

099.392.U_ED
ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

C/ Santísima Trinidad 4A
41800 Sanlúcar La Mayor
Octubre 2024

Arquitecto
Juan Antonio Ruiz Macías

Promotor
María Mercedes Durán Segura

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	1/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	1/29



INDICE

A. MEMORIA

1. Memoria de información y de diagnóstico
- 1.1. Consideraciones generales
 - 1.2. Análisis de la situación actual del ámbito
 - 1.3. Análisis de la ordenación urbanística vigente
 - 1.4. Análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación territorial
 - 1.5. Análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial
 - 1.6. Relación de inmuebles y personas afectadas por el instrumento de planeamiento
 - 1.7. Diagnóstico
2. Memoria de participación e información pública
- 2.1. Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información.
 - 2.2. Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía.
 - 2.3. Resultado de los procesos participativos.
 - 2.4. Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.
3. Memoria de ordenación
- 3.1. Justificación de la necesidad, conveniencia y oportunidad para la redacción de la modificación de estudio de detalle
 - 3.2. Objetivos y criterios de ordenación
 - 3.3. Definición del modelo de ordenación adoptado
 - 3.4. Ajuste de las determinaciones del estudio de detalle a las previsiones del planeamiento general
 - 3.5. Obras de urbanización

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

C. CARTOGRAFÍA

- I Cartografía de información
- O Cartografía de ordenación

D. ANEXOS

- 1. Certificación registral

E. RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	2/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	2/29



A. MEMORIA

1. Memoria de información y de diagnóstico

1.1. Consideraciones generales

1.1.1. Normativa urbanística aplicable y antecedentes

La normativa urbanística aplicable es la siguiente:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), publicada en BOJA número 233 de 3 de diciembre de 2021, en adelante LISTA.
- Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, publicado en BOJA nº 232 de 2 de diciembre de 2022.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante Reglamento LISTA), publicado en BOJA número 232 de 2 de diciembre de 2022, en adelante Reglamento LISTA.
- Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Junta de Andalucía con fecha 15 de diciembre de 1982 y publicado en el BOP de 22 de enero de 1983.
- Adaptación Parcial a la LOUA del Planeamiento General Vigente de Sanlúcar La Mayor, aprobada definitivamente por Pleno el 2 de febrero de 2010 y publicado en el BOP nº 129 de 7 de junio de 2010.
- Ordenanzas del proyecto de urbanización de "Nuestra Señora de las Aguas", aprobado definitivamente por la comisión Provincial de Urbanismo el 12 de diciembre de 1967 y publicado en el BOP de 2 de enero de 1968.

1.1.2. Objeto de la modificación del estudio de detalle

El objeto del presente estudio de detalle es completar, adaptar y modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico, ni afectan negativamente a las dotaciones, en un ámbito de suelo urbano, conforme al artículo 71 de la LISTA y 94 del Reglamento LISTA.

Concretamente es la modificación de las determinaciones de la ordenación detallada de una parcela urbana, se trata de modificar la ordenación de los volúmenes establecidos por el instrumento de ordenación urbanística detallada, mediante la modificación de la ocupación máxima de la parcela sin afectar su edificabilidad.

1.1.3. Promotor

El presente documento se redacta por iniciativa de María Mercedes Durán Segura con NIF 74695613P y domicilio a efecto de notificaciones en Plaza de la Constitución 10, 41800 Sanlúcar La Mayor (Sevilla).

1.1.4. Redactor

El redactor del presente instrumento complementario de ordenación urbanística es el arquitecto D. Juan Antonio Ruiz Macías, colegiado con el número 5.172 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla y con domicilio profesional en calle Seguriya 2, 41849 Aznalcázar.

RUIZ MACIAS JUAN
ANTONIO - 29494193M

Firmado digitalmente por RUIZ MACIAS JUAN ANTONIO - 29494193M
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-29494193M, givenName=JUAN ANTONIO, sn=RUIZ MACIAS, cn=RUIZ MACIAS JUAN ANTONIO - 29494193M
Fecha: 2024.10.21 19:31:48 +02'00'

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	3/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	3/29



1.1.5. Ámbito

La delimitación del ámbito es concordante con la parcela situada en C/ Santísima Trinidad 4-A, 41850 Sanlúcar La Mayor, con referencia catastral de parcela 8314069QB4481S.

1.1.6. Consideraciones legales

El presente estudio de detalle se encuentra regulado por:

1. Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Sanlúcar La Mayor. PGOU.
2. La Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).
3. Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (Reglamento LISTA)
4. La Legislación sectorial aplicable según el contenido y afecciones del documento.
5. La Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local y sus Reglamentos.
6. La Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
7. La Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Contenido sustantivo y documental.

El presente documento constituye un Estudio de Detalle, en su contenido sustantivo y documental, conforme al artículo 94 del Reglamento LISTA, en concreto:

1. El presente estudio de detalle tiene por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano.
2. En ningún caso modifica el uso urbanístico del suelo, altera la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

Dentro de su ámbito el presente Estudio de Detalle:

- a) Completa las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
 - b) Fija y reajusta las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
 - c) Modifica la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.
3. En ningún caso el presente Estudio de Detalle sustituye a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.
 4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la LISTA y 85 del Reglamento LISTA, incorporará, entre otros, los siguientes documentos:
 - a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluye el contenido que resulta necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
 - b) Cartografía, que incluye toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	4/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	4/29



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

Tramitación.

El presente Estudio de Detalle es un instrumento complementario de la ordenación urbanística y su tramitación ha de realizarse, conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª, con las particularidades del artículo 112 del Reglamento LISTA, como sigue:

1. Aprobación inicial por Junta de Gobierno
El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.
2. Información pública y audiencia
Se someterá a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.
3. Recepción de informe y alegaciones
4. Nuevo requerimiento en los informes sectoriales con carácter vinculante emitidos con carácter desfavorable en la aprobación inicial en su caso.
5. Aprobación definitiva por el Excmo. Ayuntamiento Pleno.
6. Registro Autonómico y municipal de instrumentos urbanísticos.
El Estudio de Detalle aprobado definitivamente se depositará en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.
7. Publicación en el Boletín Oficial de la provincia de la aprobación definitiva.

Plazo legal de resolución (artículo 80.b LISTA)

- 1 mes para notificar deficiencias y exigir correcciones
3 meses para aprobación inicial

Sentido del silencio administrativo (artículo 80.c LISTA)

Positivo

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	5/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	5/29



1.2. Análisis de la situación actual del ámbito

1.2.1. Localización

El área objeto de esta actuación se localiza en el término municipal de Sanlúcar La Mayor, se corresponde con la parcela catastral 8314069QB4481S, registral 16.890, en suelo urbano situada en la C/ Santísima Trinidad 4A.



1.2.2. Superficie y linderos

Como se observa en la documentación gráfica del presente estudio de detalle, la delimitación de la parcela es trapezoidal, con una superficie de 900,00 m².

