

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: <b>REFORMADO_ED_UEHG1.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2058</b> , Fecha de entrada: <b>03/05/2023 10:40</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>CJCWS-7LNC8-06JNQ</b> Página 1 de 84	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 122201 CJCWS-7LNC8-06JNQ, 1603EAF8E8DF7095130FD8E464CAC6CC46C1BE) 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](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 .

<b>REFORMADO del ESTUDIO de DETALLE PARA ORDENAR VOLUMENES, ESTABLECER ALINEACIONES y RASANTES de la UE-HG-1 del P.G.O.U.</b>		<b>Abril 23</b>
<b>situación</b>	<b>AVENIDA DEL V CENTENARIO</b>	<b>Sanlúcar Bda</b>
<b>promotor</b>	<b>JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA U.E H.G. -1</b>	<b>CIF.: V-72.097.397</b>
<b>arquitecto</b>	<b>MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE</b>	<b>Colegiado: 174</b>

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: <b>REFORMADO_ED_UEHG1.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2058</b> , Fecha de entrada: <b>03/05/2023 10:40</b> <b>:00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>CJCWS-7LNC8-06JNQ</b> Página 2 de 84	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Modificado del Estudio de Detalle para establecer Alineaciones y Rasantes y Ordenar Volúmenes en la UE-HG-1

## OBJETO

El objeto del presente Modificado del Estudio de Detalle para establecer Alineaciones y Rasantes y Ordenar Volúmenes en la UE-HG-1 del PGOU de Sanlúcar de Barrameda, es adaptarlo a la Modificación puntual N.º 16 del PGOU, solamente en lo que respecta a la ordenación de los volúmenes y a la ley 7/2.021 LISTA, Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y su Reglamento General, Decreto 550/2.022

## PROMOTOR

Junta de Compensación de la U.E H.G.-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Sanlúcar de Barrameda, constituida el 5 de noviembre de 2007 ante el Sr. Notario D. Antonio Pérez Beneyto, al N.º 1770 de su protocolo, con CIF N.º V-72097397, y domicilio social en la Calle Bolsa, N.º 89 de Sanlúcar de Barrameda. C.P. 11.540.

Teléfono de contacto: 609 52 27 91

Fax: 956 38 56 27

Correo electrónico: [jasilvap@icadiz.net](mailto:jasilvap@icadiz.net)

## REDACTOR

El redactor de la modificación es Don Manuel Barbadillo Eyzaguirre, Arquitecto colegiado nº 174 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, con NIF nº 75.859.325-N, y domicilio social en la Calle Santo Domingo nº 38 de Sanlúcar de Barrameda, C.P. 11.540.

Teléfono de contacto: 956 36 94 82

Fax: 956 36 94 82

Correo electrónico: [manuelbarbadilloeyzaguirre@gmail.com](mailto:manuelbarbadilloeyzaguirre@gmail.com)

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: <b>REFORMADO_ED_UEHG1.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2058</b> , Fecha de entrada: <b>03/05/2023 10:40</b> <b>:00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>CJCWS-7LNC8-06JNQ</b> Página 3 de 84	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122201 CJCWS-7LNC8-06JNQ, 1603EAF8E8DF7095130FDBE464CAC6CC46C1BE) 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](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 Alineaciones y Rasantes y Ordenar Volúmenes en la UE-HG-1

## SITUACIÓN

La UE-HG-1 está emplazada en Avenida del V Centenario, calle Rueda, calle Canjilón, calle Huerta del Arroyo y calle Huerta Molinillo.

## ANTECEDENTES

El Estudio de Detalle que se modifica, se redactó por el mismo técnico que redacta el presente modificado, promovido, en su día, por la entidad Centro Comercial El Cantillo S.L., fue aprobado definitivamente por el Excelentísimo Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda el 27-01-2005.

La Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-HG-1 “Huerta Grande” fue constituida el 05.11.2007, ante el Notario D. Antonio Pérez-Beneyto Abad (Protocolo N.º1770), inscribiéndose como Entidad Urbanística Colaboradora en el correspondiente registro provincial de la Consejería de Obras Públicas el 22.02.2008.

El Proyecto de Urbanización está aprobado inicialmente y se está tramitando su aprobación definitiva.

**Actualmente el Proyecto de Reparcelación está en trámite y durante su redacción se comprobó la imposibilidad de consumir la edificabilidad asignada a las parcelas resultantes.**

El ED aprobado recogía unas parcelas orientativas ya que la ordenanza de aplicación Ciudad Jardín 3, regulaba en aquel momento, una parcela mínima de 180,00 m<sup>2</sup> y una parcela máxima de 1.600,00 m<sup>2</sup>. El 23-02-2018 se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda la Modificación Puntual N.º 16 de su PGOU sobre las Normas del suelo urbano y urbanizable.

En dicha Modificación se modifica la Ordenanza Ciudad Jardín en algunos aspectos y en concreto, desaparece la parcela máxima para Cj-3 y la mínima pasa a 400m<sup>2</sup>. En concreto el artículo 11.68, queda como sigue:

**“Zona de Ciudad Jardín:**

**Artículo 11.68.- Condiciones Particulares de Parcelación.**

**1. Parcelas edificables en la Subzona CJ-1, CJ-2 y CJ-3.**

*Todas las parcelas constituidas a la entrada en vigor del Plan General que están situadas en estas subzonas serán edificables cualesquiera que sean las dimensiones de sus linderos y de su superficie.*

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: <b>REFORMADO_ED_UEHG1.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2058</b> , Fecha de entrada: <b>03/05/2023 10:40</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>CJCWS-7LNC8-06JNQ</b> Página 4 de 84	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122201 CJCWS-7LNC8-06JNQ, 1603EAF8E8DF095130FDBE464CAC6CC46C1BE) 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](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 Alineaciones y Rasantes y Ordenar Volúmenes en la UE-HG-1

**Quando no sea posible materializar la edificabilidad o llegar a soluciones coherentes, se permitirá la edificación según las condiciones del subtipo inferior. En el caso de CJ-1, que no tiene un grado inferior, se podrán flexibilizar las condiciones que no impliquen afecciones sobre las parcelas colindantes.**

**2. Agregaciones y Segregaciones.**

Podrán segregarse parcelas siempre que todas las resultantes reúnan las condiciones que a continuación se señalan:

**a) En la subzona CJ-1:**

- Superficie mínima: Ciento veinte (120) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: Seis (6) metros de longitud.

