACION, COMPRA O PERMUTA.
-  SUELO DE SISTEMAS GENERALES A COMPENSAR EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.
-  DELIMITACION AREA DE REPARTO

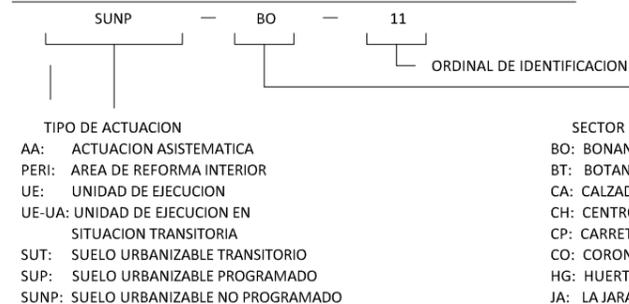
DELIMITACIONES A EFECTO DE LO PREVISTO EN LA LEY DE COSTAS

-  DESLINDE D.P.M.T. (1)
-  SERVIDUMBRE DE TRANSITO (2)
-  ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION
- (1) LA LINEA DE SUELO URBANO COINCIDE, EXCEPTO EN LAS ZONAS INDICADAS.
- (2) LA LINEA DE ALINEACION COINCIDE, EXCEPTO EN LAS ZONAS INDICADAS.

IDENTIFICACION DE SISTEMAS GENERALES



IDENTIFICACION Y TIPO DE ACTUACIONES

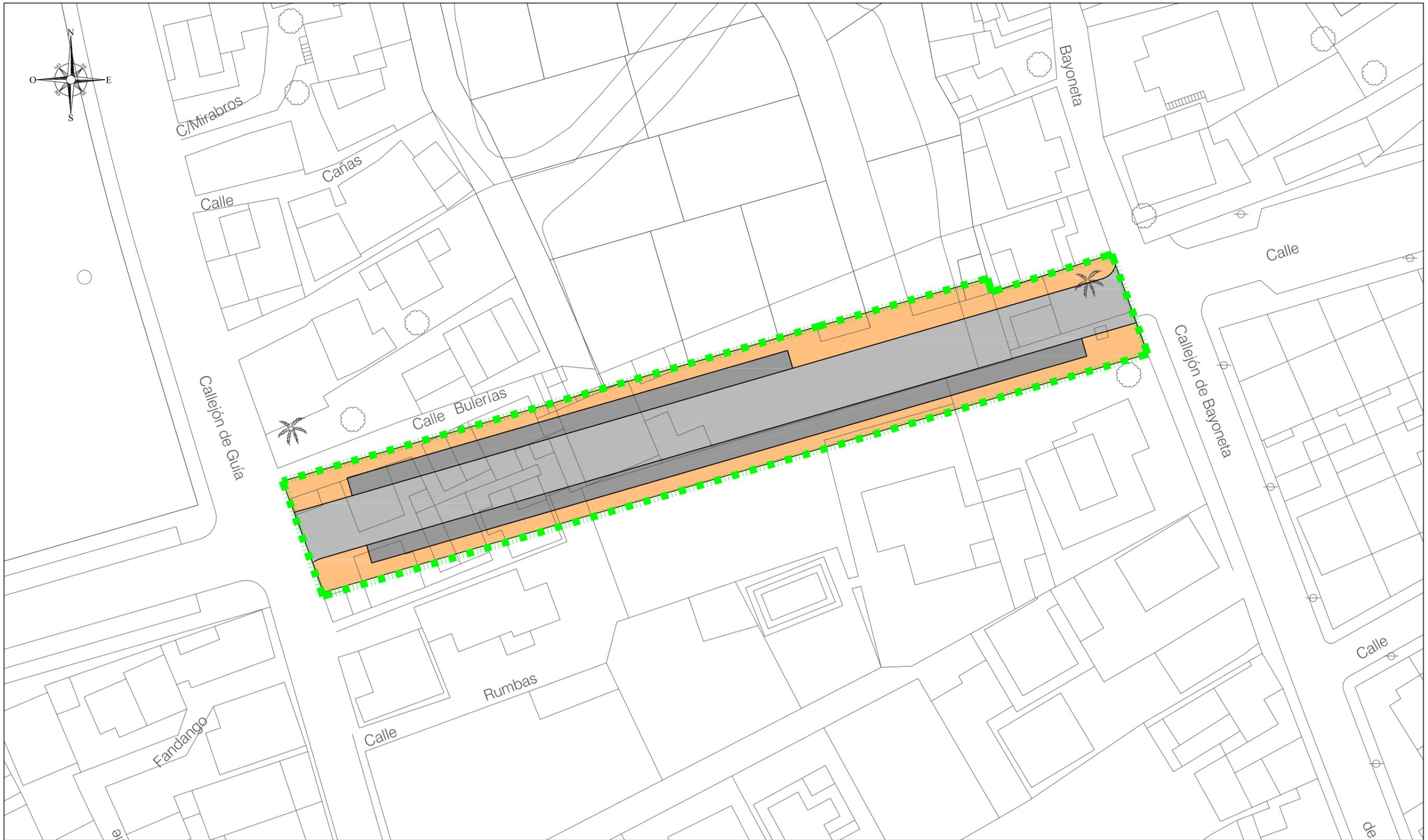


-  AREA DE REHABILITACION PREFERENTE

- SECTOR URBANO**
- BO: BONANZA
 - BT: BOTANICO
 - CA: CALZADA
 - CH: CENTRO HISTORICO
 - CP: CARRETERA CHIPIONA
 - CO: CORONA PARCELACIONES
 - HG: HUERTA GRANDE
 - JA: LA JARA
 - MO: MONTE OLIVETE
 - PI: PICACHO
 - VE: VERDIGONES