La parcela limita al norte con viviendas unifamiliares aisladas en C/ Carlos Cano 35, 33, 31 y 29; al sur, con C/ Santísima Trinidad; al este, con vivienda unifamiliar aislada en C/ Santísima Trinidad 4; y al oeste, con vivienda unifamiliar aislada en C/ Santísima Trinidad 6

Actualmente el área no presenta edificaciones de relevancia y se encuentra cerrada mediante fábrica de ladrillo.

El ámbito queda delimitado por las siguientes coordenadas UTM Huso 29 ETRS89:

748140.14 4141052.83	748116.30 4141050.80	748116.24 4141050.95	748116.00 4141051.45
748115.78 4141051.89	748115.25 4141052.81	748114.65 4141053.68	748114.00 4141054.51
748113.28 4141055.29	748112.52 4141056.02	748111.70 4141056.69	748110.84 4141057.31
748109.94 4141057.86	748109.00 4141058.34	748108.02 4141058.76	748107.03 4141059.11
748106.00 4141059.38	748104.97 4141059.59	748101.66 4141076.45	748101.56 4141076.95
748129.05 4141080.39	748136.46 4141081.30	748137.18 4141077.41	748139.43 4141065.33
748137.86 4141065.04	748140.14 4141052.83		

1.2.3. Características topográficas

La parcela objeto del estudio de detalle se presenta con una topografía ligeramente descendente de norte a sur y de oeste a este, como puede observarse en la cartografía, con cotas desde +147,45 hasta +148,01. Como particularidad cabe señalar que la parcela se encuentra elevada con respecto al nivel del acerado con un desnivel medio de 1,10 m.

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	6/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF606VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF606VNTSZXM4NYAAQ	Página	6/29



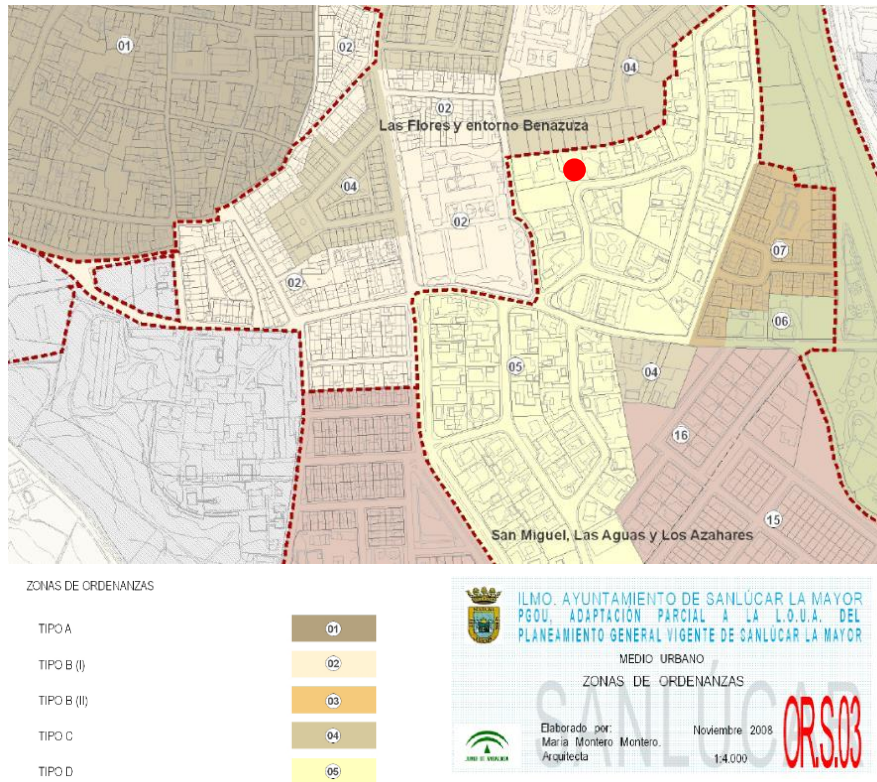
1.2.4. Cobertura vegetal

El ámbito presenta una plantación de árboles frutales y plantas herbáceas.

1.3. Análisis de la ordenación urbanística vigente

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio donde se ubica el ámbito de actuación son las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Junta de Andalucía con fecha 15 de diciembre de 1982 y publicado en el BOP de 22 de enero de 1983; y posteriormente la Adaptación Parcial a la LOUA del Planeamiento General Vigente de Sanlúcar La Mayor, aprobada definitivamente por Pleno el 2 de febrero de 2010 y publicado en el BOP nº 129 de 7 de junio de 2010.

Este planeamiento clasifica la parcela objeto de este estudio de detalle como suelo urbano consolidado, calificado como residencial en zona de ordenanzas ciudad jardín, viviendas unifamiliares aisladas tipo D, además, concretamente para esta área, las normas subsidiarias además se remiten a las ordenanzas del proyecto de urbanización de "Nuestra Señora de las Aguas", aprobado definitivamente por la comisión Provincial de Urbanismo el 12 de diciembre de 1967 y publicado en el BOP de 2 de enero de 1968, donde se establecen su ordenanzas de zona.



Así, el cuerpo de ordenanzas que afecta a la parcela es como sigue distinguiendo, entre ordenación general (06) y ordenación detallada (0D):

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	7/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	7/29



Capítulo 2.4 “Zona de ciudad jardín, viviendas unifamiliares tipo D” de las Normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor, artículo 56 a 66, como sigue:

Art. 56. Ámbito de aplicación (OG)

Comprende esta zona parte del suelo urbano correspondiente a actuaciones llevadas a cabo en los últimos 20 años, con planeamiento aprobado y principalmente las urbanizaciones:

- La alegría (parcialmente)
- Urbanización Ntra. Sra. De las Aguas
- Urbanización San Miguel

Art. 57. - Parcelaciones y Reparcelaciones (OD)

Queda expresamente prohibida la segregación de parcelas señaladas como tales en los respectivos Planes Parciales y Proyectos de Parcelación.

Podrán agregarse parcelas sin limitación de número o superficie.

Art. 58. Desarrollo del planeamiento (OG)

El Ayuntamiento de Sanlúcar La Mayor podrá obligar a la redacción de Planes Especiales o proyectos de urbanización cuando acuerde que las condiciones de urbanización o de equipamientos hacen necesario un nuevo planeamiento o proyecto que determine y redefina dichos aspectos.

Art. 59. Usos de la edificación (OG)

Sobre esta zona podrán desarrollarse los siguientes usos:

- Residencial
- Comercial
- Administrativo
- Equipamiento comunitario: cualquier tipo

Será de aplicación la legislación específica sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Art.60. Tipologías edificables (OG)

Las tipologías edificables podrán ser:

- Viviendas unifamiliares aisladas de 1 o 2 plantas
- Viviendas unifamiliares pareadas de 1 o 2 plantas.
- Edificios aislados o pareados de 1 o 2 plantas y uso autorizado.

Art. 61. Alineaciones (OD)

las alineaciones del cerramiento de parcela serán las existentes en la actualidad y las recogidas en la documentación gráfica.