**b) En la subzona CJ-2:**

- Superficie mínima: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: doce (12) metros de longitud.

**c) En la subzona CJ-3:**

- Superficie mínima: cuatrocientos (400) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: veinte (20) metros de longitud.

**d) En la subzona CJ-4:**

- Superficie mínima: Ochocientos (800) metros cuadrados.
- Longitud mínima del lindero frontal: Veinticinco (25) metros.

Podrán también agregarse parcelas, si bien, en las subzonas CJ-1 y CJ-2 deberán respetarse las siguientes condiciones:

- No podrán agregarse más de tres (3) parcelas.
- Ninguna de las parcelas resultantes podrán tener una superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados ni sus linderos frontales exceder de los treinta (30) metros de longitud."

Ante estas circunstancias y las posibilidades que la reciente aprobación de la LISTA y su Reglamento General abría, la Junta de Compensación de la UE-HG-1 decidió tramitar el presente Modificado del Estudio de Detalle de la UE-HG-1.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: <b>REFORMADO_ED_UEHG1.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2058</b> , Fecha de entrada: <b>03/05/2023 10:40</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>CJCWS-7LNC8-06JNQ</b> Página 5 de 84	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122201 CJCWS-7LNC8-06JNQ, 1603EAF8E8DF7095130FDBE464CAC6CC46C1BE) 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=3&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

Modificado del Estudio de Detalle para establecer Alineaciones y Rasantes y Ordenar Volúmenes en la UE-HG-1

## CONDICIONANTES PGOU

Fundamentalmente son los de la Ficha del PGOU de la UE-HG-1 y los de la Ordenanza Zona Ciudad Jardín CJ-3

### 1) Condicionantes de la ficha del PGOU de la UE-HG-1

“OBJETIVOS”:

*“Ajustar las alineaciones de los viarios públicos señalados. Definir los volúmenes de edificación de acuerdo con las condiciones de la ordenanza. **La edificabilidad se dispondrá en volúmenes separados de longitud inferior a 40m.**”*

“DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES”

*“Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:*

1. *Los sistemas de comunicaciones, 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 representan en el plano de calificación de continuidad con otros existentes o previstos”*

**El Estudio de Detalle sólo recoge como determinación de ordenación física vinculante, la ubicación de la Zona Verde o Espacio Libre de Uso Público.**

### 2) Condicionantes Ordenanza CJ-3

La imposibilidad de la materialización del aprovechamiento o de la edificabilidad en las parcelas es consecuencia de las determinaciones del artículo 11.69.3 que transcribimos:

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

*3. En la subzona CJ-3 las condiciones de ocupación sobre rasante, edificabilidad neta y separación a linderos serán las siguientes:*

*a) Ocupación sobre rasante: Podrá llegar hasta el setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela.*

**b) Edificabilidad neta: 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.**

**c) Separación a linderos de la construcción:**

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: <b>REFORMADO_ED_UEHG1.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2058</b> , Fecha de entrada: <b>03/05/2023 10:40</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>CJCWS-7LNC8-06JNQ</b> Página 6 de 84	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122201 CJCWS-7LNC8-06JNQ, 1603EAF8E80F7095130FDBE464CAC6CC46C1BE) 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/validador/validador.do?opc\\_id=3&idioma=1](https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/validador/validador.do?opc_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 Alineaciones y Rasantes y Ordenar Volúmenes en la UE-HG-1

**Lindero Frontal: Tres (3) metros de retranqueo.**

**Linderos Laterales: Media vez la altura de la edificación. Excepcionalmente podrán disponerse sobre los linderos laterales cuando:**

- 1) Existan construcciones adosadas a las medianeras laterales. En este caso la nueva construcción podrá disponerse ocupando la misma longitud del lindero ocupado.**
- 2) Proyectos unitarios podrán realizar edificaciones pareadas respetando el retranqueo trasero y al menos a uno de los linderos laterales.**

**Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación”**

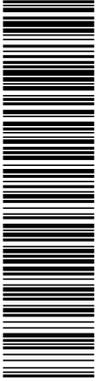
La altura determinada por el ED, es de PB+3, la ordenanza de aplicación establece en su artículo 11.68.2.c (reproducido en los antecedentes) la parcela mínima de 400 m<sup>2</sup> y 20 m de fachada.

El problema surge en la imposibilidad de consumir la edificabilidad de 1,8m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s en una parcela de 400 m<sup>2</sup> y 20 m de fachada (20 x 20m) sin adosarse a medianeras o fondo ya que los retranqueos laterales y de fondo de la ordenanza son 1/2 de H; pasamos a estudiar dicha parcela teórica de 20 m de fachada y 400 m<sup>2</sup> de superficie.

Adjuntamos unos croquis teóricos con dos soluciones una de IV plantas y otra de III + ático semiretranqueado. La edificabilidad según la ordenanza sería de 400m<sup>2</sup> x 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 720m<sup>2</sup> y como puede comprobarse en el mejor de los casos se podría materializar 500,50, es decir solo un 69,51% y con una solución morfológica bastante discutible. Ver croquis adjuntos.