 <p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA</p>	<p>GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO</p> <p>DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN / ATS</p>	<p>FECHA: SEPTIEMBRE DE 2.021</p>
		<p>ESCALA: 1:2.000</p>
<p>MONTSERRAT DE LA CUADRA FERNANDEZ-GAO</p> <p>ARQUITECTO</p>	<p>MODIFICACIÓN Nº 1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"</p> <p>SITUACIÓN: CALLEJÓN DE GUÍA</p> <p>PLANO DE INFORMACIÓN:</p> <p>RÉGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL VIGENTE</p>	<p>Nº DE PLANO: 1.8</p>



AA-VE-1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA



GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN / ATS

MONTserrat DE LA CUADRA
FERNANDEZ-GAO



ARQUITECTO

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA
AA-VE-1 "Verdigones"

SITUACIÓN: CALLEJÓN DE GUÍA

PLANO DE INFORMACIÓN:

ESTUDIO DE DETALLE APROBADO EL 1 DE JUNIO DE 2006

FECHA:
SEPTIEMBRE DE 2.021

ESCALA:
1:500

Nº DE PLANO:

I.9



AA-VE-1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA



GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN / ATS

MONTserrat DE LA CUADRA
FERNANDEZ-GAO



ARQUITECTO

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA
AA-VE-1 "Verdigones"

SITUACIÓN: CALLEJÓN DE GUÍA

PLANO DE ORDENACIÓN:

ORDENACIÓN PROPUESTA

FECHA:
SEPTIEMBRE DE 2.021

ESCALA:
1:500

Nº DE PLANO:

0.1




EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA
 MONTserrat DE LA CUADRA FERNANDEZ-GAO

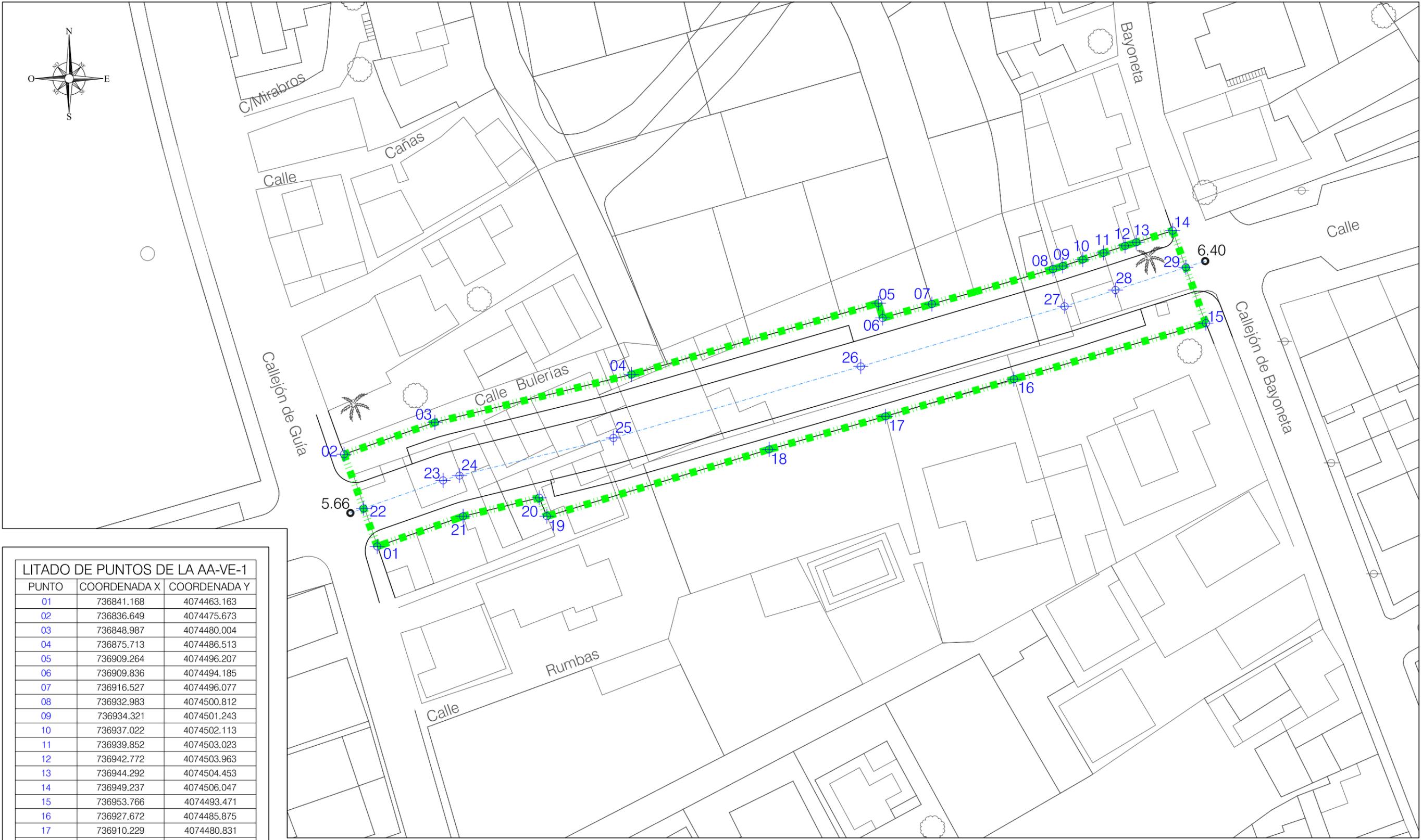
 ARQUITECTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN / ATS

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

SITUACIÓN: CALLEJÓN DE GUÍA
 PLANO DE ORDENACIÓN:
 COMPARATIVO DE ALINEACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE APROBADO Y LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

