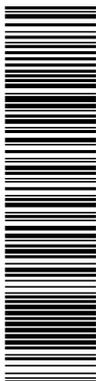




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047, C8273CA0A0495F733853D41AAAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatca.do?opc_id=279&ent_id=3&titoloma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA ESTABLECER LAS BASES DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-CA-2		Agosto 23
situación	AVENIDA 1.498 - UE-CA-2, PGOU 97	Sanlúcar Bda
promotores	JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-CA-2	CIF.: V-72.123.391
arquitectos	LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ ADRIÁN SERRANO VARGAS MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE	

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: MODIFICADO_ED_UECA2_AGOST023_FD02.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3943 , Fecha de entrada: 30/08/2023 11:28 :00	
OTROS DATOS Código para validación: EUPPG-L3XOF-AN047 Página 2 de 44	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047, C8273CA0A0495F733853D41AAAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatca.do?opc_id=3&idlomas=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

Modificado del Estudio de Detalle para establecer las Bases de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-CA-2

1. PROMOTOR

Por encargo de la Junta de Compensación de la UE-CA-2, con CIF V-72.123.391, y domiciliada en Jerez de la Frontera en la Alameda Marqués de casa Domecq nº15, 2ºB y como representante de dicha sociedad, y en su calidad de Presidente de la misma, Doña Carmen María Harana Sosa, se redacta el presente Modificado del Estudio de Detalle para establecer las Bases de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-CA-2 del P.G.O.U. de Sanlúcar de Barrameda.

2. SITUACIÓN

La UE-CA-2 está emplazada en Sanlúcar de Barrameda en la zona de las Piletas, detrás de la franja de edificación que da fachada a la avenida del Mazacote y presentando frente a la antigua vía férrea de El Puerto de Santa María a Bonanza y al futuro Parque de Las Piletas.

3. EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor está compuesto por los arquitectos superiores Don Luis Pedro Moreira Fernández, Don Adrián Serrano Vargas y Don Manuel Barbadillo Eyzaguirre.

4. OBJETO

La modificación tiene por objeto cambiar la alineación "obligatoria" definida en el Estudio de Detalle inicial y establecer dos fases de ejecución de las obras de urbanización.

El motivo de cambiar la alineación obligatoria es el de utilizar la normativa de retranqueo de la ordenanza CIUDAD JARDÍN grado 4, CJ-4, definida de forma general en el PGOU en el Capítulo Sexto.

El motivo de la delimitación de fases es el de poder terminar una fase (la mayor parte de la urbanización) sin que se vea interferida por el procedimiento legal existente en torno a la cuestión del realojo de la señora Dª Ascensión Orcha Rodríguez. Para la segunda fase quedaría la zona de urbanización que da servicio a la parcela P-9 propiedad de la Junta de Compensación, que se realizaría cuando se liberase la vivienda de la propietaria citada.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: MODIFICADO_ED_UECA2_AGOSTO23_FD02.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3943 , Fecha de entrada: 30/08/2023 11:28 : 00
OTROS DATOS Código para validación: EUPPG-L3XOF-AN047 Página 3 de 44	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047, C8273CA0A0465F733853D41AAAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatca.do?opc_id=279&ent_id=3&tlomas=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

Modificado del Estudio de Detalle para establecer las Bases de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-CA-2

5. ANTECEDENTES

El Estudio de Detalle de la UE-CA-2 fue aprobado definitivamente el cinco de diciembre de 2.003, la iniciativa del planeamiento fue municipal y fue redactado por el arquitecto Don José María de la Cuadra Durán. La Unidad de Ejecución Calzada – 2, está integrada en el Área de Reparto Nº 14, compuesta fundamentalmente por las unidades de ejecución: UE-CA-2, UE-CA-3, UE-CA-4, UE-CA-5, UE-CA-6 y la Actuación Asistemática: AA-CA-1 PE-PI, Plan Especial de las Piletas.

El objeto principal del Área de Reparto 14, es la obtención del Parque de las Piletas (PE-PI), para lo cual el aprovechamiento urbanístico de los terrenos incluidos en éste, se materializa en las Unidades de Ejecución (UE-Cas) que lo limita, esto es: UE-CA-2, UE-CA-3, UE-CA-4, UE-CA-5 y UE-CA-6.

En todas fichas de las UE-CAs mencionadas en sus objetivos se recoge de alguna forma el diseño del frente urbano al Parque de las Piletas, aunque con distinto criterio, si su "fachada principal" es a la Avenida 1.498 (antiguo ferrocarril) o a la nueva Avenida perpendicular a ésta, en efecto:

UE-CA-2: "Ordenar el borde oeste de la barriada de la Calzada"

UE-CA-3: "Formalizar el frente del nuevo parque urbano de Piletas y de la Avenida sobre el trazado ferroviario"

UE-CA-4: "Formalizar el frente del nuevo parque urbano de la Pileta y la Avenida sobre el ferrocarril"

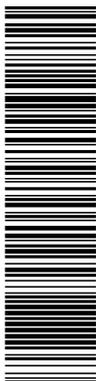
UE-CA-5: "Formalizar el borde del parque de Piletas y Avenida sobre el ferrocarril"

UE-CA-6: "Ordenar el borde oeste de la barriada de la Calzada"

La UE-CA-2 y UE-CA-4 fueron redactadas por iniciativa municipal y por el mismo técnico, Don José María de la Cuadra Durán, en ambas se establecían alineaciones obligatorias a distintos viarios y máximas al resto de linderos.

La UE-CA-3, UE-CA-5 y UE-CA-6 fueron redactadas por iniciativa privada y por distintos técnicos, estableciéndose solo alineaciones máximas, no obligatorias. Como se comprueba no han existido criterios comunes en

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: MODIFICADO_ED_UECA2_AGOST023 _FD02.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3943 , Fecha de entrada: 30/08/2023 11:28 :00	
OTROS DATOS Código para validación: EUPPG-L3XOF-AN047 Página 4 de 44	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047 C8273CA0A0495F733953D41AAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatista.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

Modificado del Estudio de Detalle para establecer las Bases de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-CA-2

cuanto a las alineaciones obligatorias en fachada. La ordenanza de aplicación en todos los casos (salvo parcelas residuales o de tránsito) es CIUDAD JARDIN grado 4, CJ-4

Ciñéndonos ya a la UE-CA-2, los objetivos totales recogidos en su ficha son:

"Ordenar el borde oeste de la barriada de la Calzada. Configurar el acceso este del Parque de las Piletas. Introducir un viario de nivel medio que enlace la avenida del ferrocarril con el actual acceso a la Jara. Transversalmente unir con la calle Banda de la Playa y resto del sector de la Calzada. Definir los volúmenes de edificación de acuerdo con las condiciones de la ordenanza prevista para el área."

Realmente no se habla explícitamente de las fachadas a la Avenida del Ferrocarril o de su perpendicular. La UE-CA-2 tiene fachada a la Avenida 1.498 (ferrocarril) pero no frente al Parque de las Piletas, el frente al parque lo tiene por la Avenida perpendicular a ésta y lo conforma junto con el de la UE-CA-6. La UE-CA-6, como hemos mencionado no tiene alineaciones obligatorias a fachada, por lo que sus frentes morfológicamente hablando son muy distintos. Ver imágenes indicativas, a continuación, de ambos estudios de Detalle.