La edificación podrá situarse libremente dentro de la superficie de la parcela, respetando una separación a linderos de 3 mt con excepción de aquellos casos en que se sitúen pareadas las edificaciones, debiendo quedar entonces adosadas en un lindero.

Art. 62. Vuelos (OD)

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	8/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	8/29



Se permitirán vuelos de cualquier dimensión y tipo, debiendo separarse siempre de los linderos al menos 2mt.; en el caso de edificaciones pareadas deberán separarse al menos 1 mt. de la medianería.

Art. 63. Alturas de la edificación (OD)

La altura edificable en cada parcela será de 1o 2 plantas.

Para edificios de 2 plantas, la altura máxima edificable con carácter habitacional será de 7 mt. medidos desde la rasante a la cara interior del último forjado.

Art. 64.- Condiciones de diseño (OD)

Se permiten todo tipo de materiales y acabados a excepción de los materiales cerámicos, vidriados, terrazos... etc., así como las cubiertas, de fibrocemento o chapa.

Art. 65. - Condiciones higiénicas (OD)

Las condiciones de edificación serán las establecidas en el Decreto de Condiciones Higiénicas Mínimas del Ministerio de la Gobernación de 1.944.

Art. 66-. - Vigencias

Se mantienen vigentes las ordenanzas particulares de cada urbanización en aquello que no se oponga expresamente a las aquí dictadas.

Se mantiene expresamente la edificabilidad, ocupación y volumen de las ordenanzas particulares de cada una.

Ordenanzas del proyecto de urbanización de "Nuestra Señora de las Aguas".

Capítulo VI. Ordenanzas de la urbanización "Nuestra Señora de las Aguas"

Art. 6.1. Ordenanza 1ª (OD)

Las parcelas en las que se divide la urbanización, se destinarán a viviendas unifamiliares y su superficie no podrá ser inferior a mil metros cuadrados.

No se permitirá la subdivisión de las parcelas marcadas en los planos. Debido a necesidades de trazado se permite una tolerancia del diez por ciento.

Art. 6.2. Ordenanza 2ª (OD). Derogado, es de aplicación el artículo 61 de las NNSS, por ser un precepto contradictorio en base al artículo 66.

El edificio se situará de forma que diste de la fachada como mínimo, cuatro metros, y de los linderos medianeros, tres metros.

No obstante, los edificios pueden llegar hasta la medianera en planta baja en las fachadas laterales desde los cuatro a los dieciséis metros desde la fachada y siempre que su altura no exceda de tres metros.

Art. 6.3. Ordenanza 3ª. (OG). Derogado, es de aplicación el artículo 59 Y 60 de las NNSS, por ser un precepto contradictorio en base al artículo 66.

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	9/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	9/29



El destino de los edificios construidos será el de vivienda unifamiliar no permitiéndose viviendas pareadas o dobles en una misma parcela.

Art. 6.4. Ordenanza 4ª. **(OG y OD)**

El espacio cubierto por el edificio, no será superior al veinticinco por ciento de la parcela y el volumen máximo edificable de dos metros cúbicos por metro cuadrado de parcela neta.

Art. 6.5. Ordenanza 5ª. **(OD). Derogado, es de aplicación el artículo 63 de las NNSS, por ser un precepto contradictorio en base al artículo 66.**

La altura máxima de los edificios no deberá exceder de seis metros con cincuenta centímetros desde el bordillo de la acera más próxima y más alto.

Art. 6.6. Ordenanza 6ª. **(OD)**

La altura máxima del cerramiento y de la separación entre parcelas hasta los cuatro metros de la fachada no será superior a un metro.

Art. 6.7. Ordenanza 7ª. **(OD)**

La altura máxima del cerramiento de medianera, no excederá de dos metros, a partir de los cuatro metros desde la fachada y será de fábrica maciza, pudiendo llegar a tres metros en caso de edificaciones adosadas a medianeras.

Art. 6.8. Ordenanza 8ª. **(OD)**

No pueden hacerse balcones o terrazas voladas en segunda planta, a menos de 8 mts de la edificación.

Art. 6.9. Ordenanza 9ª. **(OD)**

No se permitirá ninguna clase de explotaciones agrícolas, ganaderas, industriales o comerciales, cualquiera que sea su importancia.

Art. 6.10. Ordenanza 10ª. **(OD)**

Podrán establecerse oficinas, estudios, consultas o bufetes de los profesionales que ocupen las viviendas.

Art. 6.11. Ordenanza 11ª. **(OD)**

La pared límite de los terrenos de la urbanización y los terrenos del colegio RRMM Concepcionistas del Ntra. Sra. de las Aguas, deberá tener una altura mínima de 3 mts.

Art. 6.12. Ordenanza 12ª. **(OD)**

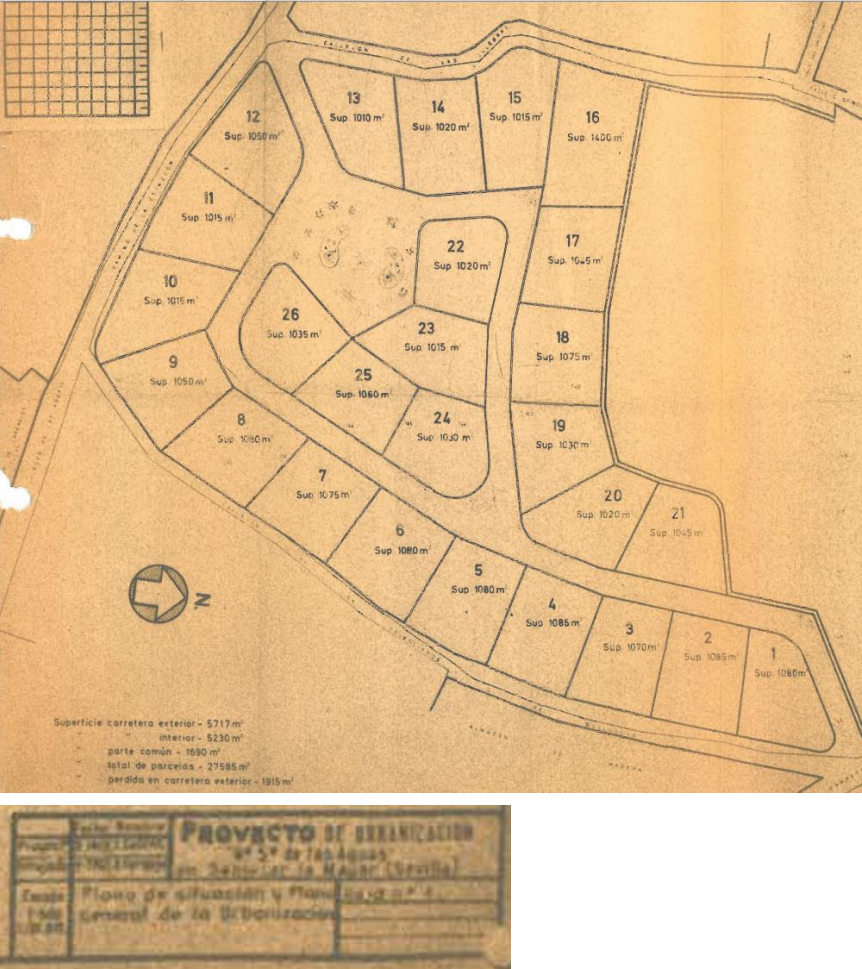
Es obligatorio el cumplimiento y por tanto se entiende subsistente, las ordenanzas municipales y las generales, dictadas por el Ministerio de la vivienda y demás disposiciones vigentes sobre condiciones que debe reunir toda vivienda.