FECHA:
 SEPTIEMBRE DE 2.021
 ESCALA:
1:1.000
 Nº DE PLANO:
0.2



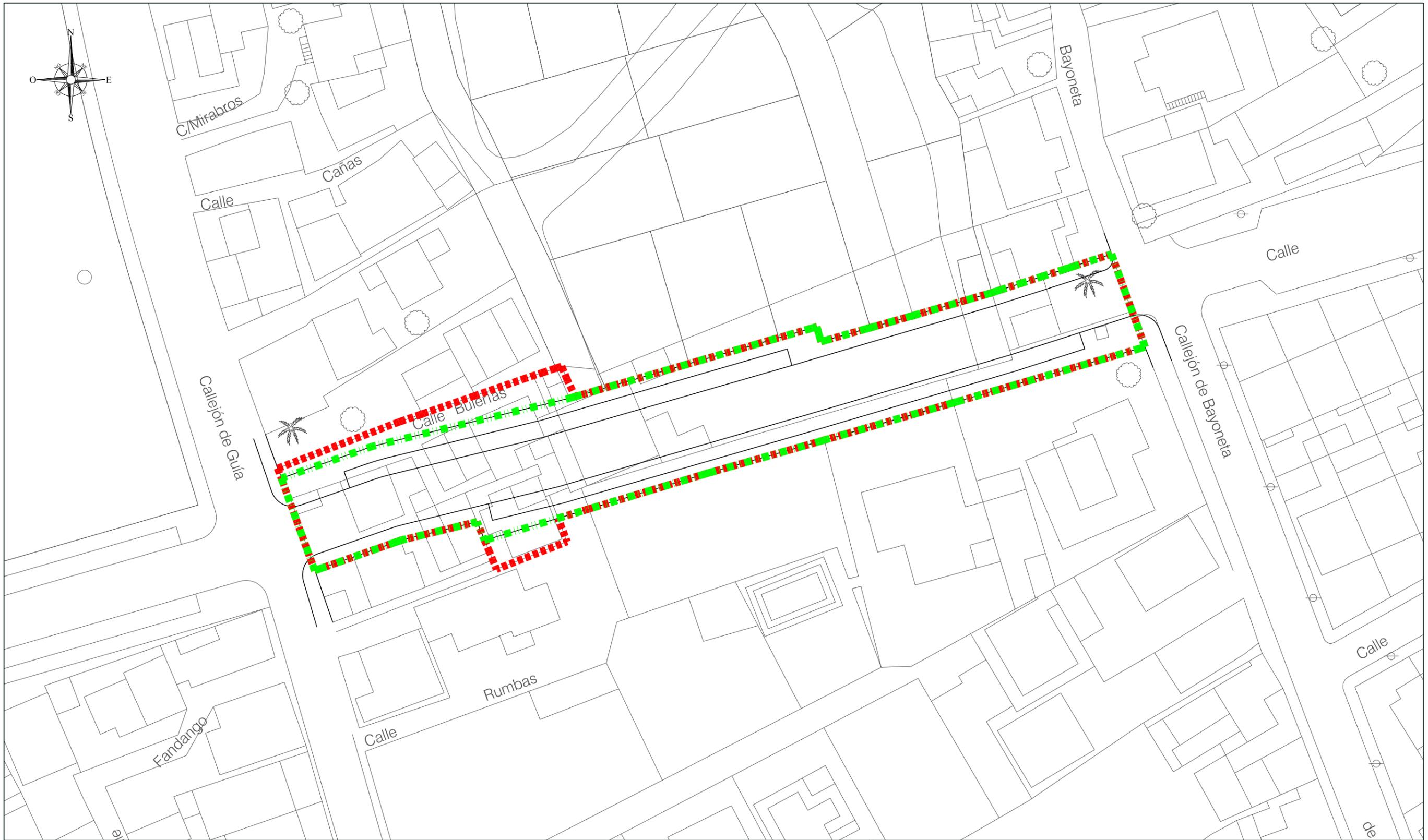
LITADO DE PUNTOS DE LA AA-VE-1

PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
01	736841.168	4074463.163
02	736836.649	4074475.673
03	736848.987	4074480.004
04	736875.713	4074486.513
05	736909.264	4074496.207
06	736909.836	4074494.185
07	736916.527	4074496.077
08	736932.983	4074500.812
09	736934.321	4074501.243
10	736937.022	4074502.113
11	736939.852	4074503.023
12	736942.772	4074503.963
13	736944.292	4074504.453
14	736949.237	4074506.047
15	736953.766	4074493.471
16	736927.672	4074485.875
17	736910.229	4074480.831
18	736894.408	4074476.342
19	736864.216	4074467.264
20	736863.178	4074469.772
21	736852.820	4074467.254
22	736839.299	4074468.336
23	736850.111	4074472.132
24	736852.335	4074472.792
25	736873.262	4074477.894
26	736906.861	4074487.601
27	736934.565	4074495.754
28	736941.476	4074497.978
29	736951.034	4074501.057

PROYECCION Y COORDENADAS U.T.M. - HUSO 29 ETRS89



 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA MONTserrat DE LA CUADRA FERNANDEZ-GAO ARQUITECTO	GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN / ATS
	MODIFICACIÓN Nº 1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"
SITUACIÓN: CALLEJÓN DE GUÍA PLANO DE ORDENACIÓN: REPLANTEO DE ALINEACIONES Y RASANTES	FECHA: SEPTIEMBRE DE 2.021 ESCALA: 1:500 Nº DE PLANO: 0.3



AA-VE-1

ÁMBITO DE LA URBANIZACIÓN



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA



GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN / ATS

MONTserrat DE LA CUADRA
FERNANDEZ-GAO

ARQUITECTO

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA
AA-VE-1 "Verdigones"

SITUACIÓN: CALLEJÓN DE GUÍA

PLANO DE ORDENACIÓN:

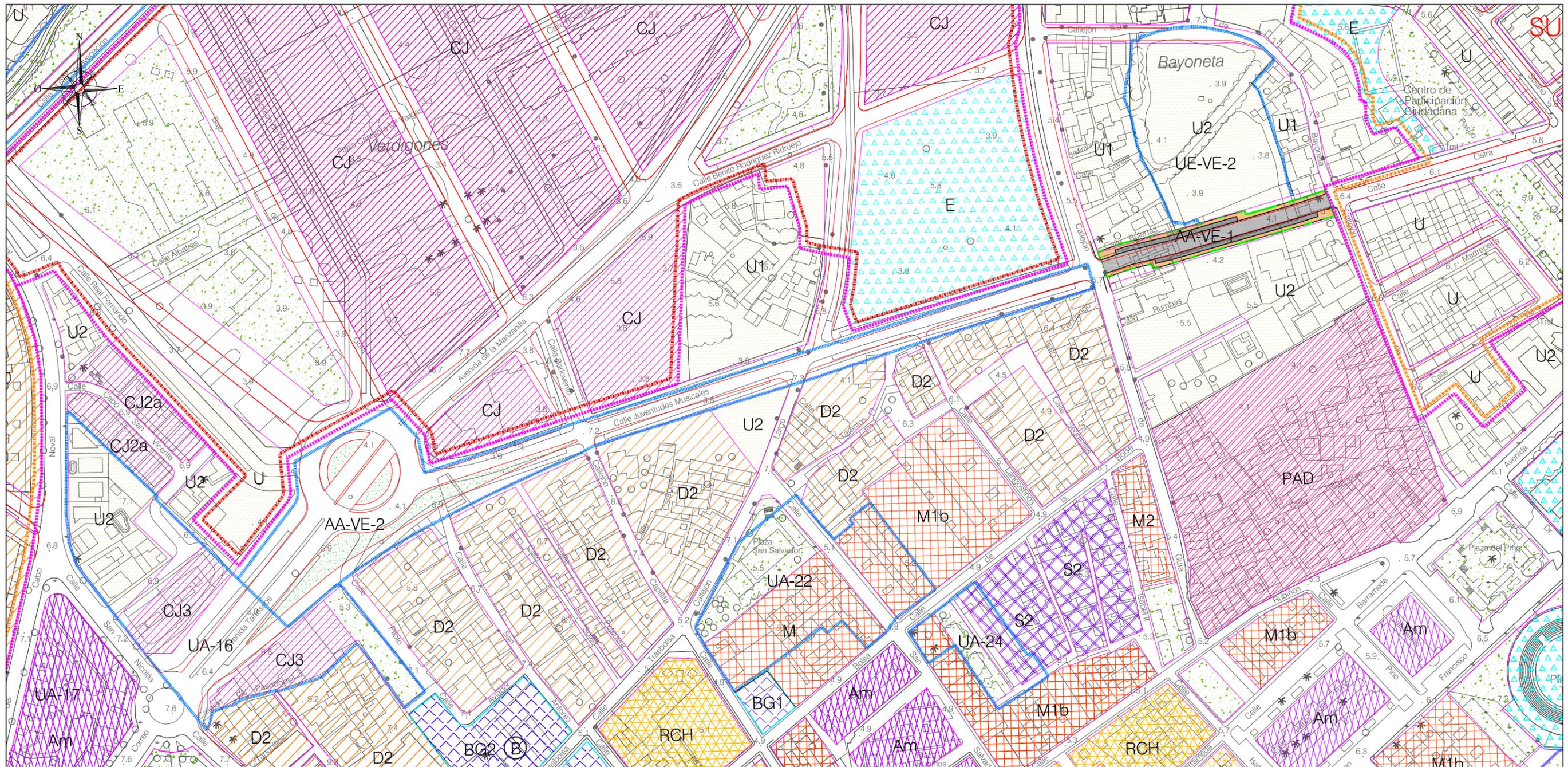
ÁMBITO DE LA URBANIZACIÓN Y PLAN DE ETAPAS

FECHA:
SEPTIEMBRE DE 2.021

ESCALA:
1:500

Nº DE PLANO:

0.4



CALIFICACION, USOS Y SISTEMAS

	CENTRO HISTORICO		INDUSTRIA	I2
	MANZANA		TERCIARIO	BG1
	EDIFICACION ABIERTA		DOTACIONAL	BG2
	EDIFICACION SUBURBANA			
	EDIFICACION UNIFAMILIAR ADOSADA			
	EDIFICACION UNIFAMILIAR AISLADA			
	EDIFICACION BALNEARIO			
	EDIFICACION COLONIA			
	CIUDAD JARDIN			
	EDIFICACION UNIFAMILIAR EN PARCELACIONES			
	EDIFICACION UNIFAMILIAR EN PARCELACIONES			
				SUC SISTEMA COMUNICACIONES
				SUI INFRAESTRUCTURAS URBANAS
				* DOTACIONES O ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
	ESPACIOS LIBRES			
	ZONAS VERDES O JARDINES			
	PARQUE CENTRAL			
	PARQUE SUBURBANO			
	AREA DE OCIO			

ALINEACIONES Y DELIMITACIONES

	ALINEACION
	DELIMITACION SUELO URBANO
	UNIDADES DE GESTION EN SUELO URBANO
	UNIDADES DE GESTION EN SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO
	UNIDADES DE GESTION EN SUELO URBANIZABLE