El frente de la UE-CA-2 a la Avenida del Ferrocarril, no lo es al Parque de Las Piletas y es en un pequeño tramo muy heterogéneo desde el punto de vista tipológico y morfológico, frente al frente más homogéneo formado por las UE-CA-3, 4 y 5 a dicho parque.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047, C8273CA0A0465F733853D41AAAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatca.do?opc_id=279&ent_id=3&tlomas=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

Modificado del Estudio de Detalle para establecer las Bases de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-CA-2

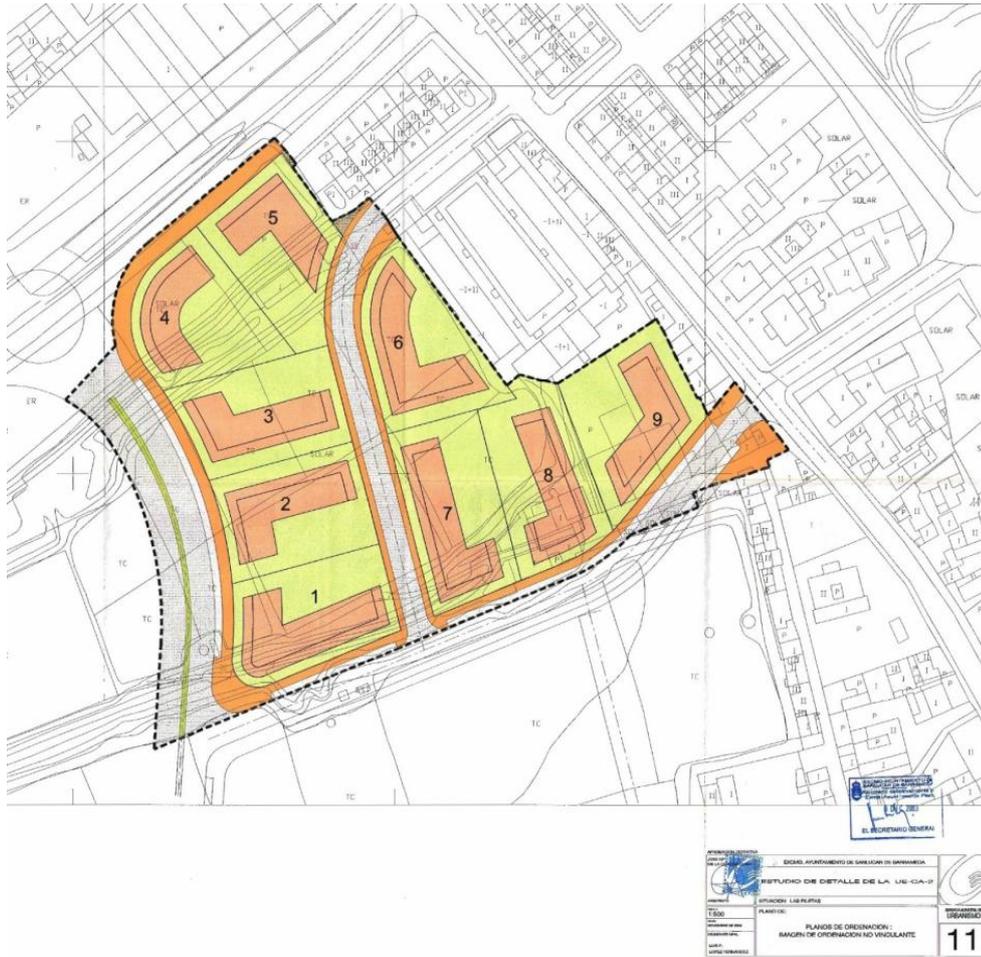


IMAGEN DE ORDENACIÓN NO VINCULANTE ED UE-CA-2



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047, C8273CA0A0495F733953D41AAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatca.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

Modificado del Estudio de Detalle para establecer las Bases de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-CA-2



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-CA-6 DEL POUJ		[Logo]	
FAMILIAR DE BARRAMEDA			
ESCALA	1:100	NO	11
TÍTULO	MARSH PLAN	IMP	IMP
MODIF.		ANULACIÓN	
PROFESIONISTA			

IMAGEN NO VINCULANTE ED UE-CA-6



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047 C8273CA0A0465F733853D41AAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatista.do?opc_id=279&ent_id=3&titoloma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

Modificado del Estudio de Detalle para establecer las Bases de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-CA-2

En otro orden de cosas la Ordenanza de Aplicación es CIUDAD JARDÍN grado 4, CJ-4, definida de forma general en el PGOU en el Capítulo Sexto de la siguiente forma:

"El elemento común a las subzonas que integran esta zona es la regulación de una tipología edificatoria de carácter mixto, unifamiliares y plurifamiliares, con edificios exentos que, en su conjunto, **ocupan menos suelo que los edificios de los sectores de ordenación plurifamiliar abierto, permitiendo la aparición de espacios libres privados cuyo ajardinamiento imprime a estas áreas su carácter más significativo.**

No obstante este elemento común, cada una de las subzonas tienen objetos específicos diferenciados. Mientras la subzona CJ-4 se corresponde con áreas vacantes de edificación y se incorpora en unidades de ejecución, sin los obstáculos derivados de anteriores preexistencias urbanas".

La Ordenanza no plantea frentes continuos de fachadas, ni alineados, más bien lo contrario, son los espacios libres ajardinados lo que le dan el carácter, por lo que deberían poderse ubicar en fachada, que con la alineación obligatoria de Estudio de Detalle a ésta, lo imposibilita en gran medida, debido a la morfología de las parcelas.

En otro orden de cosas, las alineaciones máximas (retranqueos) marcadas en el ED son numéricas y las de la ordenanza son dependiendo de la altura, en concreto:

"Artículo 11.69.- Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios."

"4. En la subzona CJ-4 las condiciones de ocupación sobre rasante, edificabilidad neta y separación a linderos serán las siguientes:

- a) Ocupación sobre rasante: Podrá llegar hasta el sesenta por cien (60%) de la superficie de parcela.
- b) Edificabilidad neta: 1,5 m²t/m²s.
- c) Separación a linderos de la construcción:

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: MODIFICADO_ED_UECA2_AGOSTO23_FD02.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3943 , Fecha de entrada: 30/08/2023 11:28:00
OTROS DATOS Código para validación: EUPPG-L3XOF-AN047 Página 8 de 44	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047_C8273CA0A0495F733853D41AAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatuta.do?opc_id=279&ent_id=3&tituloma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

Modificado del Estudio de Detalle para establecer las Bases de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-CA-2

Lindero Frontal: Tres (3) metros de retranqueo.

Linderos Laterales: Media vez la altura de la edificación.

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación."

Es más coherente mantener estos retranqueos, ya que, da más libertad de composición y su fijación sobre la planimetría del ED puede crear controversia si existiere cambio parcelario.

También puede inducir a error, ya que el plano nº 11 de Ordenación: IMAGEN DE ORDENACIÓN NO VINCULANTE, incumple la ordenanza respecto los linderos laterales con áticos no retranqueados.

6. CRONOLOGÍA

La Revisión del Plan General de Sanlúcar de Barrameda, actualmente vigente, fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Cádiz de Ordenación del Territorio y Urbanismo, siendo conocido y ratificado su Texto Refundido, por acuerdo de ésta de 28 de mayo de 1997, el cual fue publicado, junto con sus Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Edificación, en el Boletín Oficial de la Provincia nº154 con fecha 5 de julio de 1997.

Dicho Plan delimita un Suelo Urbano no consolidado dentro de un ámbito o Unidad de Ejecución denominada UE-CA-2, Calzada, para cuya gestión establece el Sistema de Compensación, es decir, se encomendó a la iniciativa privada en orden a participar en la elaboración, tramitación y ejecución urbanística del referido ámbito.

Con fecha 05 de diciembre de 2003 fue aprobado Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-CA-2 con carácter definitivo por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, en sesión ordinaria celebrada el día 05 de diciembre de 2003, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia nº 58, el día 11 de marzo de 2004.