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	10/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	10/29





1.4. Análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación territorial

La legislación territorial vigente aplicable al ámbito es la siguiente:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), publicada en BOJA núm. 233 de 3 de diciembre de 2021.
- Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, publicado en BOJA núm. 232 de 2 de diciembre de 2022.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante Reglamento LISTA), publicado en BOJA núm. 232 de 2 de diciembre de 2022.

La planificación territorial vigente aplicable al ámbito es la siguiente:

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	11/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	11/29



- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado por Consejo de Gobierno mediante Decreto 129/2006, de 27 de junio, publicado en BOJA núm. 250, de 29 de diciembre de 2006, y posteriormente mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y acuerda su publicación.
- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla. Decreto 267/2009, de 9 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla. (BOJA nº 132 de 9 de julio de 2009)

El ámbito del presente de estudio de detalle no presenta afecciones derivadas de la legislación y planificación territorial.

1.5. Análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial.

La legislación sectorial vigente aplicable al ámbito, de forma no exhaustiva, es la siguiente:

Ambiental:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Salud:

- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Monte público:

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

Parajes, reservas y hábitats naturales, ZEC:

- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección.

Cauces, zonas de protección de cauces, zonas de flujo preferente, zonas inundables:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

Dominio público marítimo terrestre, límite interior de la ribera, zona de tránsito, zona de protección, zona de influencia:

- Ley 22/1988, 28 julio, de Costas

Dominio público de carreteras, zona de servidumbre y zona de afección:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Bienes de interés cultural (BIC), entornos BIC, catalogo general de patrimonio histórico, yacimientos arqueológicos:

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Dominio público de vías pecuarias:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	12/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	12/29



- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Afecciones aeronáuticas:

- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (BOE núm. 69, de 21 de marzo de 1972), modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, (BOE núm. 118, de 17 de mayo de 2013), establece el marco normativo en materia de servidumbres aeronáuticas.
- Decreto 1844/1975, de 10 de julio, por el que se definen las servidumbres aeronáuticas correspondientes a los helipuertos.
- Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE núm. 131, de 2 de junio de 2023)

No se ha localizado planificación sectorial aplicable al ámbito.

El ámbito objeto del presente instrumento no presenta las siguientes afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial.

1.6. Relación de inmuebles y personas afectadas por el instrumento

1.6.1. Inmuebles, parcelas, edificaciones y propietarios afectados

Finca 1 (única)

Datos reales:

Superficie: 900,00 m2 (finca completamente afectada)

Propietaria: María Mercedes Durán Segura con NIF 74695613P y domicilio a efecto de notificaciones en Plaza de la Constitución 10, 41800 Sanlúcar La Mayor (Sevilla).

Descripción: finca sin edificar en calle Santísima Trinidad 4A, 41800 Sanlúcar La Mayor, situada en suelo urbano, en la urbanización Nuestra Señora de las Aguas, con una superficie de 900,00 metros cuadrados.

Linderos: norte con viviendas unifamiliares aisladas en C/ Carlos Cano 35, 33, 31 y 29; al sur, con C/ Santísima Trinidad; al este, con vivienda unifamiliar aislada en C/ Santísima Trinidad 4; y al oeste, con vivienda unifamiliar aislada en C/ Santísima Trinidad 6.

Datos registrales (incluida en la siguiente finca registral):

Superficie: 900,00 m2 (finca completamente afectada)

Propietaria: María Mercedes Durán Segura con NIF 74695613P.

Título: Adquirida por compraventa con carácter privativo. Escritura Pública, autorizada por la notaria Doña Isabel María Rueda Torres, con residencia en Sanlúcar La Mayor, el día 25/06/2024; con número de protocolo 1408/2024.

Dirección: calle Santísima Trinidad sin número.

Descripción: URBANA: PARCELA DE TERRENO en Sanlúcar la Mayor - Sevilla -, con frente a la calle Santísima Trinidad, sin número. Tiene una superficie de NOVECIENTOS METROS CUADRADOS. Linda: al Norte, con terrenos de la Congregación de Esclavas del Divino Corazón, conocida por Esclavas Concepcionistas; al Sur, con camino interior de la Urbanización abierto en la finca matriz, HOY CALLE SANTISIMA TRINIDAD; al Este, con resto de finca matriz; y al Oeste, con la parcela 16, procedentes ambas de la finca matriz de donde se segrega.

Inscripción: Finca de Sanlúcar La Mayor nº 16890 con CRU 41010001193509.

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	13/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	13/29



Datos catastrales:

Referencia catastral: 8314069QB4481S0001BP

Superficie: 900,00 m2 (finca completamente afectada)

Propietaria: María Mercedes Durán Segura con NIF 74695613P y domicilio a efecto de notificaciones en Plaza de la Constitución 10, 41800 Sanlúcar La Mayor (Sevilla).

Dirección: Calle Santísima Trinidad 4A, 41800 Sanlúcar La Mayor.

Clase de suelo: urbano.

Descripción: almacén edificado de 30,00 m2.

1.6.2. Ocupantes legales afectados

No existen ocupantes legales afectados.

1.6.3. Propietarios de derechos reales afectados

No existen propietarios de derechos reales afectados.

1.6.4. Otras personas interesadas (art. 147 R Lista)

No existen otras personas interesadas conforme al art. 147 R Lista.

1.7. Diagnóstico

1.7.1. Problemas detectados

El ámbito afectado por este instrumento de planeamiento es un solar urbano destinado a vivienda unifamiliar aislada. Como se ha expresado anteriormente se encuentra elevado sobre la rasante media 1,10 m aproximadamente contando en la actualidad con un muro de cerramiento que contiene las tierras.

Las ordenanzas de aplicación son un compendio de dos normativas, las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor, en zona de ordenanzas ciudad jardín, viviendas unifamiliares aisladas tipo D, y las ordenanzas del proyecto de urbanización de "Nuestra Señora de las Aguas" de 1967, en parte derogadas.

En resumen, los parámetros urbanísticos básicos de aplicación a los edificios de vivienda vigentes son los siguientes:

CONCEPTO		NORMATIVA VIGENTE
EDIFICABILIDAD	Volumen edificado	2 m3/m2
ALTURA	Altura máxima, plantas	PB + 1
	Altura máxima, metros	7,00 metros
OCUPACIÓN	Ocupación planta baja	25,00 %
	Ocupación planta primera	25,00 %
SITUACIÓN	Tipología de la edificación	Aislada / Pareada
	Separación a lindero público	> 3 metros
	Separación a lindero privado	> 3 metros

Es decir, la edificabilidad máxima de la parcela viene marcada por el parámetro de volumen, ocupación y altura.