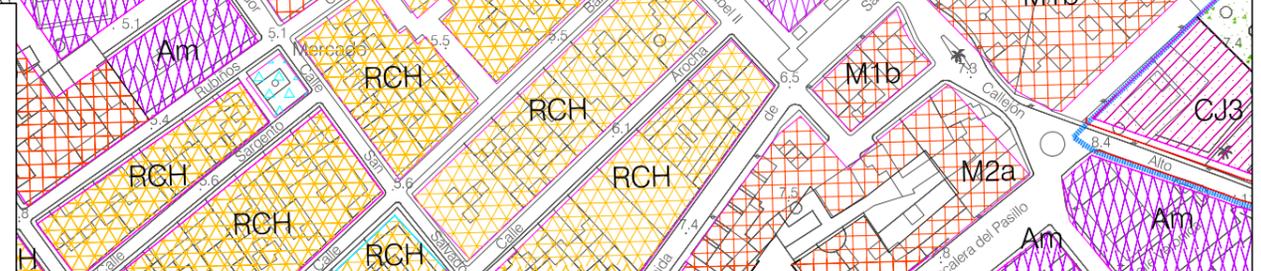
EDIFICIOS Y JARDINES PROTEGIDOS EXTERIORES A LA ZONA CENTRO HISTORICO

- (A) PROTECCION INTEGRAL
- (B) PROTECCION GLOBAL
- (C) PROTECCION PARCIAL

DELIMITACIONES A EFECTO DE LO PREVISTO EN LA LEY DE COSTAS

-
-
-

- (1) SOLO SE PERMITEN LOS USOS PREVISTOS EN LA L.C. PREVIO TITULO POR LA ADMINISTRACION COMPETENTE.
- (2) PASO PUBLICO DE USO PEATONAL Y RODADO. (LATITUD 6 m.)
- (3) LAS EDIFICACIONES EXISTENTES QUEDAN SOMETIDAS A LO PREVISTO EN LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS 12 Y 13 DEL REGLAMENTO DE COSTAS. SOLO PODRAN APARECER NUEVAS EDIFICACIONES CUANDO SE DESTINEN A LOS USOS PERMITIDOS POR LA L.C.



 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA ARQUITECTO	GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN / ATS
	MODIFICACIÓN Nº 1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"
SITUACIÓN: CALLEJÓN DE GUÍA PLANO DE ORDENACIÓN: INSERCIÓN DE LA PROPUESTA EN EL P.G.O.U.	FECHA: SEPTIEMBRE DE 2.021 ESCALA: 1:2.000 Nº DE PLANO: 0.5

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 31 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 “Verdigones”

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBFC93104AE836BD401A68B938DE3F098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?op=...](https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InfoEstadica.do?op=_id=273&ent_id=3&idoma=1)

IV. RESUMEN EJECUTIVO.

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 32 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 “Verdigones”

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBFC93104AE8368DA01A68B938DE3F098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?op=...](https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InfoEstadica.do?op=_id=273&ent_id=3&idoma=1)

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 33 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 26815.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBC93104AE836BD401A6E8B938DE3E098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?op=_id=273&ent_id=3&idoma=1

Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



RESUMEN EJECUTIVO.

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En aplicación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, se redactó para la Actuación Aislada que nos ocupa, junto con la AA-VE-2, con fecha 1 de junio de 2006, el Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente un Estudio de Detalle, siendo en este caso la iniciativa pública.

Habiéndose urbanizado ya los tramos de viario colindantes con la actuación y estando consolidada casi completamente la edificación del sector SUNP-VE-1, asimismo colindante con esta actuación, se hace necesario proceder a la obtención de estos suelos.

Así, en la redacción del proyecto de expropiación, se detecta una discrepancia con la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-VE-2, colindante con esta en su límite Norte. Asimismo, tras una medición con medios tecnológicos mas precisos, resulta necesaria la revisión del límite Sur, ajustando este a los límites de propiedad.

Se redacta pues esta Modificación 1ª del Estudio de Detalle para adecuar la actuación a la realidad existente, incluyéndose asimismo las cuestiones introducidas como consecuencia de la alegación aceptada durante el trámite de información pública.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

2.1.- Objetivos.

Para establecer la ordenación que se propone, en el presente Estudio de Detalle, se han tenido en cuenta los objetivos planteados por el P.G.O.U. de ajustar las alineaciones del viario público, y definir el viario de enlace entre el Salto del Grillo y Cabo Noval, dándose además solución a las cuestiones detectadas.

Se trata de una vía prevista en el plan vigente con la finalidad de servir de ronda urbana al unir en diagonal el acceso del Salto del Grillo con la Calzada a través de Cabo Noval.

2.2.- Criterios de Ordenación.

Como criterio básico para la ordenación que se propone, se ha considerado el de ajustar el viario en continuidad con el existente y el previsto en los sectores colindantes, adaptándose a la realidad existente.

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 34 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



2.3.- Solución Propuesta.

Este viario queda definido por una calzada de 7m de ancho con un carril de circulación en cada sentido, bandas de aparcamiento en cordón y aceras.

En el tramo entre el Callejón de Bayoneta y el vial perpendicular de nueva apertura propuesto para la UE-VE-02, aún sin desarrollar, se propone una única banda de aparcamiento en cordón, así como en el extremo opuesto, proponiéndose banda de aparcamiento en ambos lados en la zona intermedia del viario propuesto.

Así mismo se definen las alineaciones de las parcelas con frente a este viario.

3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U.

3.1. Ordenación: Se propone un viario de sistema local que mantiene el trazado de la vía diagonal de unión del Salto del Grillo con la Calzada a través del Cavo Noval, determinada por el PGOU con carácter vinculante, y realizándose en ella los ajustes necesarios tanto del trazado como de la alineación de las parcelas colindantes.

3.2. Cuadro comparativo: Los datos comparativos previstos en el Plan General y los presentados en el Estudio de Detalle aprobado en 2006 y en esta propuesta de Modificación Nº1 del Estudio de Detalle, son los siguientes:

	PLAN GENERAL	ESTUDIO DE DETALLE	MODIFICACIÓN Nº1 DE E.D.
Superficie de suelo bruta:	1.900 m ²	1.859,17 m ²	1.635,09 m ²
Superficie de suelo neta:	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Superficie de viario:	1.900 m ²	1.859,17 m ²	1.635,09 m ²
Edificabilidad:	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Superficie de equipamiento:	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Superficie de zona verde:	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Aprovechamientos propuestos:	0 U.A.	0 U.A.	0 U.A.
Derechos de la Propiedad*:	698,74 U.A.	683,73 U.A.	601,32 U.A.
Cesión Obligatoria*:	232,92 U.A.	227,73 U.A.	200,44 U.A.
Defecto de aprovechamiento:	931,66 U.A.	911,64 U.A.	801,76 U.A.