Con fecha 26 de julio de 2006 fue aprobada la Iniciativa para el Establecimiento del Sistema de Actuación por Compensación por la Junta de Gobierno Local, así como, los Estatutos y Bases de Actuación, que fueron aprobados inicialmente, de acuerdo con el art.131.1.b) de la LOUA, publicándose dicho acuerdo en el B.O.P. nº 198 de 17 de octubre de 2.006. Dichos Estatutos y Bases fueron aprobados con carácter definitivo por Resolución de la Presidenta nº 2489, de fecha 09 de noviembre de 2007,

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: MODIFICADO_ED_UECA2_AGOSTO23_FD02.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3943 , Fecha de entrada: 30/08/2023 11:28:00
OTROS DATOS Código para validación: EUPPG-L3XOF-AN047 Página 9 de 44	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047 C8273CA0A0495F733853D41AAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatca.do?opc_id=279&ent_id=3&tlomas=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

Modificado del Estudio de Detalle para establecer las Bases de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-CA-2

publicándose el acuerdo de aprobación definitiva en el B.O.P. de 4 de enero de 2.008.

Con fecha 29 de julio de 2.010 se aprueba la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA. En ese documento, se mantiene la delimitación del Estudio de Detalle aprobado definitivamente, así como todas sus determinaciones.

El 22 de diciembre de 2017 la Asamblea General Extraordinaria de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-CA-2 aprobó el Proyecto de reparcelación y el Proyecto de Urbanización.

A principios de 2.018, Doña Ascensión Orcha Rodríguez (propietaria de finca incluida en la UE-CA-2, ver planimetría adjunta) interpuso recurso contencioso administrativo contra el Acuerdo de fecha 22 de marzo de 2018, desestimatorio del recurso de alzada interpuesto por la recurrente contra el Acuerdo de fecha 27 de abril de de 2017 de la Asamblea General de la Junta de Compensación de la UE-CA-2 "Calzada", así como contra la resolución desestimatoria presunta, por silencio administrativo, del recurso de alzada interpuesto por la recurrente el día 27 de febrero de 2018 contra el Acuerdo de la Junta de Compensación de fecha 22 de diciembre de 2017

Con fecha 22 de febrero de 2.019 fue Aprobado Definitivamente por resolución de la Presidencia de la GMU el Proyecto de reparcelación, promovido por la Junta de Compensación de la UE-CA-2, e inscrito en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar.

Las obras de urbanización fueron adjudicadas por la Junta de Compensación a la empresa FIRMES y CARRETERAS S.A. firmándose el Acta de Inicio el 1 de junio de 2.021. (Adjunta)

El 15 de diciembre de 2.021 el juzgado de lo contencioso-administrativo nº 4 de Cádiz, resuelve el recurso de doña Ascensión (procedimiento ordinario nº 260/2018) emitiendo el siguiente fallo:

"Que debo estimar y estimo parcialmente el recurso interpuesto por el legal representante de DÑA. ASCENSIÓN ORCHA RODRÍGUEZ contra las Resoluciones referidas en el Fundamento de Derecho Primero de la presente Sentencia, las cuales se anulan por no ser ajustadas a derecho, acordando la retroacción del procedimiento de Reparcelación a fin de examinar y analizar si concurren los requisitos necesarios para conceder el derecho de realojo a Dña. Ascensión Orcha Rodríguez."

El 05 de enero de 2.022, se interpuso recurso de apelación ante el juzgado de lo contencioso-administrativo número 4 de Cádiz para la remisión

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: MODIFICADO_ED_UECA2_AGOSTO23_FD02.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3943 , Fecha de entrada: 30/08/2023 11:28:00
OTROS DATOS Código para validación: EUPPG-L3XOF-AN047 Página 10 de 44	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047 C8273CA0A0495F733853D41AAAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatca.do?opc_id=279&ent_id=3&tlomas=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

Modificado del Estudio de Detalle para establecer las Bases de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-CA-2

al tribunal superior de justicia de Andalucía, sala de lo contencioso-administrativo y resolver dicho recurso de apelación.

El 16 de agosto de 2.022 se concedió licencia de obras, decreto N° 2022/846, a ENERIMAR SL, para la Promoción de 30 viviendas en un edificio plurifamiliar exento, en la parcela P-1 del Proyecto de Reparcelación. Las obras a la fecha están ejecutadas en más del 65%

El 20 de abril de 2.023, se firmó el acuerdo-contrato entre las Juntas de Compensación de la UECA-2 y UECA-6, para la ejecución del vial "B", que separa ambas Unidades de Ejecución y a la vez está incluido en ambas. (Adjunto) La vivienda de doña Ascensión impide la ejecución de parte de dicho viario, como se puede comprobar en planimetría adjunto.

A la fecha de hoy las obras de Urbanización de la UE-CA-2, incluso parte del vial B, se encuentran ejecutadas en más del 75%

A la fecha de hoy el recurso de apelación está por resolver; por lo que las obras de urbanización no pueden terminarse en su totalidad, y en base a ello se propone su ejecución en dos fases.

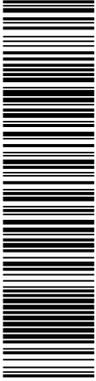
7. FASES

De acuerdo con el artículo 90 "Presupuesto de la actividad de ejecución. Punto 4" (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) y el artículo 125, punto 6 del Reglamento general de dicha ley (Decreto 550/2022) que lo desarrolla, la urbanización puede ejecutarse por fases:

"Artículo 90.4 Presupuesto de la actividad de ejecución

4. La ejecución de las obras de urbanización será previa o simultánea a la edificación, en su caso, **conforme a las fases de urbanización definidas**, cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados. Reglamentariamente se establecerán los requisitos y garantías en los que se podrá llevar a cabo la edificación de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización y conforme a las fases de urbanización definidas."

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: MODIFICADO_ED_UECA2_AGOSTO23_FDO2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3943 , Fecha de entrada: 30/08/2023 11:28 :00
OTROS DATOS Código para validación: EUPPG-L3XOF-AN047 Página 11 de 44	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047 C8273CA0A0495F733853D41AAAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatista.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

Modificado del Estudio de Detalle para establecer las Bases de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-CA-2

"Artículo 125.6 Presupuesto de la actividad de ejecución

6. La ejecución de las obras de urbanización será previa o simultánea a la edificación y, en su caso, **conforme a las fases de urbanización definidas en el instrumento que establezca la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística.** Se habrán de cumplir los requisitos y garantías establecidos en el artículo 203 para materializar la edificación de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización y conforme a las fases de urbanización definidas."

De estos artículos y en concordancia con el artículo 191 punto 2 del Reglamento General:

"Artículo 191.2 Contenido y documentación.

2. **El proyecto de urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación** para la recepción parcial de la urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar dichas operaciones a través del procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución. Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas, y en todo caso a las cesiones contempladas en la Ley garantizando su distribución equilibrada entre fases."

Se deduce que las fases de urbanización pueden establecerse por los instrumentos de ordenación e incluso por el propio proyecto de urbanización.

En nuestro caso definimos estas fases en el presente Modificado del Estudio de Detalle.

DELIMITACIÓN DE LAS FASES

De acuerdo con el mismo artículo 191 punto 7

"Artículo 191.7 Contenido y documentación.

7. Si se hubieran establecido distintas fases de urbanización, **el proyecto de urbanización definirá las soluciones provisionales que garanticen la funcionalidad y puesta en servicio sucesiva de cada fase que permitan su recepción de forma independiente,** así como la solución definitiva una vez ejecutada la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación. **También habrá de identificar, para cada parcela**

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: MODIFICADO_ED_UECA2_AGOST023_FD02.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3943 , Fecha de entrada: 30/08/2023 11:28 : 00
OTROS DATOS Código para validación: EUPPG-L3XOF-AN047 Página 12 de 44	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047 C8273CA0A0495F733853D41AAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatista.do?opc_id=279&ent_id=3&tiloma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

Modificado del Estudio de Detalle para establecer las Bases de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-CA-2

resultante, la fase concreta cuya ejecución le permitiría alcanzar la condición de solar.

Unidades de Ejecución: UECA 2 y UECA 6

La delimitación de estas Unidades de Ejecución del PGOU del 97, no dotaban a éstas de funcionalidad autónoma, ya que como se comprueba en planimetría adjunta el vial denominado B es compartido de forma asimétrica por ambas unidades. La propiedad de doña Ascensión Orcha se ubica en dicho vial, si bien está íntegramente en la delimitación de la UECA2.