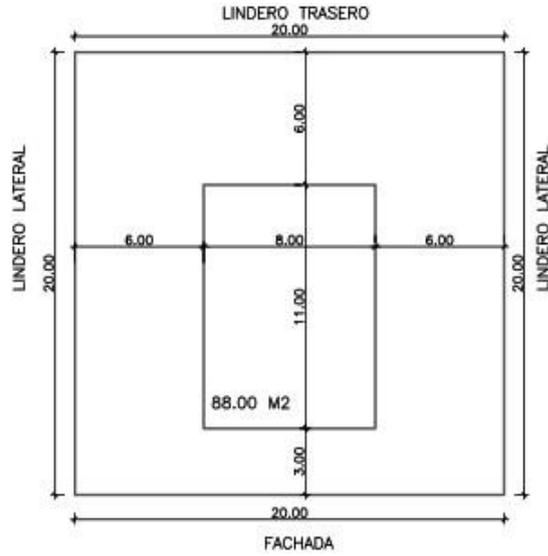
No hemos estudiados un edificio “zigurat”, pues esta morfología, no se corresponde en absoluto con lo expuesto en el PGOU en su “CAPÍTULO SEXTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CIUDAD JARDÍN.” De todas formas, simplemente porque quede el dato, tampoco se podría consumir el aprovechamiento asignado. La máxima edificabilidad posible en este tipo de edificio en que cada planta, a partir de la segunda, se retranquea 1,5 m de los retranqueos laterales y del fondo, sería de 619,50m<sup>2</sup> un 86,04% del adjudicado.

Los redactores del PGOU, suponemos conscientes de este problema abrían algunas excepcionalidades en la ordenanza Ciudad Jardín, a fin de poder materializar la edificabilidad asignada, en concreto los artículos: 11.68 y 11.69 transcritos anteriormente.

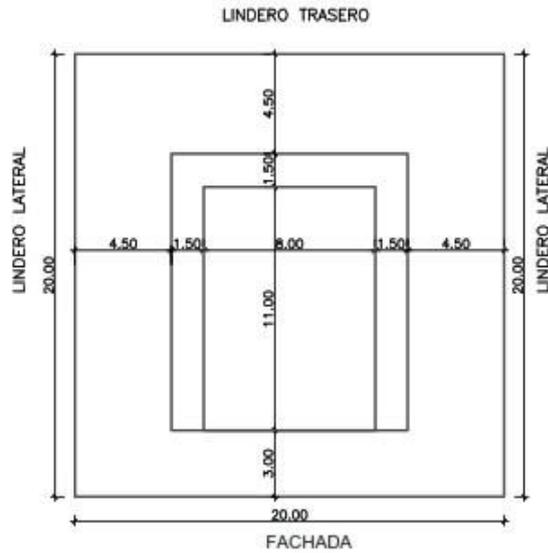


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122201 CJCWS-7LNC8-06JNQ, 1603EAF8E8DF7095130FDBE464CAC6CC46C1BE) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatca.do?opc\\_id=3&idomas=1](https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatca.do?opc_id=3&idomas=1) Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

Modificado del Estudio de Detalle para establecer Alineaciones y Rasantes y Ordenar Volúmenes en la UE-HG-1



ORDENANZA CJ3, EDIFICABILIDAD 1.8 M2/M2  
SUPERFICIE PARCELA: 400 M2  
EDIFICABILIDAD ORDENANZA: 720 M2  
ALTURA ORDENANZA 4 PLANTAS  
EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE: 352 M2



ORDENANZA CJ3, EDIFICABILIDAD 1.8 M2/M2  
SUPERFICIE PARCELA: 400 M2  
EDIFICABILIDAD ORDENANZA: 720 M2  
ALTURA ORDENANZA 4 PLANTAS  
EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE: 500.50 M2

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: <b>REFORMADO_ED_UEHG1.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2058</b> , Fecha de entrada: <b>03/05/2023 10:40</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>CJCWS-7LNC8-06JNQ</b> Página 8 de 84	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122201 CJCWS-7LNC8-06JNQ, 1603EAF8E8DF7095130FDBE464CAC6CC46C1BE) 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](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 Alineaciones y Rasantes y Ordenar Volúmenes en la UE-HG-1

## **LEY 7/2021 LISTA y REGLAMENTO GENERAL**

La Ley 7/2021 Ley de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA en su artículo 60, establece los niveles e instrumentos de la ordenación urbanística, que transcribimos a continuación:

*“Artículo 60. Niveles e instrumentos de la ordenación urbanística.*

1.- *La ordenación urbanística es una función pública que comprende la planificación y organización de la ocupación y utilización del suelo, así como de la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entorno.*

2.- ***Las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles:***

a) *Ordenación urbanística general.*

b) *Ordenación urbanística detallada.*

3.- *La ordenación urbanística se llevará a cabo mediante los siguientes instrumentos:*

a) ***Instrumentos de ordenación urbanística general:***

1.º *El Plan General de Ordenación Municipal.*

2.º *El Plan de Ordenación Intermunicipal.*

3.º *El Plan Básico de Ordenación Municipal.*

b) ***Instrumentos de ordenación urbanística detallada:***

1.º ***Los Planes de Ordenación Urbana.***

2.º *Los Planes Parciales de Ordenación.*

3.º *Los Planes de Reforma Interior.*

4.º *Los Estudios de Ordenación.*

5.º *Los Planes Especiales.*

c) ***Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística:***

1.º ***Los Estudios de Detalle.***

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: <b>REFORMADO_ED_UEHG1.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2058</b> , Fecha de entrada: <b>03/05/2023 10:40</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>CJCWS-7LNC8-06JNQ</b> Página 9 de 84	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122201 CJCWS-7LNC8-06JNQ, 1603EAF8E8DF7095130FDBE464CAC6CC46C1BE) 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](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 Alineaciones y Rasantes y Ordenar Volúmenes en la UE-HG-1

2.º Los Catálogos.