* El aprovechamiento atribuible al suelo urbano incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, conforme al artículo 3.18.2 del PGOU,

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 35 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBC93104AE8368DA01AE8B938DE9F099BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?opc_id=273&ent_id=3&idoma=1

Modificación Nº1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



será el resultado de referir a su superficie el 75% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

La variación de las superficies brutas resulta de correcciones puntuales de la delimitación que se han estimado oportunas al procederse por parte de esta Gerencia al estudio de esta Actuación Aislada:

Ya el estudio de Detalle aprobado contemplaba excluir del ámbito de esta actuación un suelo con edificación consolidada en la tipología U2, dada la innecesariedad de la expropiación de estos terrenos para la construcción del futuro viario:

1.- No supone la modificación del Área de Reparto, quedando en cualquier caso la finca excluida de la Actuación dentro del Área de Reparto 19. Se mantiene su aprovechamiento medio, al objeto del cálculo de la titularidad del aprovechamiento, y considerándose los suelos excluidos de la Unidad como suelos no consolidados, a los efectos de lo contenido en la Ley 6/98 de 13 de abril Sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

2.- Los terrenos excluidos tienen una edificabilidad de 0m²t/m²s, correspondiente a la Actuación Aislada AA-VE-1.

Con este último criterio hay que señalar que se excluye un total de 28,34 m² de suelo, con una edificabilidad según ordenanzas de 0 m² de techo U1, correspondientes al Área de Reparto 19.

En esta Modificación Nº1, se corrige la delimitación en su límite Norte, para adaptarla a la de la Unidad de Ejecución contigua, UE-VE-2 "Verdigones", que cuenta con Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno el 27 de abril de 2006, Proyecto de Reparcelación ratificado mediante Resolución de la Presidencia de esta GMU el 20 de diciembre de 2007, el cual quedó inscrito en el Registro de la Propiedad de este partido judicial el 10 de abril de 2008, y Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente mediante Resolución de la Presidencia de esta GMU de 5 de diciembre de 2007; encontrándose aun pendiente de recepcionar las obras de urbanización. Así se excluye del ámbito de la AA-VE-1 una superficie de 50,59 m², que ya ha sido objeto de equidistribución en la Unidad de Ejecución contigua.

Asimismo, como resultado de la alegación admitida, se excluye del ámbito de esta actuación un suelo con edificación consolidada en la tipología U2, siguiendo el mismo criterio que para la modificación de la delimitación aprobada con el Estudio de Detalle de 1 de junio de 2006:

DOCUMENTO Proyecto: E detalle sin planos AA-VE-1 In f publica 2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0YBHK-4OCIS-AWXMS Página 36 de 36	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 20/01/2022 12:25	ESTADO FIRMADO 20/01/2022 12:25



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 23615.0YBHK-4OCIS-AWXMS-DBBC93104AE8368DA01A68B938D1E3F098BD45C0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?op=...](https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InfoEstadica.do?op=_list_273&ent_id=3&idoma=1)

Modificación N°1 del ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 “Verdigones”