Como se ha mencionado antes las obras de Urbanización de la UECA2 comenzaron el 1 de junio de 2.021 y las de la UECA6 en el último trimestre de 2.022. El 20 de abril de 2.023, se firmó el acuerdo-contrato entre las Juntas de Compensación de la UECA-2 y UECA-6, para la ejecución del vial "B". Ambas obras de urbanización están siendo ejecutadas por la misma contrata FIRMES Y CARRETERAS SA

La funcionalidad autónoma de las fases se comprueba en la planimetría del modificado del Estudio de Detalle. Y su entorno. Las parcelas que contarían con todos los servicios según la fase son:

FASE I

P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 y P-8

FASE II

P-9, Parcela que es propiedad de la Junta de Compensación, promotora del presente modificado del Estudio de Detalle.

Ver planimetría.

8. MODIFICADO

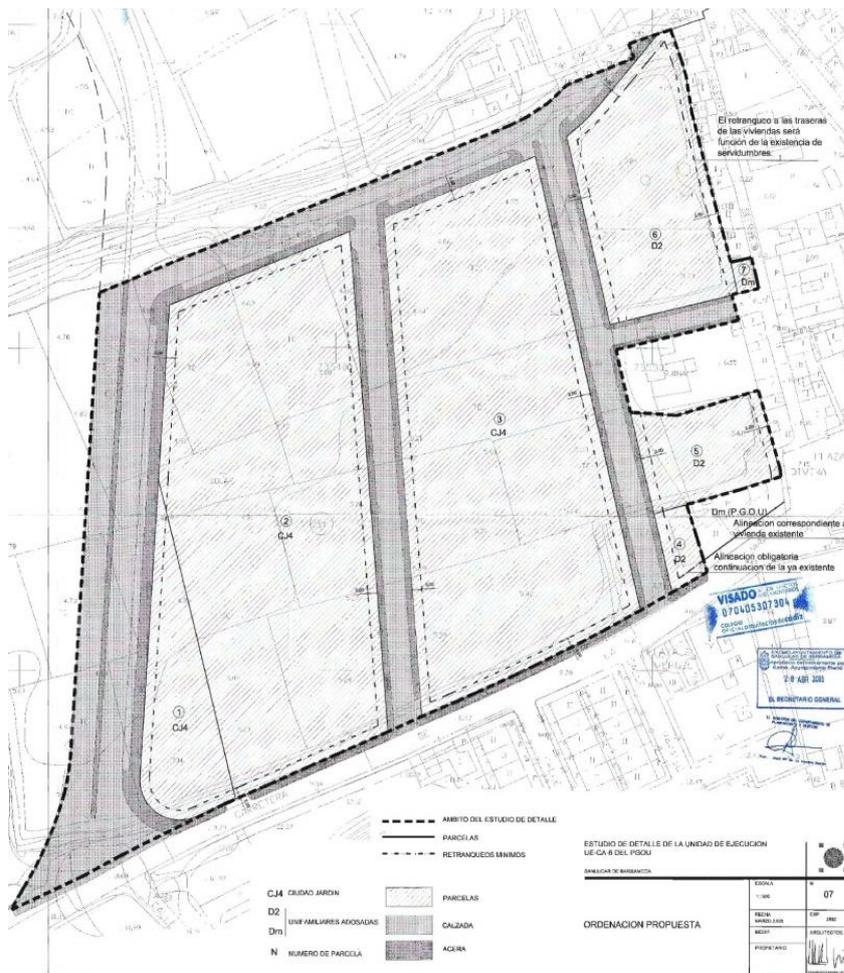
El modificado del ED, desde el punto de vista de la ordenación, es muy simple y se limita a sustituir las alineaciones máximas y obligatorias (retranqueos) marcadas en el Plano 07, PLANOS DE ORENACIÓN: ORDENACIÓN PROPUESTA por la separación a linderos de la Ordenanza CJ-4, Artículo 11.69 del P.G.O.U., anteriormente transcrito.

En coherencia con lo anteriormente expuesto e igualando criterios con lo establecido en la lindera UE-CA-6 que forma junto con la UE-CA-2 la fachada con el futuro Parque de Las Piletas en el vial perpendicular a la Avenida 1498. Ver plano de ordenación del ED UE-CA-6 a continuación:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047 C8273CA0A0495F733953D41AAAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

Modificado del Estudio de Detalle para establecer las Bases de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-CA-2



Plano 7: ORDENACIÓN VIGENTE ED UE-CA-6

La otra modificación del Estudio de Detalle, es el establecimiento de dos fases en la realización de las obras de urbanización. El Proyecto de Reparcelación y Urbanización serán únicos así como la Junta de Compensación que también se mantendrá para todo el ámbito de la unidad, garantizando el justo reparto de cargas y beneficios, así como para



Modificado del Estudio de Detalle para establecer las Bases de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-CA-2

facilitar la ejecución de las dos fases de urbanización. La segunda fase se realizará en cuanto se desocupe la vivienda de la Sra. Orcha.

En Sanlúcar de Barrameda a veintidós de agosto de 2023

Fdo.: Luis Pedro Moreira Fernández

MOREIRA
FERNANDEZ LUIS
PEDRO -
31648905P

Firmado digitalmente por
MOREIRA FERNANDEZ
LUIS PEDRO - 31648905P
Fecha: 2023.08.30
10:22:38 +02'00'

Fdo.: Adrián Serrano Vargas

SERRANO
VARGAS ADRIAN
- 31309301E

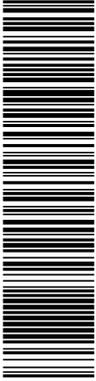
Firmado digitalmente por SERRANO
VARGAS ADRIAN - 31309301E
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-31309301E,
givenName=ADRIAN, sn=SERRANO
VARGAS, cn=SERRANO VARGAS
ADRIAN - 31309301E
Fecha: 2023.08.30 10:37:45 +02'00'

Fdo.: Manuel Barbadillo Eyzaguirre

BARBADILLO
EYZAGUIRRE
MANUEL
VICENTE -
75859325N

Firmado digitalmente
por BARBADILLO EYZAGUIRRE
MANUEL VICENTE - 75859325N
DN: cn=BARBADILLO
EYZAGUIRRE, MANUEL VICENTE
- 75859325N, gn=MANUEL
VICENTE, c=ES
Motivo: Soy el autor de este
documento
Ubicación:
Fecha: 2023-08-30 10:51+02:00

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: MODIFICADO_ED_UECA2_AGOSTO23_FD02.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3943 , Fecha de entrada: 30/08/2023 11:28 :00	
OTROS DATOS Código para validación: EUPPG-L3XOF-AN047 Página 15 de 44	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047 C8273CA0A0495F733853D41AAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatca.do?opc_id=279&ent_id=3&dioma=1 Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el .

ESTUDIO DE DETALLE EN VIGOR



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047, C8273CA0A0495F733853D41AAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatca.do?opc_id=279&ent_id=3&titulos=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

966/01
25-11-02

Documento de Aprobación Definitiva

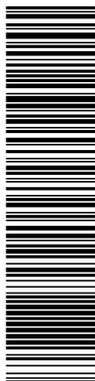


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SANLUCAR DE BARRAMEDA
Aprobado definitivamente por
Excmo. Ayuntamiento Pleno
5 DIC 2003
EL SECRETARIO GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE DE LA
UE-CA-02, correspondiente al
Texto Refundido del Plan General
Municipal de Ordenación de
Sanlúcar de Barrameda.

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Sanlúcar de Barrameda, noviembre de 2002





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047 C8273CA0A0495F733953D41AAAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatca.do?opc_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

2

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. Situación.
 - 1.3.2. Descripción
 - 1.3.3. Fincas, propietarios y superficie.
 - 1.3.4. Edificaciones e infraestructura.
- 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. Edificabilidades.
- 2.3. Cuadro de características.
- 2.4. Justificación del cumplimiento de las determinaciones del P.G.O.U.