3.º Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.

4.º Las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística.”

Y el artículo 66. 1:

**“Artículo 66. Los Planes de Ordenación Urbana.**

1. Los Planes de Ordenación Urbana tienen por **objeto establecer la ordenación detallada del suelo urbano**, mediante todas o algunas de las siguientes determinaciones, que no podrán contradecir las de los Planes de Generales de Ordenación Municipal:”

Y el artículo 71.1:

**“Artículo 71. Los Estudios de Detalle.**

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o **modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada** de aquellas actuaciones urbanísticas que **no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.**”

Que lo explicita el Decreto 550/2022, Reglamento General de la LISTA, de 2-12-2022, en su artículo 94

**“Artículo 94. Los Estudios de Detalle.**

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o **modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada** en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. **En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:**

- a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
- b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
- c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: <b>REFORMADO_ED_UEHG1.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2058</b> , Fecha de entrada: <b>03/05/2023 10:40</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>CJCWS-7LNC8-O6JNQ</b> Página 10 de 84	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122201 CJCWS-7LNC8-O6JNQ, 1603EAF8E8DF7095130FDBE464CACAC6CC46C1BE) 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 Alineaciones y Rasantes y Ordenar Volúmenes en la UE-HG-1

*urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.”*

Es decir: Los Estudios de Detalle pueden *completar, adaptar o **modificar alguna de las determinaciones del Plan de Ordenación Urbana.***

Y sobre los Proyectos de Reparcelación, la LISTA establece en su artículo 92.4 lo siguiente:

*“Artículo 92. Reparcelación.*

*4. Cuando circunstancias derivadas de las edificaciones o construcciones existentes o de índole similar hagan impracticable o de muy difícil realización la redistribución de terrenos, en todo o parte del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución, la reparcelación se podrá limitar a establecer, para dichos terrenos, las correspondientes indemnizaciones económicas sustitutorias con las rectificaciones de configuración y linderos que procedan. Aun no concurriendo dichas circunstancias, podrá procederse de igual modo cuando así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total del ámbito de actuación o unidad de ejecución, con la finalidad de **evitar la constitución de pro indivisos.**”*

Y su reglamento establece en su artículo 142.1 lo siguiente:

*“Artículo 142. Reparcelación económica.*

*1. Cuando circunstancias derivadas de las edificaciones o construcciones existentes o de índole similar hagan impracticable o de muy difícil realización la redistribución de terrenos, en todo o, en al menos, el veinte por ciento del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución, la reparcelación se podrá limitar a establecer, para dichos terrenos, las correspondientes indemnizaciones económicas sustitutorias con las rectificaciones de configuración y linderos que procedan. Aun no concurriendo dichas circunstancias, podrá procederse de igual modo cuando así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total del ámbito de actuación o unidad de ejecución, **con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos.**”*

Y en el 145. 1. g establece:

*“Artículo 145. Criterios de la reparcelación.*

*1. Los proyectos de reparcelación deberán garantizar la justa distribución de beneficios y cargas y ajustarse a los criterios siguientes:*

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: <b>REFORMADO_ED_UEHG1.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2058</b> , Fecha de entrada: <b>03/05/2023 10:40</b> : <b>00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>CJCWS-7LNC8-06JNQ</b> Página 11 de 84	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122201 CJCWS-7LNC8-06JNQ, 1603EAF8E8DF7095130FDBE464CAC6CC46C1BE) 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](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 Alineaciones y Rasantes y Ordenar Volúmenes en la UE-HG-1

**g) Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de ordenación en ejecución.**

Es decir el legislador quiere **evitar la adjudicación en pro indiviso siempre que urbanísticamente sea posible.**

## **ESTATUTOS JUNTA DE COMPENSACIÓN**

Los estatutos recogen en su base duodécima, punto d, lo siguiente:

*“BASE DUODÉCIMA Reglas para la adjudicación de las fincas a los miembros de la Junta de Compensación, en proporción a los bienes o derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad si procede.*

**d) Siempre que lo permitan las exigencias de la compensación, la adjudicación de fincas independientes será preferible a la adjudicación en proindiviso.**

**En las adjudicaciones en proindiviso se preferirá también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.”**

Esta base está recogida expresamente en el Proyecto de Reparcelación.

## **MODIFICACIÓN**

Resumen de lo expuesto:

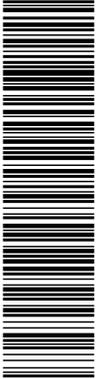
La modificación puntual Nº 16, en la Ordenanza CJ-3, eliminó la parcela máxima y pasó la mínima de 180 m<sup>2</sup> y 24 de fachada a 400 m<sup>2</sup> y 20 m de fachada.

En los Objetivos marcados en la Ficha de la UE-HG-1 se dice: *“La edificabilidad se dispondrá en volúmenes separados de longitud inferior a 40 m”*