En este caso concreto, con una parcela de 900,00 m2 de suelo, el aprovechamiento máximo admisible sería el siguiente:

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	14/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	14/29



CONCEPTO		coeficiente	superficie	NORMATIVA VIGENTE			edificabilidad máxima
				volumen	h		
EDIFICABILIDAD OCUPACIÓN	Volumen edificado	2.00 m2/m3	900.00 m2s	1800.00 m3	3.50 m		514.29 m2t
	Ocupación planta baja	25%	900.00 m2s	225.00 m2t			450.00 m2t
	Ocupación planta primera	25%	900.00 m2s	225.00 m2t			

Como puede observarse en la tabla superior la edificabilidad máxima se limita mediante dos parámetros, el volumen máximo edificado y la ocupación de parcela, con la limitación de las dos plantas como máximo y los 7,00 m de altura máxima.

En este caso, al disponerse la cota de la parcela 1,25 m lineales sobre la rasante (eje de la vía), quedan disponibles 5,75 m lineales, del todo insuficientes para desarrollar un programa de vivienda de dos plantas.

Además, el vaciado de la parcela no se considera técnicamente viable debido al alto grado de consolidación de las edificaciones y muros colindantes.

Con estos parámetros urbanísticos de aplicación debido a la realidad física de la parcela resulta inviable materializar el aprovechamiento que el plan le otorga quedando este reducido a la mitad.

1.7.2. Aspectos que puedan condicionar o determinar la ordenación

- A. Condicionantes del entorno
- i. La actual cota topográfica de la parcela.
 - ii. Las edificaciones existentes en las parcelas colindantes y muros medianeros ejecutados.
 - iii. El aprovechamiento urbanístico máximo otorgado por el plan.
- B. Condicionantes debidos a usos y edificaciones existentes
- No existen condicionantes debidos a usos y edificaciones existentes
- C. Condicionantes debidos a las Infraestructuras existentes o proyectadas
- No existen condicionantes debidos a las Infraestructuras existentes o proyectadas, ya que se trata de un suelo urbano consolidado que cuenta con las instalaciones urbanas básicas.

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	15/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	15/29



2. Memoria de participación e información pública

2.1. Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información.

La presente memoria contiene las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.

En aplicación de artículo 10 de la LISTA la ciudadanía y las entidades representativas tienen derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística.

Las Administraciones Públicas deben adoptar para este fin "medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos".

Además, "los procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho".

La Administración Pública competente debe habilitar los medios para que este derecho pueda ejercerse por medios electrónicos, y debe facilitar y garantizar el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de tramitación.

2.2. Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía.

Fase de exposición pública: Conforme al artículo 100 R LISTA, la Administración urbanística promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.

Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considerará cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración.

Además, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10 de la LISTA, se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento el instrumento y el lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento. conjuntamente, se establecerán los medios dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.

2.3. Resultado de los procesos participativos.

Fase de exposición pública: Como documento único que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía se establece el Resumen Ejecutivo del plan contenido en el presente documento.

2.4. Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.

Fase de exposición pública: en la fase actual no se han producido todavía procesos participativos, por lo que no hay incidencia de estos en la propuesta de ordenación de la fase.

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	16/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	16/29



3. Memoria de ordenación

3.1. Justificación de la necesidad, conveniencia y oportunidad para la redacción del estudio de detalle.

Justificación de la necesidad y conveniencia.

El presente estudio de detalle se justifica en base a la necesidad de adecuar las determinaciones de volumen a las condiciones reales topográficas de la parcela, a fin de que la propiedad de esta pueda materializar el aprovechamiento que le asigna el planeamiento.

Justificación de la oportunidad.

En este momento, el interés de la propiedad del suelo por materializar una edificación en esta parcela propicia la tramitación del estudio de detalle.

3.2. Objetivos y criterios de ordenación.

Como se ha expresado anteriormente el estudio de detalle persigue actualizar la normativa urbanística que data del año 1967 a la realidad actual de la parcela, ordenando sus volúmenes sin que esta ordenación suponga incremento del aprovechamiento urbanístico que le asigna el planeamiento.

Los objetivos y criterios de la presente ordenación son los siguientes:

- Ajustar los volúmenes edificables conforme a las cotas reales de la parcela y al levantamiento topográfico realizado con el fin de que la propiedad puede materializar el aprovechamiento.

3.3. Definición del modelo de ordenación adoptado.

Debido a la altitud topográfica de la parcela se opta por desarrollar su edificabilidad máxima en planta baja, ya que otro tipo de ordenación de volúmenes en dos plantas supondría rebasar la altura máxima regulada y la proyección de sombras no deseadas sobre los predios colindantes.

En este sentido, para esta parcela en cuestión, el presente estudio de detalle modifica los siguientes parámetros urbanísticos relativos a la posición del volumen edificado.

Altura máxima: 1 planta

Ocupación máxima en planta baja: 50,00 %

3.4. Ajuste de las determinaciones del estudio de detalle a las previsiones del planeamiento general.

A continuación, se indican las condiciones particulares de la ordenación de aplicación a la parcela que se modifican mediante el presente estudio de detalle (sólo las condiciones de ocupación y número de plantas):

Capítulo 2.4 "Zona de ciudad jardín, viviendas unifamiliares tipo D" de las Normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor.

Artículo vigente:

Art.60. Tipologías edificables

Las tipologías edificables podrán ser:

- *Viviendas unifamiliares aisladas de 1 o 2 plantas*
- *Viviendas unifamiliares pareadas de 1 o 2 plantas.*
- *Edificios aislados o pareados de 1 o 2 plantas y uso autorizado.*

Artículo modificado por el estudio de detalle:

Art.60. Tipologías edificables

Las tipologías edificables podrán ser:

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	17/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	17/29



- Viviendas unifamiliares aisladas de 1 planta
- Viviendas unifamiliares pareadas de 1 planta.
- Edificios aislados o pareados de 1 planta y uso autorizado.

Artículo vigente:

Art. 63. Alturas de la edificación

La altura edificable en cada parcela será de 1 o 2 plantas.

Para edificios de 2 plantas, la altura máxima edificable con carácter habitacional será de 7 mt. medidos desde la rasante a la cara interior del último forjado.

Artículo modificado por el estudio de detalle:

Art. 63. Alturas de la edificación

La altura edificable será de 1 planta.

Ordenanzas del proyecto de urbanización de "Nuestra Señora de las Aguas". Capítulo VI. Ordenanzas de la urbanización "Nuestra Señora de las Aguas"

Artículo vigente:

Art. 6.4. Ordenanza 4ª.

El espacio cubierto por el edificio, no será superior al veinticinco por ciento de la parcela y el volumen máximo edificable de dos metros cúbicos por metro cuadrado de parcela neta.

Artículo modificado por el estudio de detalle:

Art. 6.4. Ordenanza 4ª.