II. ANEXOS

III. PLANOS

- 1. Situación
- 2. Información Urbanística: Delimitación
- 3. Información Urbanística: Propiedades
- 4. Información Urbanística: Infraestructura, edificaciones y localización de fotografías
- 5. Información Urbanística: P.G.O.U.: Régimen de suelo y Gestión
- 6. Información Urbanística: P.G.O.U.: Calificación, usos, sistemas, alineaciones y rasantes.
- 7. Planos de Ordenación: Ordenación propuesta.
- 8. Planos de Ordenación: Comparativo de alineaciones del P.G.O.U. y la propuesta del E.D.
- 9. Planos de Ordenación: Replanteo de alineaciones y rasantes.
- 10. Planos de Ordenación: Ambito de la acción urbanizadora.
- 11. Planos de Ordenación: Imagen de ordenación no vinculante.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047, C8273CA0A0465F733853D41AAAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatca.do?opc_id=279&ent_id=3&titulos=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-CA-02
Documento para Aprobación Definitiva



3



I. MEMORIA.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-CA-02
Documento para Aprobación Definitiva

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. ANTECEDENTES.

El Municipio de Sanlúcar de Barrameda cuenta como figura de Planeamiento General con el Plan General Municipal de Ordenación Urbana, 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 Unidades de Ejecución sobre las que se debe de actuar mediante la elaboración del correspondiente planeamiento de desarrollo, diferenciándose la iniciativa para la redacción de dicho planeamiento entre privada y pública y estableciéndose la programación temporal para su presentación y tramitación. Entre dichas Unidades de Ejecución delimitadas se encuentra la UE-CA-02, objeto del presente Estudio de Detalle

Con fecha 3 de septiembre de 1998 fue aprobada definitivamente la modificación puntual nº 1, en la que se modificaba la programación temporal de esta unidad de ejecución programándose para el primer cuatrienio año primero. Dicha modificación fue publicada en el B.O.P de fecha 17/10/98.

Se pretende por tanto desarrollar la documentación correspondiente al Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-CA-02, en su fase de aprobación inicial, para que una vez producido el proceso de información pública se proceda a su aprobación definitiva por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad.

1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto el establecer las bases de ordenación de la Unidad de Ejecución UE-CA-02, de acuerdo con las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal de Ordenación de esta Ciudad de Sanlúcar de Barrameda.

La iniciativa para la redacción del presente Estudio de Detalle viene atribuida por el P.G.O.U. vigente a los particulares, debiéndose desarrollar por el sistema de Compensación. Hasta la fecha y habiendo transcurrido el plazo para la presentación de los documento de planeamiento no han sido gestionadas por los particulares, por lo que toma la iniciativa esta Gerencia Municipal de Urbanismo, como propietaria mayoritaria de aprovechamiento dentro de la Unidad.

1.3. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

1.3.1. Situación

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle se encuentran emplazados en la zona de las Piletas, detrás de la franja de edificación que da fachada a la avenida del Mazacote y presentando frente a la antigua vía férrea de El Puerto de Santa María a Bonanza, a la nueva vía de comunicación que la separa del futuro Parque de las Piletas y a la prolongación de la calle Nao Concepción.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-CA-02
Documento para Aprobación Definitiva



5

Constituye lo que el P.G.O.U conoce como la zona de las Piletas y forma la fachada al futuro parque de las Piletas.



1.3.2. Descripción

Los terrenos sobre los que se pretende actuar ~~tiene una~~ configuración irregular, con una superficie de 19.812,63 m², presentando fachada como ya hemos indicado a la antigua vía férrea de el Puerto de Santa María a Sanlúcar con un frente de 70 metros, al nuevo parque de 130 metros y a la prolongación de la calle Nao Concepción de 200 metros. A esta unidad también se accede desde la calle Almesquid.

La topografía es muy irregular, típica de la zona de navazos, con cotas que van desde la +4,50 en el fondo del navazo a la + 9,09 o la + 8.58 sobre el bardo. Las cotas de los viarios circundantes son la + 6,00 sobre la explanación de la vía férrea, la + 7,79 en la avenida mazacote en su intercesión con la calle Nao Concepción y la + 6,41 en la calle Almesquid.

1.3.3. Fincas, Propietarios y Superficies

La Unidad de ejecución se encuentra constituida por un total de 16 fincas de las que tres de ellas se encuentra afectadas solo parcialmente, de acuerdo con el cuadro que se acompaña a continuación:

Finca	Superficie	Superficie afectada	Edificación	Propietario
1	215,65	215,65	—	
2	2.636,40	2.603,37	1, 2	
3	352,33	352,33	—	
4	3.533,36	3.533,36	7	
5	2.889,25	2.889,25	—	
6	3.692,75	3.692,75	6,8	
7	573,19	573,19	—	
8	164,03	164,03	3	
9	107,21	107,21	4	
10	1.778,01	1.778,01	5	
11	210,00	210,00	—	
12	1.220,00	1.220,00	—	
13	84,00	84,00	9	
14	47,00	47,00	10	
15	1.094,69	1.094,69	—	
16	1.341,64	1.341,64	—	
Total	19.939,51 m²	19.812,63 m²		

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-CA-02
Documento para Aprobación Definitiva



1.3.4. Edificaciones e Infraestructura

Las edificaciones existentes y cuyo dossier fotográfico se recoge en el anexo que se incluye en el presente documento son las siguientes:

Edificio	Superficie construida	Número de plantas	uso	Estado	Propietario	OBSERVACIONES
1	40,73	1	Cobertizo	Buena		
2	95,07	1	Vivienda	Buena		
3	82,40	1	Vivienda	Buena		
4	74,24	1	Vivienda	Buena		
5	670,11	1	Nave	Buena		
6	100,61	1	Vivienda	Buena		
7	50,03	1	Vivienda	Buena		
8	64,32	1	Vivienda	Buena		
9	98,88	1	Vivienda	Buena		
10	47,00	1	Vivienda	Buena		

Solo existen infraestructura en los viarios a los que da frente y en este sentido hay que destacar:

- Antigua Vía Férrea: Red de Saneamiento
- Avenida del Mazacote: Red de saneamiento
Red de abastecimiento de agua
Alumbrado público
Baja tensión
Pavimentación de calzada y acerados.
- Calle Almesquid: Red de saneamiento
Red de abastecimiento de agua
Alumbrado público
Baja tensión
Pavimentación de calzada y acerados

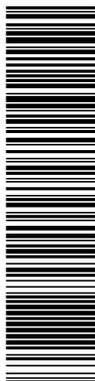
1.4. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U..

El P.G.O.U establece en el documento FICHAS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, para la Unidad de Ejecución que nos ocupa, las siguientes determinaciones:

CONDICIONES DE DESARROLLO

Clase de Suelo	URBANO	Area de Reparto	14
Aprovechamiento Tipo:	1,0017943		

ORDENACION	APROVECHAMIENTO Y GESTION
Superficie bruta	19.000 m ² Aprovechamiento Lucrativo Total 36.990
Superficie Edificable Total m ²	20.550 m ² Aprovechamiento Patrimonializable 16.179*



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047 C8273CA0A0465F733853D41AAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatca.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-CA-02

Documento para Aprobación Definitiva



DOTACIONES		
Espacios Libres: 0 m ²	Educativo: 0 m ²	Deportivo: 0 m ²

USO E INTENSIDAD		
USOS	TIPOLOGIA	Edificabilidad (M2T)
C. Jardín		20.550 m ²

OBJETIVOS
Ordenar el borde oeste de la barriada de la Calzada. Configurar el acceso este del Parque de las Piletas. Introducir un viario de nivel medio que enlace la avenida del ferrocarril con el actual acceso a la Jara. Transversalmente unir con la calle Banda de la Playa y resto del sector de la Calzada. Definir los volúmenes de edificación de acuerdo con las condiciones de la ordenanza prevista para el área.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES
Se consideran condiciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los sistemas de comunicación, espacios libres o equipamiento que se representen en el plano de Estructura.
2. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
3. Los viales que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos

VIVIENDAS:	VPO:
	Viviendas Libres: 200
	Total de Viviendas: 200

SISTEMAS DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN

Sistema de Actuación: Compensación
Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle
Iniciativa: Privada

Cuatrenio: Primero
Año: Primero

* El aprovechamiento patrimonializable se ha calculado en el P.G.O.U con el 85 % de aprovechamiento tipo debiendo corregirse hasta el 90%



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047 C8273CA0A0495F733853D41AAAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatca.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-CA-02

Documento para Aprobación Definitiva



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La redacción del presente Estudio de Detalle se justifica por las determinaciones del propio Plan General Municipal de Ordenación Urbana vigente que establece para la Unidad de Ejecución que nos ocupa la obligatoriedad de su desarrollo mediante la elaboración de un Estudio de detalle, en este caso de iniciativa privada.