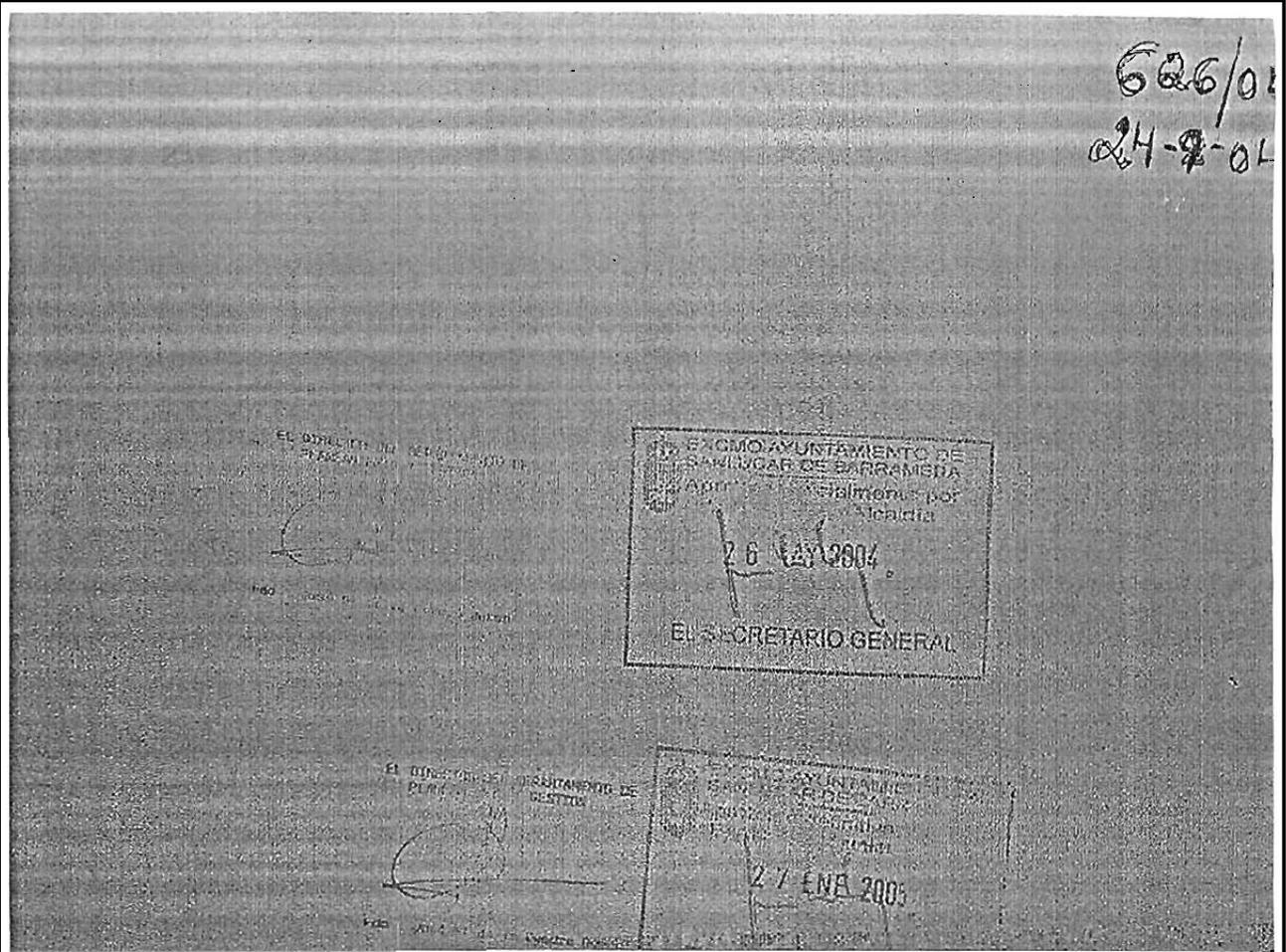
La LISTA y su Reglamento facultan a los Estudios de Detalle a modificar alguna de las determinaciones del Plan de Ordenación Urbana.

La LISTA y su Reglamento obligan a evitar la adjudicación de parcelas en pro indiviso en los procesos de reparcelación, siempre que urbanísticamente sea posible.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122201 CJCWS-7LNC8-06JNQ, 1603EAF8E8DF7095130FDDBE464CAC6CC46C1BE) 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.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento comprensivo del ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE - HG - 1 "AVDA. QUINTO CENTENARIO - HUERTA GRANDE", correspondiente al Texto Refundido del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Sanlúcar de Barrameda, fue aprobado definitivamente el día veintisiete de enero de dos mil cinco por Acuerdo de Pleno, constando de UN (1) TOMO, integrado por cincuenta y un (51) folios y catorce (14) planos, numerados del 1 al 51 y del 1 al 14, respectivamente, todos ellos sellados por el de ésta Secretaría General y rubricados por el Jefe de Departamento de Planeamiento y Gestión.

En Sanlúcar de Barrameda a treinta de agosto de dos mil cinco.

**LA SECRETARIA GENERAL EN FUNCIONES,**



ESTUDIO de DETALLE PARA ORDENAR VOLUMENES, ESTABLECER ALINEACIONES y RASANTES de la UE-HG-1			mayo 04
situación :	AVENIDA DEL V CENTENARIO	Sanlúcar Bda	
promotor :	CENTRO COMERCIAL EL CANTILLO S.L.		
arquitectos :	MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE		



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122201 CJCWS-7LNC8-06JNQ, 1603EAF8E8DF7095130FDBE464CAC6CC46C1BE) 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](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.

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE  
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Fdo.: José Mª de la Cuesta Guzmán

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SANLÚCAR DE BARRAMEDA  
Aprobado inicialmente por  
26 MAY 2004  
EL SECRETARIO GENERAL

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE  
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Fdo.: José Mª de la Cuesta Guzmán

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SANLÚCAR DE BARRAMEDA  
Aprobado definitivamente por  
Excmo. Ayuntamiento Pleno  
27 ENE 2005  
EL SECRETARIO GENERAL

<b>ESTUDIO de DETALLE PARA ORDENAR VOLUMENES, ESTABLECER ALINEACIONES y RASANTES de la UE-HG-1</b>		
		<b>mayo 04</b>
<b>situación :</b>	<b>AVENIDA DEL V CENTENARIO</b>	<b>Sanlúcar Bda</b>
<b>promotor :</b>	<b>CENTRO COMERCIAL EL CANTILLO S.L.</b>	
<b>arquitectos :</b>	<b>MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE</b>	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122201 CJCWS-7LNC8-06JNQ, 1603EAF8E8DF7095130FDDBE464CAC6CC46C1BE) 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](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 0 el.