El espacio cubierto por el edificio, no será superior al cincuenta por ciento de la parcela y el volumen máximo edificable de dos metros cúbicos por metro cuadrado de parcela neta.

3.5. Obras de urbanización

No son necesarias realizar obras de urbanización ya que el ámbito del estudio de detalle es una parcela urbana.

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	18/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	18/29



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

Art. 1. Ámbito.

El presente instrumento complementario de ordenación urbanística tiene por la adecuada ordenación de volúmenes de la parcela situada en C/ Santísima Trinidad 4-A, 41850 Sanlúcar La Mayor, con referencia catastral de parcela 8314069QB4481S. Su ámbito territorial es el delimitado en la planimetría correspondiente y su normativa urbanística se refiere exclusivamente a los parámetros que pueden ser ordenados mediante estudio de detalle.

Art. 2. Vigencia.

El documento de planeamiento tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la Ley y el Reglamento.

Art.3. Documentación del instrumento de planeamiento

Las determinaciones del documento de planeamiento de ordenación detallada vienen recogidas en los siguientes documentos:

- A. Memoria
- B. Normativa urbanística
- C. Cartografía
- D. Anexos
- E. Resumen ejecutivo

Art. 5. Ordenanzas de aplicación en la parcela.

Se modifican los siguientes artículos del Capítulo 2.4 "Zona de ciudad jardín, viviendas unifamiliares tipo D" de las Normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor, como sigue:

Art.60. Tipologías edificables

Las tipologías edificables podrán ser:

- Viviendas unifamiliares aisladas de 1 planta
- Viviendas unifamiliares pareadas de 1 planta.
- Edificios aislados o pareados de 1 planta y uso autorizado.

Art. 63. Alturas de la edificación

La altura edificable será de 1 planta.

Se modifica el siguiente artículo de las Ordenanzas del proyecto de urbanización de "Nuestra Señora de las Aguas". Capítulo VI. Ordenanzas de la urbanización "Nuestra Señora de las Aguas", como sigue:

Art. 6.4. Ordenanza 4ª.

El espacio cubierto por el edificio no será superior al cincuenta por ciento de la parcela y el volumen máximo edificable de dos metros cúbicos por metro cuadrado de parcela neta.

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	19/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	19/29



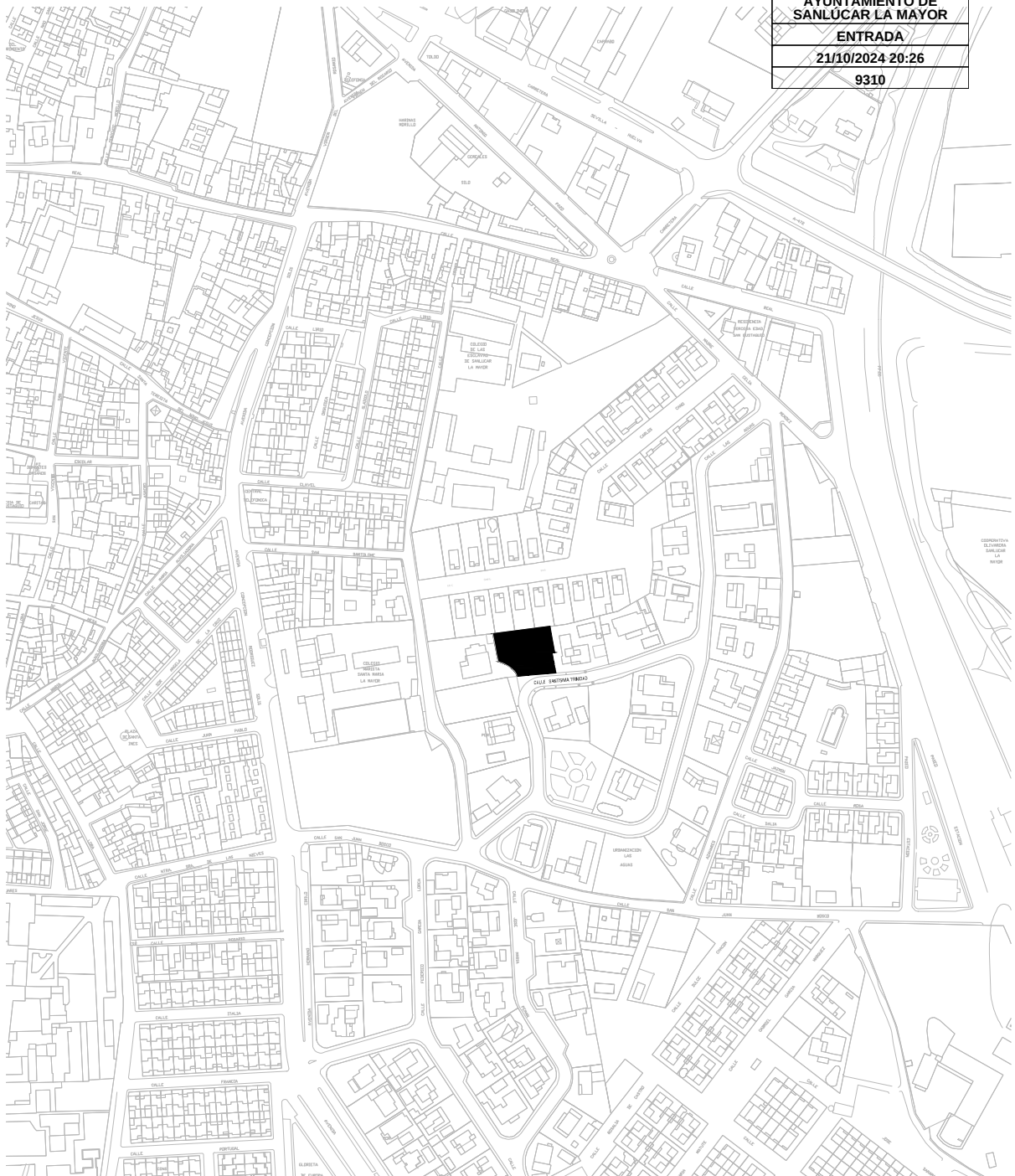
C. CARTOGRAFÍA

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	20/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	20/29





AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR
ENTRADA
21/10/2024 20:26
9310

ARQUITECTURA Y DIRECCION INTEGRADA DE PROYECTOS C/ Seguriya 2 41849 Aznalcázar | 954 49 99 00 | 605 26 02 29 | info@arquidip.es | www.arquidip.es
ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES
C/ SANTÍSIMA TRINIDAD 4A, 41800 SANLÚCAR LA MAYOR
INFORMACIÓN