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 formalizar la fachada frente al nuevo parque urbano, adecuándolo a las condiciones dimensionales de las parcelas edificable de modo que resulten unos frente de fachada coherente con las superficies mínima y que posibilite el número de viviendas establecido en la ficha.

2.2.2. Criterios de Ordenación.

Como criterio básico para la ordenación que se propone se ha considerado el de diseñar un frente de fachada continuo que posibilite la liberación de espacios libres privado en el interior de las parcelas, al mismo tiempo que consolidamos un frente de edificación al futuro Parque de las Piletas..

2.2.3. Edificabilidades.

Se han establecido la edificabilidades que se plantean en el propio Plan General de Ordenación para las tipologías propuestas, limitándose en este caso el Estudio de Detalle que nos ocupa a definir las alineaciones de las parcelas edificables reajustando las alineaciones de la avenida sobre el ferrocarril y la conexión de esta con la carretera de la Jara, de acuerdo con la definición ya planteada por el Plan Especial de las Piletas. De igual modo se han reajustado las alineaciones de los viaños propuestos para realizar una correcta conexión con la calle Nao Concepción y con la calle Almesquid.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-CA-02
Documento para Aprobación Definitiva

2.3. CUADRO DE CARACTERISTICAS

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m ² /m ² s	SUP. EDIFICABLE	OCUPACIÓN %	Nº VIVIENDAS	Nº PLANTAS
P-1	CJ-4	1.509,57 m ²	1,50 m ² /m ² s	2.264,36 m ²	60%	23	3+Ático
P-2	CJ-4	1.469,26 m ²	1,50 m ² /m ² s	2.203,89 m ²	60%	22	3+Ático
P-3	CJ-4	1.461,06 m ²	1,50 m ² /m ² s	2.191,59 m ²	60%	22	3+Ático
P-4	CJ-4	1.450,38 m ²	1,50 m ² /m ² s	2.175,57 m ²	60%	22	3+Ático
P-5	CJ-4	1.441,72 m ²	1,50 m ² /m ² s	2.162,58 m ²	60%	22	3+Ático
P-6	CJ-4	1.555,06 m ²	1,50 m ² /m ² s	2.332,59 m ²	60%	23	3+Ático
P-7	CJ-4	1.598,78 m ²	1,50 m ² /m ² s	2.398,17 m ²	60%	24	3+Ático
P-8	CJ-4	1.541,65 m ²	1,50 m ² /m ² s	2.312,48 m ²	60%	23	3+Ático
P-9	CJ-4	1.553,94 m ²	1,50 m ² /m ² s	2.330,91 m ²	60%	23	3+Ático
	Viarío	6.231,21 m ²					
TOTAL		19.812,63 m ²		20.372,13 m ²		204	

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

- Usos y Tipologías:** El Estudio de Detalle mantiene los usos y tipologías previstos por el P.G.O.U. – CIUDAD JARDÍN CJ-4, habiéndose ajustado las alineaciones de los viarios previsto de modo que puedan cumplirse las condiciones dimensionales de la parcela prevista en el artículo 11.68 de la normas urbanísticas para esta tipología de edificación.
- Dotaciones :** La ficha para el desarrollo de la Unidad de Ejecución que nos ocupa no prevé ninguna reserva de suelo para dotaciones, por lo que no se han previsto.
- Ordenación:** Se mantiene en su integridad la ordenación prevista en el Plano de calificación, usos, sistemas, alineaciones y rasantes del P.G.O.U., realizándose únicamente los ajustes necesarios para adecuar las manzanas edificables a la tipología de parcela y ajustar las conexiones de los viarios existentes
- Determinaciones vinculantes:** La única determinación del P.G.O.U que se considera vinculante, en relación con la ordenación propuesta por el P.G.O.U., es el trazado viario sobre la avenida del Ferrocarril. Al objeto de cumplir esta determinación se ha tratado de redactar y tramitar simultáneamente aunque en expedientes distintos los Estudio de Detalle de todas las Unidades de Ejecución que afectan a dicho trazado, al objeto de darle continuidad no solo en cuanto a su definición sino también a la simultaneidad de la ejecución de las obras.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-CA-02
Documento para Aprobación Definitiva



10



- 5. **Cuadro comparativo:** Los datos comparativos previstos en el Plan General y los presentados en esta propuesta de Estudio de Detalle, son los siguientes:

	PLAN GENERAL	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie de suelo bruta:	19.000 m ²	19.812,63 m ²
Superficie de suelo neta:	No consta	13.581,42 m ²
Superficie de viario:	No consta	6.231,21 m ²
Edificabilidad:	20.550 m ²	20.372,13 m ²
Superficie de equipamiento:	0 m ²	0 m ²
Superficie de zona verde:	0 m ²	0 m ²
Derechos de la propiedad:	17.130,68 U.A.	17.863,36 U.A.
Aprovechamientos propuestos:	36.990 U.A.	36.669,83 U.A.
10% aprovechamiento tipo	1.903,41 U.A.	1.984,82 U.A.
Excesos de aprovechamientos:	17.995,91 U.A.	16.821,65 U.A.

La diferencia de superficie bruta de los terrenos no resulta de una modificación de la delimitación sino de una medición mas exacta de la realidad física de los terrenos delimitados por el propio Plan General Vigente

En Sanlúcar de Barrameda, a 20 de noviembre de 2002.
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
El Arquitecto



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047 C8273CA0A0495F733853D41AAAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047 C8273CA0A0495F733853D41AAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatca.do?opc_id=279&ent_id=3&diomas=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo 0 el.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-CA-02
Documento para Aprobación Definitiva



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SANLUCAR DE BARRAMEDA
Aprobado definitivamente por
Excmo. Ayuntamiento Pleno
5 DIC 2003
EL SECRETARIO GENERAL

II. ANEXOS.

<p>DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: MODIFICADO_ED_UECA2_AGOSTO23_FD02.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3943, Fecha de entrada: 30/08/2023 11:28 :00</p>
<p>OTROS DATOS Código para validación: EUPPG-L3XOF-AN047 Página 27 de 44</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047 C8273CA0A0465F733853D41AAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatca.do?opc_id=279&ent_id=3&titulos=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo 0 el.