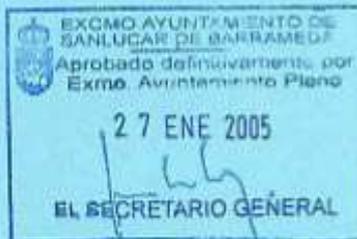
EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE  
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Fdo.: José Mª de la Cuesta Durán



EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE  
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Fdo.: José Mª de la Cuesta Durán



# 1. MEMORIA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122201 CJCWS-7LNC8-06JNQ, 1603EAF8E8DF7095130FDBE464CAC6CC46C1BE) 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 0 el.

El DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN  
Estudio de Detalle para establecer Alineaciones y Volúmenes en la UE-HG-1

Fdo. José María de la Cruz

EXCMO AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA  
Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía  
26 MAY 2004  
EL SECRETARIO GENERAL

## OBJETO, PROPIETARIO, SITUACION

Por encargo de [REDACTED] como Apoderado de la entidad Centro Comercial El Cantillo S.L., con domicilio en Sanlúcar de Barrameda, en la Calle Maca Concepción, Edificio Atanuco nº 4, CIF [REDACTED] se redacta el presente Estudio de Detalle para Ordenar Volúmenes, y Establecer Alineaciones y Rasantes en la Unidad de Ejecución UE-HG-1 del P.G.O.U. de Sanlúcar de Barrameda, emplazada en Avenida del V Centenario, calle Rueda, calle Caajilón, calle Huerta del Arroyo y calle Huerta Molinillo.

EXCMO AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA  
Aprobado inicialmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
26 MAY 2005  
EL SECRETARIO GENERAL

## DESCRIPCION DE LOS TERRENOS

### DESCRIPCION

Los terrenos sobre los que se pretende actuar, tienen una configuración poligonal irregular, con una superficie total de seis mil diecinueve metros y cinco decímetros cuadrados (6.019,05 m<sup>2</sup>).

El frente de fachada a la Avenida del V Centenario es de unos cincuenta y cuatro metros (54,00 m) y el de calle Huerta del Molinillo de veintisiete metros aproximadamente (27,00 m). La topografía del suelo es sensiblemente plana, si bien presenta inclinación hacia el V Centenario. El desnivel que se salva es de unos cuatro metros en una longitud aproximada de ciento veinte metros.

### FINCAS, PROPIETARIOS Y SUPERFICIES

La Unidad de Ejecución se encuentra constituida por un total de cinco fincas y parte de la calle Rueda, de acuerdo con el cuadro que a continuación se detalla:

Nº	Propietario	Finca Registral	Sup. Registral	Sup. Afectada
1	[REDACTED]	40.588	1.323,26 m <sup>2</sup>	1.342,90 m <sup>2</sup>
2	[REDACTED]	14.194	4.118,74 m <sup>2</sup>	755,15 m <sup>2</sup>
3	[REDACTED]	20.253	1.000,00 m <sup>2</sup>	1.205,50 m <sup>2</sup>
4	[REDACTED]	14.191	2.514,30 m <sup>2</sup>	2.531,50 m <sup>2</sup>
5	[REDACTED]	14.936	282,00 m <sup>2</sup>	145,00 m <sup>2</sup>
6	Calle	-----	-----	39,00 m <sup>2</sup>
Superficie total de la unidad				6.019,05 m <sup>2</sup>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122201 CJCWS-7LNC8-06JNQ, 1603EAF8E8DF7095130FDBE464CAC6CC46C1BE) 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 0 el.

3

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN y RAS  
 Estudio de Detalle para establecimiento de Admisiones y Ras  
 Volúmenes en la UE-HG-1

Fdo José R. de la Cruz Durán

Aprobado inicialmente por  
 Decreto de la Alcaldía  
 26 MAY 2004  
 EL SECRETARIO GENERAL

Los domicilios de los propietarios de la UE-HG-1 son:

Fdo José R. de la Cruz Durán

Aprobado definitivamente por  
 Excmo. Ayuntamiento Pleno  
 27 ENE 2005  
 EL SECRETARIO GENERAL

## EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

Las edificaciones existentes se recogen en planimetría adjunta que incluye dossier fotográfico y que relacionamos a continuación:

Nº	Propietario	Uso y tipología	Estado	Calidad	Sup. construida	Observaciones
1	[Redacted]	Sin edificaciones				
2	[Redacted]	Cuadras	Regular	Baja	145,35 m <sup>2</sup>	Precisan demolición
		Vivienda			70,00 m <sup>2</sup>	
3	[Redacted]	Sin edificaciones				
4	[Redacted]	Sin edificaciones				
5	[Redacted]	Vivienda	Bueno	Media	63,47 m <sup>2</sup>	No precisa demolición
6	Calle	Viaro	Regular	Baja	39,00 m <sup>2</sup>	No precisa demolición

## 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:

---

2



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122201 CJCWS-7LNC8-06JNQ, 1603EAF8E8DF7095130FDDBE464CAC6CC46C1BE) 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 0 el.