099 392 ED
VERSION 01
OCTUBRE 24
ESC 1:3000

SITUACIÓN



ARQUITECTO
JUAN ANTONIO RUIZ MACÍAS

PROMOTOR
MARÍA MERCEDES DURÁN SEGURA

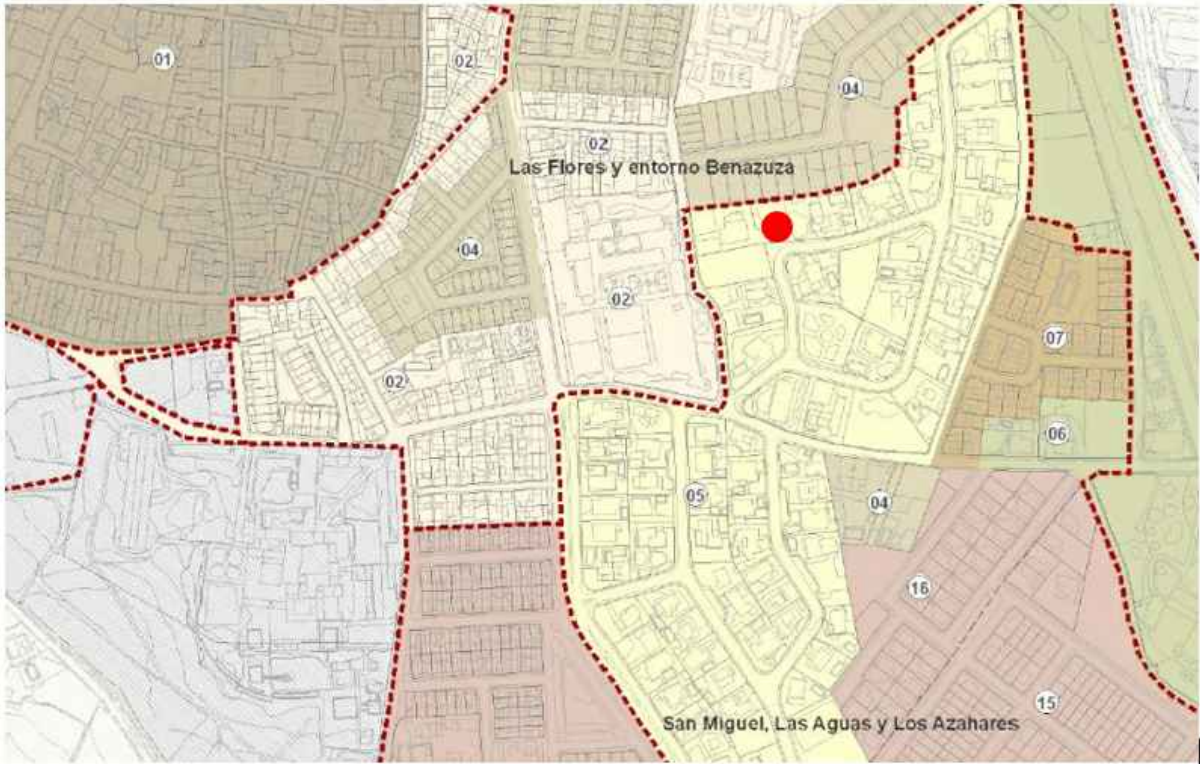
01

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	21/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	21/29





ZONAS DE ORDENANZAS

TIPO A	01
TIPO B (I)	02
TIPO B (II)	03
TIPO C	04
TIPO D	05

ILMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR
PGOU. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. DEL
PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE SANLÚCAR LA MAYOR
MEDIO URBANO
ZONAS DE ORDENANZAS

Elaborado por:
María Montero Montero.
Arquitecta

Noviembre 2008
1:4.000

ORS.03

ARQUITECTURA Y DIRECCION INTEGRADA DE PROYECTOS C/ Seguriya 2 41849 Aznalcázar | 954 49 99 00 | 605 26 02 29 | info@arquidip.es | www.arquidip.es
ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
C/ SANTÍSIMA TRINIDAD 4A, 41800 SANLÚCAR LA MAYOR

099 392 ED
VERSION 01
OCTUBRE 24
ESC S/E



PLANEAMIENTO VIGENTE
A.P. NNSS SANLÚCAR LA MAYOR A LA LOUA

ARQUITECTO
JUAN ANTONIO RUIZ MACÍAS

PROMOTOR
MARÍA MERCEDES DURÁN SEGURA

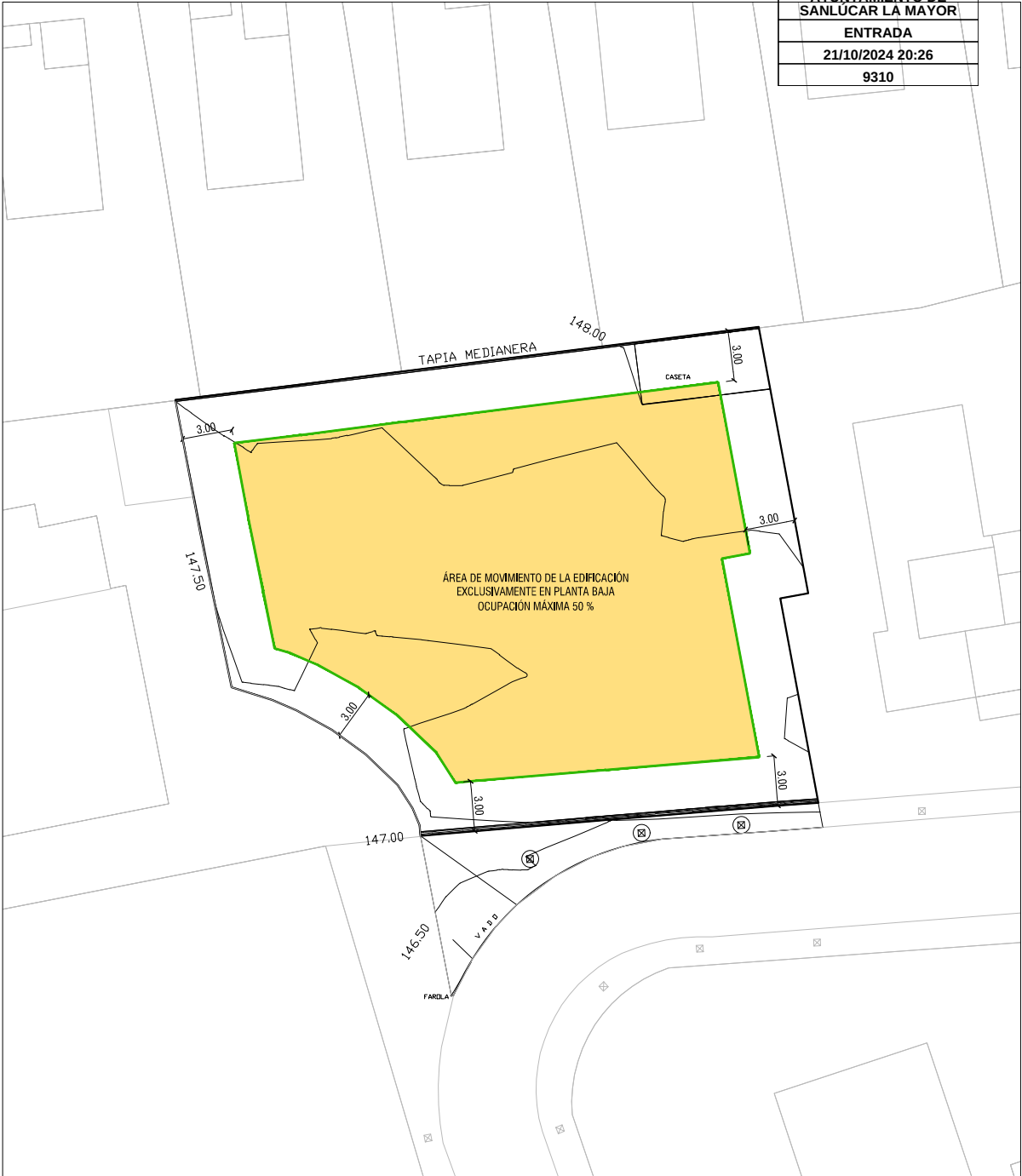
02

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	22/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	22/29