Documento Aprobado Inicialmente
2º periodo de Información Pública



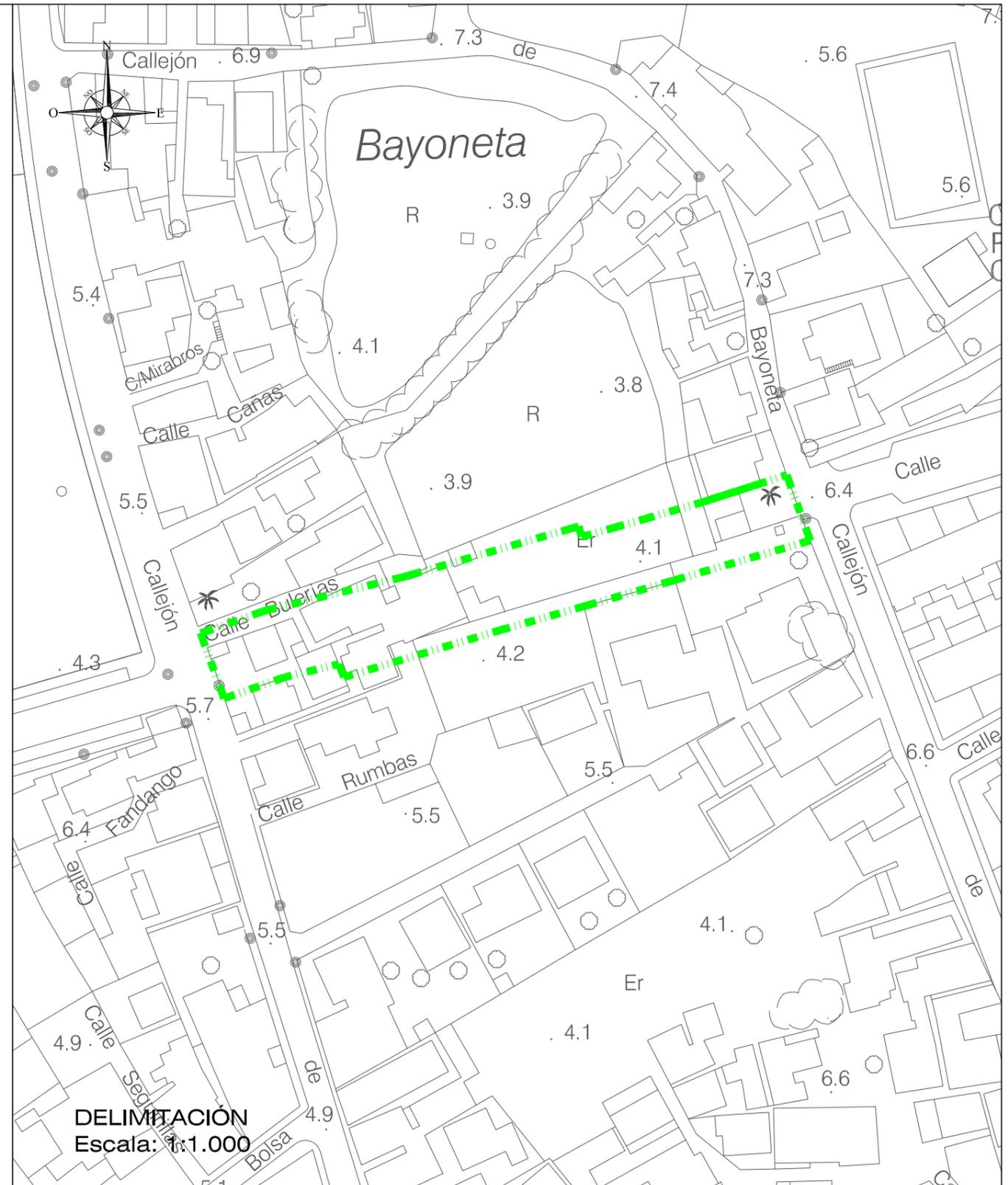
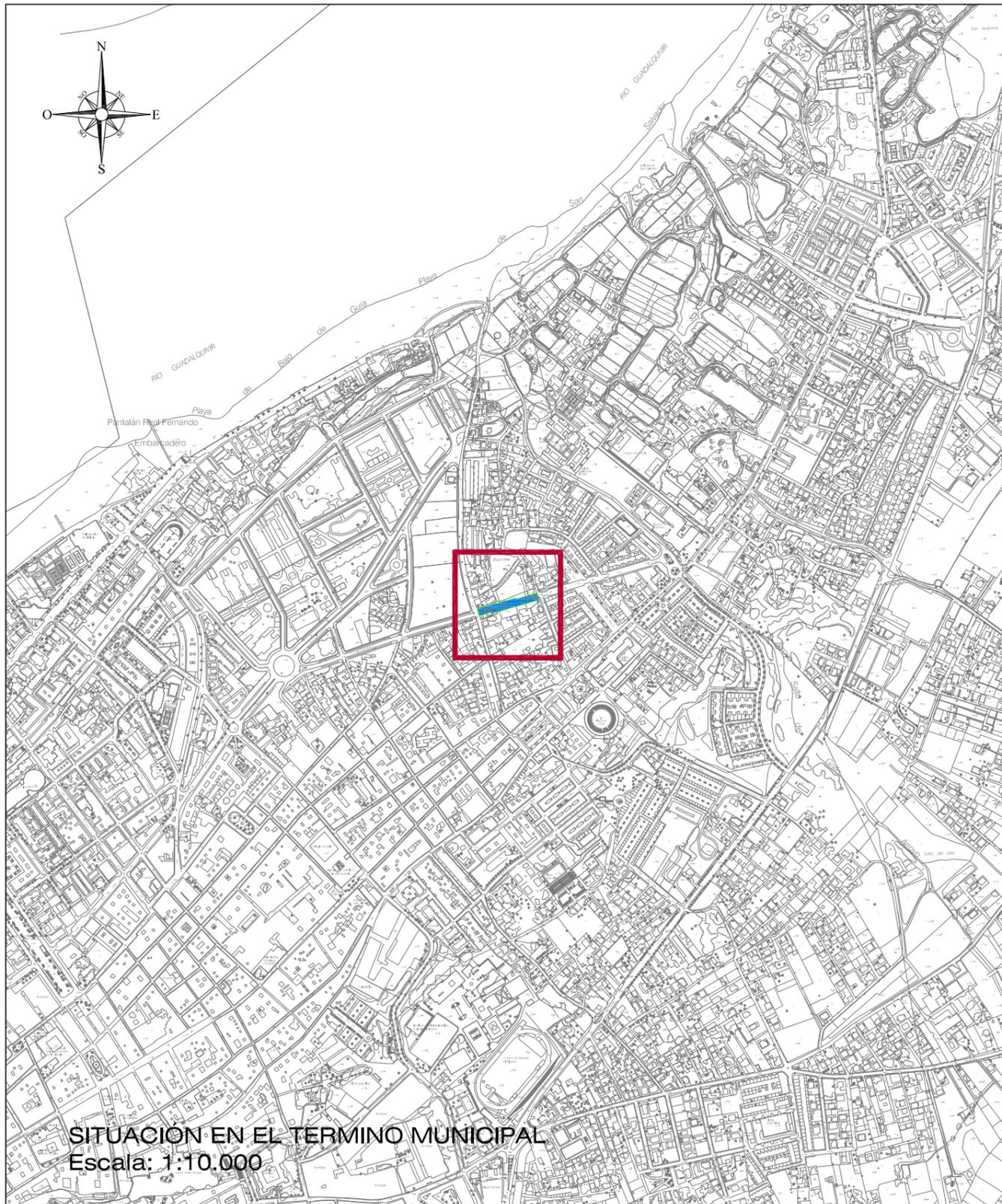
1.- No supone la modificación del Área de Reparto, quedando en cualquier caso la finca excluida de la Actuación dentro del Área de Reparto 19. Se mantiene su aprovechamiento medio, al objeto del cálculo de la titularidad del aprovechamiento, y considerándose los suelos excluidos de la Unidad como suelos no consolidados, a los efectos de lo contenido en la Ley 6/98 de 13 de abril Sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

2.- Los terrenos excluidos tienen una edificabilidad de $0m^2t/m^2s$, correspondiente a la Actuación Aislada AA-VE-1.

Con este último criterio hay que señalar que, en este caso, se excluyen $42,45 m^2$ de suelo, con una edificabilidad según ordenanzas de $0 m^2$ de techo U2, correspondientes al Área de Reparto 19.

Cualquier otra variación de las superficies es resultado de una medición más exacta de la realidad física de los terrenos delimitados por el propio Plan General vigente, y de ligeros ajustes de las alineaciones, que no suponen modificación de la ordenación estructural del PGOU.