Estudio de Detalle para establecer Alineaciones y Rasantes y Ordenar  
 Volúmenes en la UE-HG-

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE  
 PLANEAMIENTO Y GESTION

Fdo José M de la Cuesta Durán

EXCMO AYUNTAMIENTO DE  
 SANLUCAR DE BARRAMEDA  
 Aprobado inicialmente por  
 Decreto de Alcaldía  
 26 MAY 2004  
  
 EL SECRETARIO GENERAL

EXCMO AYUNTAMIENTO DE  
 SANLUCAR DE BARRAMEDA  
 Aprobado definitivamente por  
 Decreto de Alcaldía  
 27 ENE 2005  
  
 EL SECRETARIO GENERAL

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE  
 PLANEAMIENTO Y GESTION

FICHAS PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

NOMBRE: Huerta Grande	CODIGO: UE-HG-1
Sistema actuación: Compensación	Programación: Programación
Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle	Cuatrtenio: 2
Iniciativa de Planeamiento: Privada	Año: 5

PLAZOS MAXIMOS DE EJECUCION Y EDIFICACION

PRESENTACION DE DOCUMENTOS	MESES
1) Planeamiento de desarrollo	6 meses
2) Proyecto de Compensación o Reparcelación	6 meses
3) Proyecto de Urbanización	6 meses
4) Comienzo Ejecución Obras de Urbanización	6 meses
5) Solicitud Licencias de Edificación	12 meses
6) Edificación	6 meses

OBSERVACIONES:

- Desde el final de la anualidad asignada.
- 2 y 3. Desde aprobación de la figura de planeamiento.
- 4 y 5. Desde aprobación de proyecto de Urbanización.
6. Desde concesión de la licencia de edificación.

4



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122201 CJCWS-7LNC8-06JNQ, 1603EAF8E8DF7095130FDBE464CAC6CC46C1BE) 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 0 el.

Estudio de Detalle para establecimiento de alineaciones y Rasos y Cotas  
Volúmenes en la UE-HG-1

*[Handwritten signature]*  
Fdo. José M<sup>e</sup> de la Cuesta Durán

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA  
Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía  
26 MAY 2004  
*[Handwritten signature]*  
EL SECRETARIO GENERAL

FICHAS PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES SISTEMATICAS				
NOMBRE:	Huerta Grande	EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTION	CODIGO:	UE-HG-AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA
Clase de suelo	URBANO	<i>[Handwritten signature]</i>	Aprobado por Excmo. Ayuntamiento Pleno	21
Area intervención	A. San Juan - V Centenario	Fdo. José M <sup>e</sup> de la Cuesta Durán	Área Reparto	27 ENE 2005
ORDENACION	APROVECHAMIENTO Y GESTION			
Superficie bruta	6.220	Aprovechamiento total	10.836	
Sup edificable total m <sup>2</sup>	7.740	Aprovechamiento patrimonizable	10.523	
<b>DOTACIONES</b>	Esp. Libres	Educativo	Deportivo	SIPS
Suelo	1.000			
<b>USO E INTENSIDAD</b>				
Usos Tipología	Edificabilidad (m <sup>2</sup> T)	Subzona 1	Subzona 2	Subzona 3
C. JARDIN	7.740			
<b>OBJETIVOS</b>	Ajustar las alineaciones de los viarios públicos señalados. Definir los volúmenes de edificación de acuerdo con las condiciones de la ordenanza. La edificabilidad se dispondrá en volúmenes separados de longitud inferior a 40 m.			
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES</b>	Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes: 1. Los sistemas de comunicaciones, 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 representan en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.			
<b>Vivienda</b>	VPO			
	Libres			70
	Total			70



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122201 CJCWS-7LNC8-06JNQ, 1603EAF8E8DF7095130FDDBE464CAC6CC46C1BE) 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 0 el.

Estudio de Detalle para establecer Alineaciones y Rasantes  
Volúmenes en la UEHG-1

El DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE SERVICIOS URBANOS  
*[Firma]*  
D. José M. de la Cuesta Izardín

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA  
Aprobado inicialmente por Decretado de la Alcaldía  
26 MAY 2004  
*[Firma]*  
EL SECRETARIO GENERAL

FICHERO DE AREAS DE REPARTO	
NOMBRE	CODIGO: AR-21
DATOS BASICOS	Aprov. Tipo
Aprovechamiento lucrativo	Uso de Suelo
Cesiones sistemáticas	050 Uso característico
Suelo	35.296
Usos y Tipología	Libre VPO-RG VPO-RE
AM	1,70
BODEGUERO 1	1,70
BODEGUERO 2	1,00
C. JARDIN	1,40 1
CENTRO	1,70 1
DM	1,40
INDUSTRIAL	1,00
MANZANA	1,70 1
O. ABIERTA	1,20 1
SIPS PRIVADO	1,00
SUBURBANA	1,20 1
U. ADOSADA	1,40 1
U. AISLADA	1,50 1

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA  
2.0975329  
Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
Urbano Residencial  
27 ENE 2005  
*[Firma]*  
EL SECRETARIO GENERAL  
VPP

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### JUSTIFICACION 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.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: <b>REFORMADO_ED_UEHG1.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2058</b> , Fecha de entrada: <b>03/05/2023 10:40</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>CJCWS-7LNC8-06JNQ</b> Página 21 de 84	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122201 CJCWS-7LNC8-06JNQ, 1603EAF8E8DF7095130FDDBE464CAC6CC46C1BE) 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 0 el.

7

El DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Estudio de Detalle para establecer Alineaciones y Rasantes  
Volúmenes en la UE-HG-1

Fdo. José M de la Cuesta Durán

**EXCMO AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA**  
 Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía  
 26 MAY 2004  

 EL SECRETARIO GENERAL

## JUSTIFICACION DE LA SOLUCION PROPUESTA

### 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.

El viario prolongación de Huerta del Arroyo en el P.G.O.U. se establece de forma continua con la calle Rueda. Esto provoca pasar de un ancho de vial de siete metros (7,00 m – Huerta del Arroyo) sin solución de continuidad a un ancho de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m – Rueda).

En el Estudio de Detalle hemos optado por entroncar directamente la calle Huerta del Arroyo a la Avenida V Centenario y dar continuidad a través de la zona libre de uso público a la calle Rueda.