ARQUITECTURA Y DIRECCION INTEGRADA DE PROYECTOS C/ Seguriya 2 41849 Aznalcázar | 954 49 99 00 | 605 26 02 29 | info@arquidip.es | www.arquidip.es
ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES
C/ SANTÍSIMA TRINIDAD 4A, 41800 SANLÚCAR LA MAYOR

099 392 ED
VERSION 01
OCTUBRE 24
ESC 1:200



ORDENACIÓN
ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA
EDIFICACIÓN EXCLUSIVAMENTE EN PLANTA BAJA

ARQUITECTO
JUAN ANTONIO RUIZ MACÍAS

PROMOTOR
MARÍA MERCEDES DURÁN SEGURA

03

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	23/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	23/29



D. ANEXOS
1. Certificación registral



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

CIARA PATRICIA GONZÁLEZ PUETO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD SANLÚCAR LA MAYOR N° 1, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria CERTIFICO:

DATOS DE LA FINCA

Finca: 16890
Municipio/Sección: SANLUCAR LA MAYOR
CRU: 41010001193509

Descripción literal de la finca
URBANA: PARCELA DE TERRENO en Sanlúcar la Mayor -Sevilla-, con frente a la calle Santísima Trinidad, sin número. Tiene una superficie de NOVECIENTOS METROS CUADRADOS. LINDA: al Norte, con terrenos de la Congregación de Esclavas del Divino Corazón, conocida por Esclavas Concepcionistas; al Sur, con camino interior de la Urbanización abierto en la finca matriz, HOY CALLE SANTÍSIMA TRINIDAD; al Este, con resto de finca matriz; y al Oeste, con la parcela 16, procedentes ambas de la finca matriz de donde se segrega.

Coordinación de la finca con catastro
Estado coordinación: No Coordinada

TITULARIDAD

Datos titular
Titular: Doña MARIA MERCEDES DURAN SEGURA, NIF 74695613P
Porcentaje: 100,000000 %
Tipo derecho: Pleno dominio
Título: COMPRAVENTA
Carácter de adquisición: con carácter privativo
Asiento: Inscripción 1 de fecha 02/08/2024
Naturaleza: Escritura pública
Protocolo: 1408/2024
Fecha documento: 25/06/2024
Notario: DOÑA ISABEL MARÍA RUEDA TORRES
Notaría: SANLÚCAR LA MAYOR

CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 02/08/2024

AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años



C.E.V. : 24101012E7F093EA

Pág: 1 de 3

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	24/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	24/29





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Fecha de la afección: 02/08/2024

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO
NO hay documentos pendientes de despacho

SANLÚCAR LA MAYOR a 02/08/2024 14:02:23.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.



C.E.V. : 24101012E7FE93EA

Pág: 2 de 3

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	25/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	25/29





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Fuentes de las que procedan los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Fuente de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por CLARA PATRICIA GÓMEZ LÓPEZ, registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD SANLUCAR LA MAYOR N° 1 a día dos de agosto del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 24101012E7FE93EA

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

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Pág: 3 de 3



C.S.V. : 24101012E7FE93EA

ARQUIDIP ARQUITECTURA | www.arquidip.es | info@arquidip.es | 954 49 99 00

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	26/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	26/29



E. RESUMEN EJECUTIVO

1. Contenido y alcance

De acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en el artículo 25.3 de publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística:

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

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

En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

Además, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), en su artículo 62, establece:

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

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

En este sentido el artículo 85.1.e del Reglamento LISTA, amplía establece que el Resumen Ejecutivo debe ser expresivo de los siguientes extremos:

1º. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

2º. En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Es por lo que, para dar cumplimiento a los citados artículos, se incluye el presente RESUMEN EJECUTIVO

2. Ámbito

El presente instrumento de planeamiento afecta a la parcela situada en C/ Santísima Trinidad 4-A, 41850 Sanlúcar La Mayor, con referencia catastral de parcela 8314069QB4481S.

3. Objeto y contenido

El objeto del presente documento es la modificación de las determinaciones de la ordenación detallada de una parcela urbana, se trata de modificar la ordenación de los volúmenes establecidos por el instrumento de ordenación urbanística detallada, mediante la modificación de la ocupación máxima de la parcela sin afectar su edificabilidad.

4. Parámetros urbanísticos de aplicación

A continuación, se incorpora resumen de las normas urbanísticas modificadas:

Se modifican los siguientes artículos del Capítulo 2.4 "Zona de ciudad jardín, viviendas unifamiliares tipo D" de las Normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor, como sigue:

Art.60. Tipologías edificables

Las tipologías edificables podrán ser:

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	27/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	27/29



- Viviendas unifamiliares aisladas de 1 planta
- Viviendas unifamiliares pareadas de 1 planta.
- Edificios aislados o pareados de 1 planta y uso autorizado.

Art. 63. Alturas de la edificación

La altura edificable será de 1 planta.

Se modifica el siguiente artículo de las Ordenanzas del proyecto de urbanización de "Nuestra Señora de las Aguas". Capítulo VI. Ordenanzas de la urbanización "Nuestra Señora de las Aguas", como sigue:

Art. 6.4. Ordenanza 4ª.

El espacio cubierto por el edificio no será superior al cincuenta por ciento de la parcela y el volumen máximo edificable de dos metros cúbicos por metro cuadrado de parcela neta.

5. Documentación gráfica



ARQUIDIP ARQUITECTURA | www.arquidip.es | info@arquidip.es | 954 49 99 00

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	28/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	28/29



6. Suspensión de licencias

El artículo 103 del Reglamento LISTA indica que:

- “1. En el Acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación, la Administración urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.
2. Los acuerdos de suspensión se publicarán en el Boletín Oficial y en el portal de la Administración urbanística conforme a lo previsto en el artículo 8. Sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.
3. El acuerdo de suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación”.

El presente documento supone modificaciones del régimen urbanístico que pudiesen afectar al otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas, concretamente en la parcela objeto de este.

Código Seguro de Verificación	IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Fecha	21/10/2024 20:26:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UGGZ3P36ZVFE7URND6UK6CQ	Página	29/29



Código Seguro de Verificación	IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Fecha	21/04/2025 13:50:04
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4KS7CF6O6VNTSZXM4NYAAQ	Página	29/29