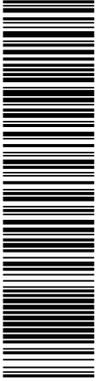
ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-CA-02
Documento para Aprobación Definitiva



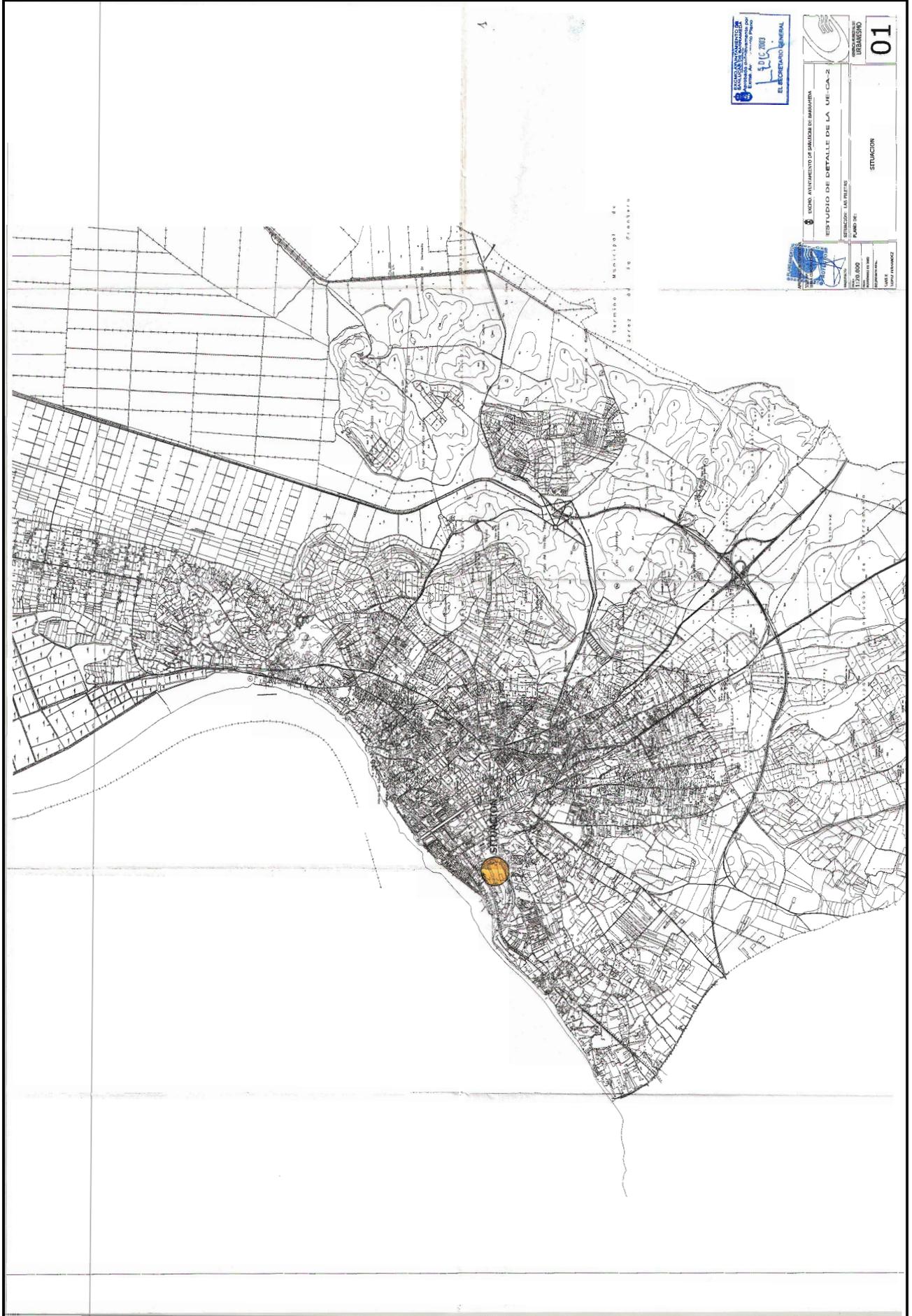
12

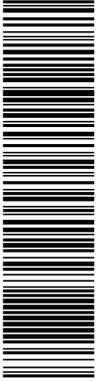


III. PLANOS.

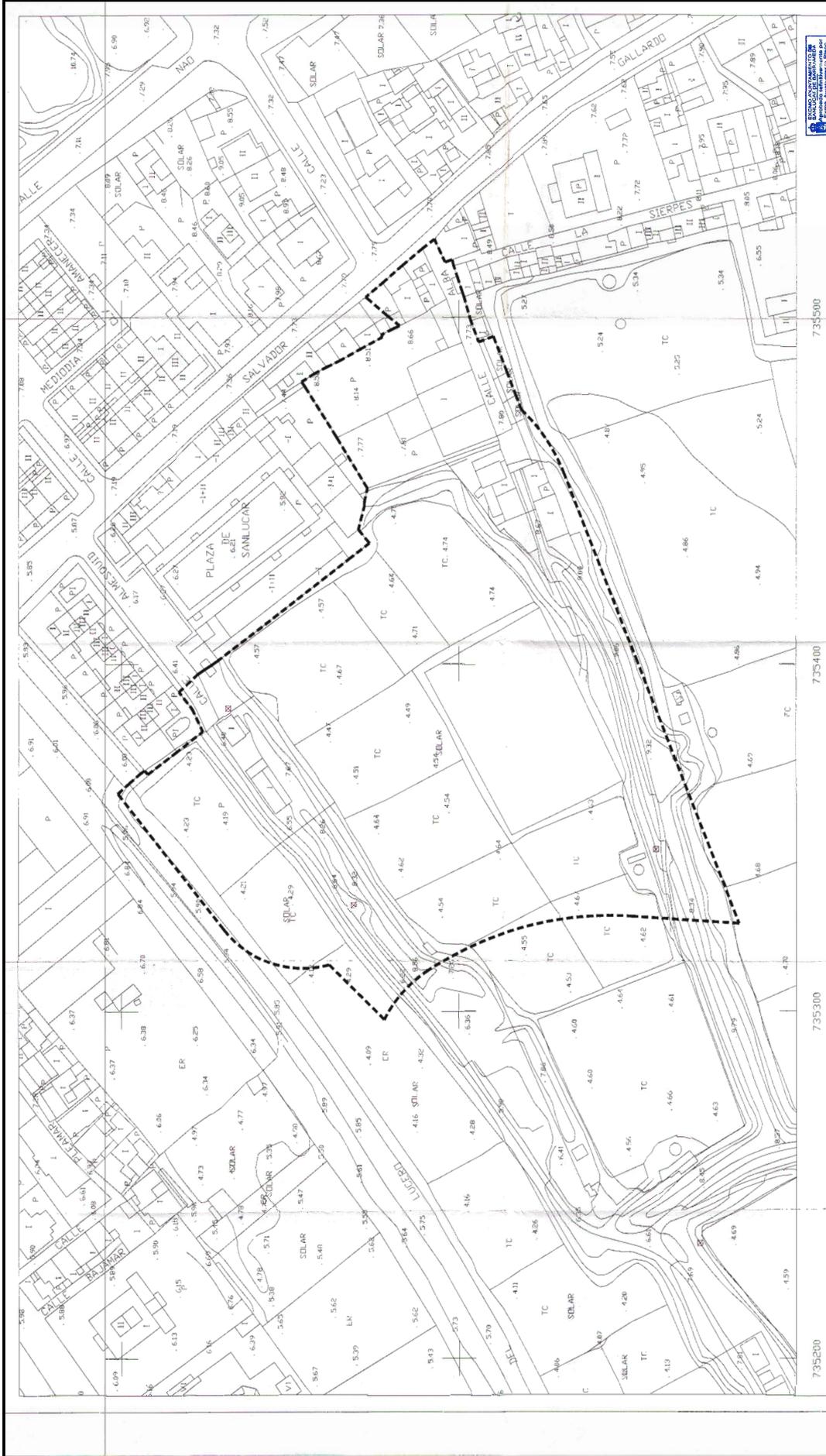


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047 C8273CA0A0465F33953D41AAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatista.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.