LA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN,
Fdo.:Montserrat de la Cuadra Fernández-Gao



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

MONTserrat DE LA CUADRA FERNANDEZ-GAO



ARQUITECTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN / ATS

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones"

SITUACIÓN: CALLEJÓN DE GUÍA

PLANO DE RESUMEN EJECUTIVO:

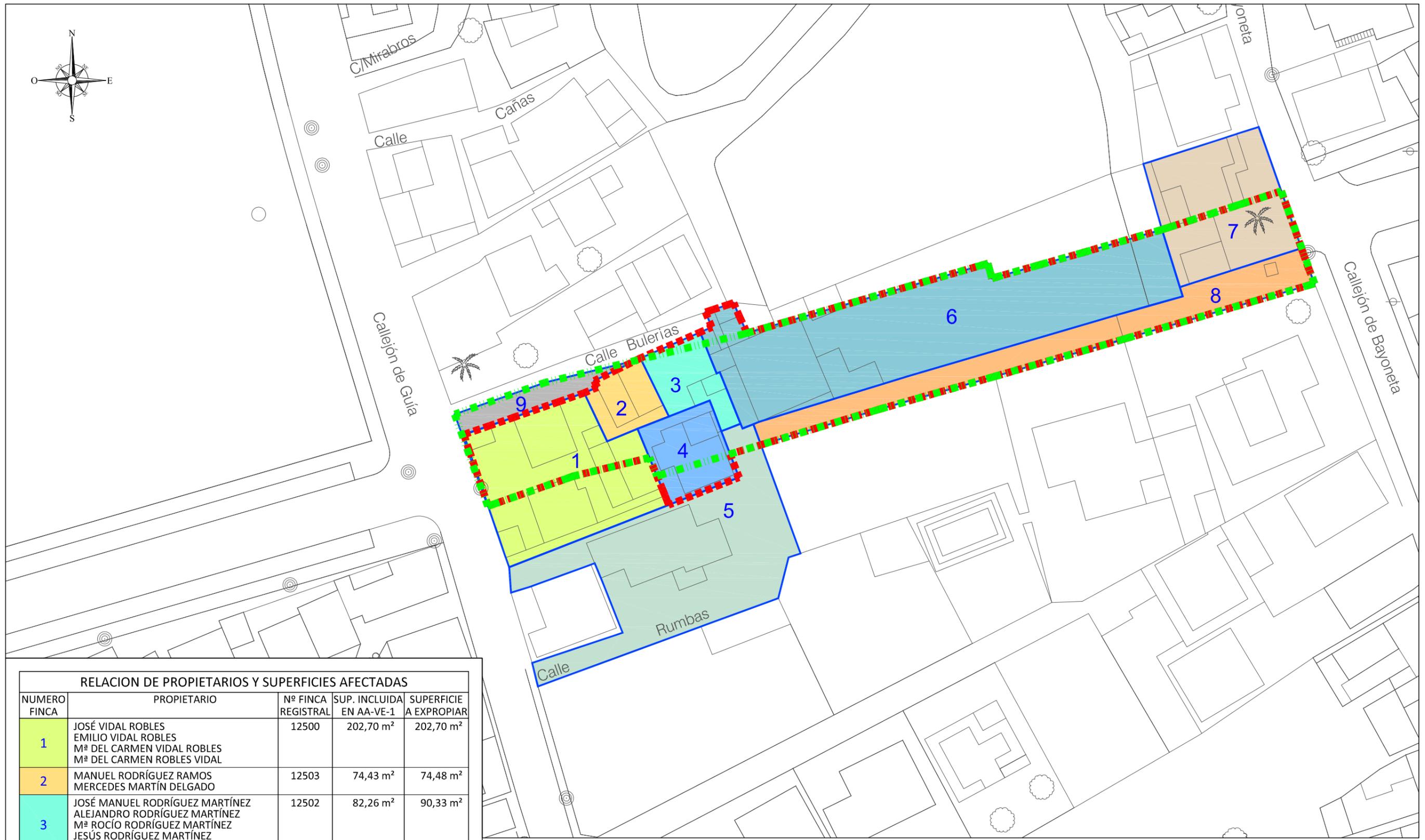
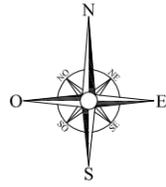
SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN

FECHA: SEPTIEMBRE DE 2.021

ESCALA: 1:10.000 / 1:1.000

Nº DE PLANO:

RE.1



RELACION DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIAS AFECTADAS				
NUMERO FINCA	PROPIETARIO	Nº FINCA REGISTRAL	SUP. INCLUIDA EN AA-VE-1	SUPERFICIE A EXPROPIAR
1	JOSÉ VIDAL ROBLES EMILIO VIDAL ROBLES M ^a DEL CARMEN VIDAL ROBLES M ^a DEL CARMEN VIDAL VIDAL	12500	202,70 m ²	202,70 m ²
2	MANUEL RODRÍGUEZ RAMOS MERCEDES MARTÍN DELGADO	12503	74,43 m ²	74,48 m ²
3	JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ ALEJANDRO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ M ^a ROCÍO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ JESÚS RODRÍGUEZ MARTÍNEZ EVA M ^a RODRÍGUEZ MARTÍNEZ	12502	82,26 m ²	90,33 m ²
4	MANUEL CÁCERES ROBLES ROSARIO FERNÁNDEZ SALAS	21547	77,28 m ²	116,62 m ²
5	FRANCISCO LUIS MONGE AMUEDO	12501	14,34 m ²	14,34 m ²
6	MERCEDES MARTÍN DELGADO HROS. DE D. MANUEL RODRÍGUEZ RAMOS		693,37 m ²	714,18 m ²
7	ANTONIO MANUEL CAÑERO PEDROCHE M ^a DOLORES RODRÍGUEZ SÁNCHEZ	17708	141,63 m ²	141,63 m ²
8	M ^a ANTONIA RODRÍGUEZ RAMÍREZ JOSÉ ANTONIO RODRÍGUEZ RAMÍREZ MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ RAMÍREZ	49204	285,34 m ²	285,34 m ²
9	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR (VIARIO)		63,74 m ²	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA MONTSEERAT DE LA CUADRA FERNANDEZ-GAO ARQUITECTO	GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN / ATS
	MODIFICACIÓN Nº 1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA-VE-1 "Verdigones" SITUACIÓN: CALLEJÓN DE GUÍA PLANO DE RESUMEN EJECUTIVO: PROPIEDADES AFECTADAS