Esta solución, además, permite salvar la edificación de la finca 5 que en planos del P.G.O.U. aparece grafiada con la ordenanza unifamiliar aislada grado 1, si bien en la ficha de la UE-HG-1 no aparece.

En el diseño del Estudio de Detalle se ha tenido en cuenta que la zona verde de éste forme conjunto con otra zona verde prevista en el P.G.O.U. La solución adoptada no resta superficie de zona verde ni exterior ni interior al Estudio de Detalle, quedando ésta por tanto inalterable (respecto superficie) de forma local y global.

### CRITERIOS DE ORDENACION

El establecimiento de alineaciones realmente nos ha venido condicionado por las consideraciones anteriormente mencionadas (zona verde y calle Huerta del Arroyo).

Las ordenanzas y edificabilidades son las propuestas en el P.G.O.U., dándose la circunstancia como más tarde se comprueba que es imposible ubicar todo el aprovechamiento lucrativo fijado en la ficha del Plan.

### EDIFICABILIDADES

Según se recoge en planimetría adjunta, reflejamos a continuación las edificabilidades propuestas para cada parcela:

---

**EXCMO AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA**  
 Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía  
 27 ENE 2005  

 EL SECRETARIO GENERAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122201 CJCWS-7LNC8-06JNQ, 1603EAF8E8DF7095130FDBE464CAC6CC46C1BE) 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 0 el.

Estudio de Detalle para establecer Alineaciones y Rasantes y Ordenación de Parcelas y Volúmenes en la UE-110-1

El DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN  
  
 D.º José María de la Cruz Durán

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA  
 Aprobado inicialmente por Ordenanza de Alcaldía  
 26 MAY 2004  
 EL SECRETARIO GENERAL

Parcelas	Usos	Superficies	Superficie Edificable	Edificabilidad	Ocupación	Nº Viviendas	Nº Parcelas
P-1	CJ-3	1.561,60 m <sup>2</sup>	2.810,88 m <sup>2</sup>	1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	70,00 %	27	4
P-2	CJ-3	838,90 m <sup>2</sup>	1.510,02 m <sup>2</sup>	1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	70,00 %	15	4
P-3	CJ-3	1.558,00 m <sup>2</sup>	2.804,40 m <sup>2</sup>	1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	70,00 %	27	4
P-4	U-1	145,40 m <sup>2</sup>	145,40 m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	70,00 %	1	2
TOTAL		4.103,90 m <sup>2</sup>	7.270,70 m <sup>2</sup>	-----	-----	70	

El DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA  
 Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
 N.º 27 de 27 de mayo de 2005  
 EL SECRETARIO GENERAL

**JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U.**

1. USOS Y TIPOLOGIAS: El Estudio de Detalle mantiene los usos y tipologías dispuestos en el P.G.O.U. – Ciudad Jardín CJ-3 y Unifamiliar U-1, habiéndose ajustado las alineaciones de los viarios previstos de modo que puedan cumplirse las condiciones dimensionales de las parcelas previstas en el P.G.O.U.

2. DOTACIONES: La ficha para el desarrollo de la Unidad de Ejecución que nos ocupa prevé una dotación de mil metros cuadrados (1.000,00 m<sup>2</sup>) de suelo de uso público, que se respeta.

3. ORDENACION: Se mantiene básicamente la ordenación prevista en el plano de calificación, usos, sistemas, alineaciones y rasantes del P.G.O.U., realizándose los ajustes descritos anteriormente.

4. DETERMINACIONES VINCULANTES: La única determinación del P.G.O.U. que se considera vinculante es la ubicación de la zona verde, ya que forma unidad con otra exterior al Estudio de Detalle. Esta determinación se respeta.

5. CUADRO COMPARATIVO: Los datos comparativos previstos en el P.G.O.U. y los presentados en esta propuesta son los siguientes:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122201 CJCWS-7LNC8-06JNQ, 1603EAF8E8DF7095130FDBE464CACAC6CC46C1BE) 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/Estatika.do?opc\_id=279&ent\_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo 0 el.

9

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN  
Estudio de Detalle para establecer Alineaciones y Volúmenes en la UE-HG-1

EXCMO AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA  
Aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno  
26 MAY 2004  
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo. José M de la Cuesta Quirós

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Comparativo	P.G.O.U	Excmo. Ayuntamiento Pleno
Superficie suelo total	6.220,00 m <sup>2</sup>	6.019,05 m <sup>2</sup>
Superficie con aprovechamiento (1)		
Superficie de viario		915,15 m <sup>2</sup>
Dotación – Espacios libres	1.000,00 m <sup>2</sup>	1.000,00 m <sup>2</sup>
Superficie de suelo neta		4.103,90 m <sup>2</sup>
Edificabilidad objetiva	7.740,00 m <sup>2</sup>	7.270,70 m <sup>2</sup>
Aprovechamientos objetivos	10.836,00 U.A.	10.193,52 U.A.
Aprovechamientos subjetivos	11.741,98 U.A.	11.289,01 U.A.
10% Aprovechamiento cesión	1.083,60 U.A.	1.019,35 U.A.
Defecto de aprovechamientos	- 1.989,58 U.A.	- 2.114,84 U.A.

EXCMO AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA  
Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
E.D.  
27 ENE 2005  
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo. José M de la Cuesta Quirós

(1) Se considera la superficie total menos los 39,00 m<sup>2</sup> de viario existente

La diferencia de superficie bruta de los terrenos se justifica en una adecuación a las propiedades catastrales.

La UE-HG-1 está incluida en el área de reparto 21, cuyo aprovechamiento tipo es de 2,0975323.

Sanlúcar de Barrameda, 5 de mayo de 2.004

Fdo. Manuel Barbadillo Eyzaguirre

8