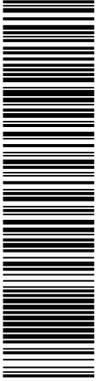


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047 C8273CA0A0495F733853D41AAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-CA-3	
SITUACIÓN: LAS PIZAS	
PLANO DE:	
INFORMACIÓN URBANÍSTICA:	
DELIMITACIÓN	
02	

----- DELIMITACION UE - CA - 2



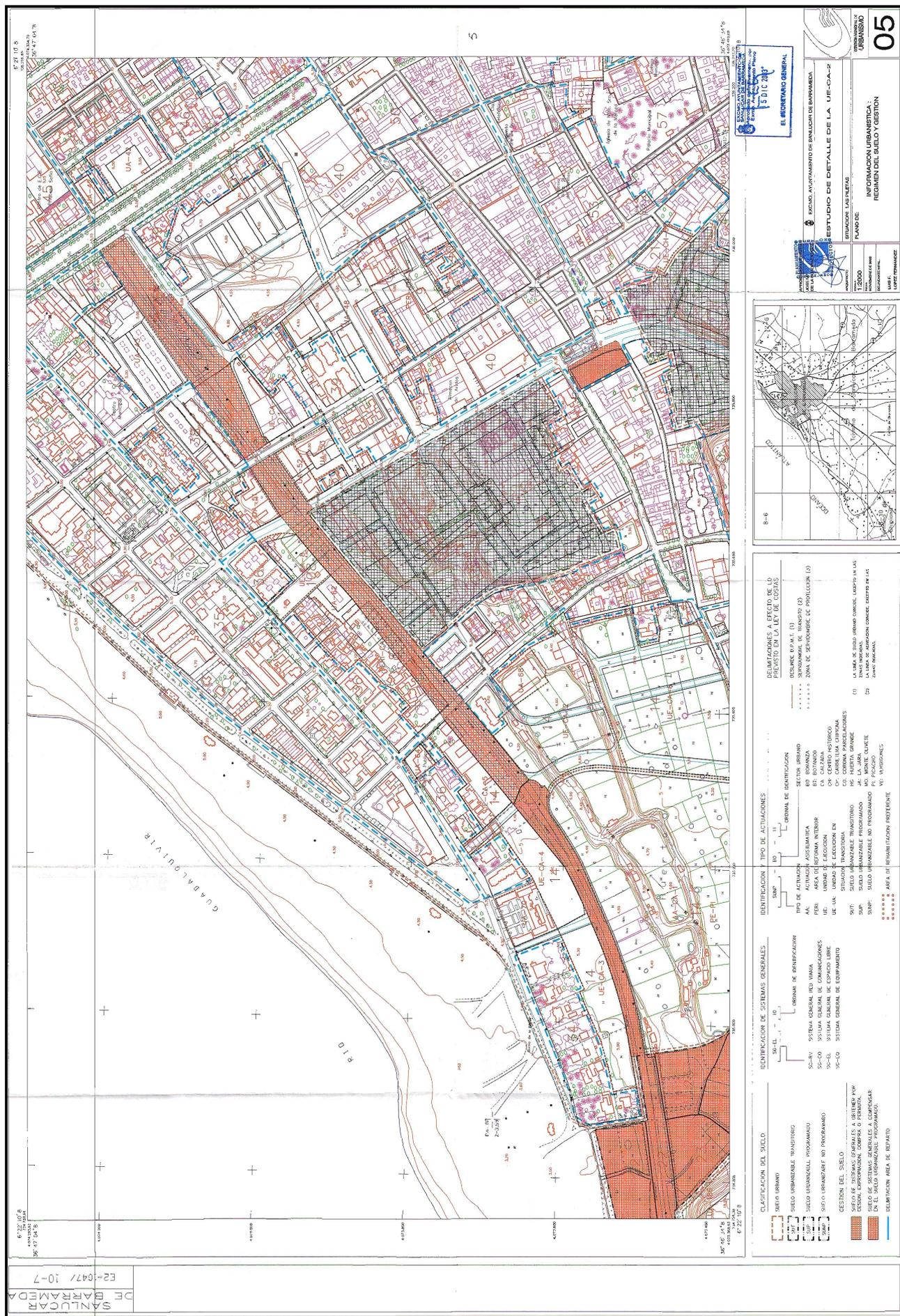
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047, C8273CA0A0495F733953D41AAF930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

Nº	EDIFICACION	SUPERFICIE
1	COBERTIZO	40,23 m ²
2	VIVIENDA	95,07 m ²
3	VIVIENDA	82,84 m ²
4	VIVIENDA	100,61 m ²
5	NAVE	670,11 m ²
6	VIVIENDA	100,61 m ²
7	VIVIENDA	50,03 m ²
8	VIVIENDA	98,88 m ²
9	VIVIENDA	98,88 m ²
10	VIVIENDA	47,00 m ²

RELACION DE EDIFICACIONES AFECTADAS POR LA UNIDAD:

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UECA-2
 PLANALDE
 SITUACION: USUARIOS
 INVESTIGACION, DISEÑO, LOCALIZACION Y FOTOGRAFIAS
 EL REGISTRO GENERAL
 04

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 147413 EUPPG-L3XOF-AN047 C8273CA0A0495F733953D41AA930A07452DD874) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.



DE SAN LUCAR DE BARRAMEDA
 E2-047/10-7

<p>AYUNTAMIENTO DE SAN LUCAR DE BARRAMEDA ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-CA-2</p>		<p>INFORMACION URBANISTICA: REGIMEN DEL SUELO Y GESTION</p> <p>05</p>
<p>SITUACION: LAS PILETAS PLANO DE: 1:2000</p>		
<p>DELMITACIONES A EFECTO DE LO PRECISADO EN LA LEY DE COSTAS</p> <p>----- ZONA DE SERVICIOS DE PROTECCION (S)</p> <p>----- ZONA DE SERVICIOS DE PROTECCION (D)</p>		
<p>IDENTIFICACION DE SISTEMAS GENERALES</p> <p>SECTORES: S1-S2-S3-S4-S5-S6-S7-S8-S9-S10-S11-S12-S13-S14-S15-S16-S17-S18-S19-S20-S21-S22-S23-S24-S25-S26-S27-S28-S29-S30-S31-S32-S33-S34-S35-S36-S37-S38-S39-S40-S41-S42-S43-S44-S45-S46-S47-S48-S49-S50-S51-S52-S53-S54-S55-S56-S57-S58-S59-S60-S61-S62-S63-S64-S65-S66-S67-S68-S69-S70-S71-S72-S73-S74-S75-S76-S77-S78-S79-S80-S81-S82-S83-S84-S85-S86-S87-S88-S89-S90-S91-S92-S93-S94-S95-S96-S97-S98-S99-S100</p>		
<p>IDENTIFICACION TIPO DE ACTUACIONES</p> <p>SECTOR URBANO: S1-S2-S3-S4-S5-S6-S7-S8-S9-S10-S11-S12-S13-S14-S15-S16-S17-S18-S19-S20-S21-S22-S23-S24-S25-S26-S27-S28-S29-S30-S31-S32-S33-S34-S35-S36-S37-S38-S39-S40-S41-S42-S43-S44-S45-S46-S47-S48-S49-S50-S51-S52-S53-S54-S55-S56-S57-S58-S59-S60-S61-S62-S63-S64-S65-S66-S67-S68-S69-S70-S71-S72-S73-S74-S75-S76-S77-S78-S79-S80-S81-S82-S83-S84-S85-S86-S87-S88-S89-S90-S91-S92-S93-S94-S95-S96-S97-S98-S99-S100</p>		
<p>CLASIFICACION DEL SUELO</p> <p>SUELO URBANO: S1-S2-S3-S4-S5-S6-S7-S8-S9-S10-S11-S12-S13-S14-S15-S16-S17-S18-S19-S20-S21-S22-S23-S24-S25-S26-S27-S28-S29-S30-S31-S32-S33-S34-S35-S36-S37-S38-S39-S40-S41-S42-S43-S44-S45-S46-S47-S48-S49-S50-S51-S52-S53-S54-S55-S56-S57-S58-S59-S60-S61-S62-S63-S64-S65-S66-S67-S68-S69-S70-S71-S72-S73-S74-S75-S76-S77-S78-S79-S80-S81-S82-S83-S84-S85-S86-S87-S88-S89-S90-S91-S92-S93-S94-S95-S96-S97-S98-S99-S100</p>		