



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 75585 R59EH-37K9U-5J7JL E976ED1ED7E4B005DB24D779955CCE157B0DDF74) 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/InoEstalica.do?opc_id=273&ent_id=3&toloma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () al .

MODIFICADO del ESTUDIO de DETALLE para REAJUSTAR y MODIFICAR ALINEACIONES INTERIORES y ORDENAR VOLÚMENES de la MANZANA A del SUP-JA-1 enero 24

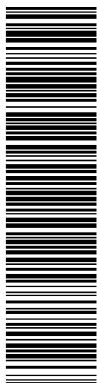
situación	MANZANA A del SUP-JA-1 – LA JARA	Sanlúcar Bda
promotor	CONSTRUCCIONES PEDRO RUIZ ACOSTA S.A. COPRASA CIF: A-11035896	
arquitecto	MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE	Colegiado nº 174



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 75585 R59EH-37K9U-5J7JL E976ED1ED7E4B005DB24D779955CCE157B0DDF74) 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/NoEstalica.do?opc_id=273&ent_id=3&toloma=1 Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () al .

I. Memoria

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: MODIFICADO_ED_M_A_SUP_JA _1ENERO_24.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 214, Fecha de entrada: 22/01/2024 0:01:00	
OTROS DATOS Código para validación: R59EH-37K9U-5J7JL Página 3 de 264	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 175585 R59EH-37K9U-5J7JL E976ED1ED7E4B005DB24D179955CCE157B0DDF74) 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/NoEstalica.do?opc_id=279&ent_id=3&tloma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () al.

Modificado del Estudio de Detalle Manzana - A - SUP - JA - I (La Jara) Sanlúcar de Barrameda - Manuel Barbadillo Eyzaguirre -Arquitecto

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. OBJETO, PROMOTOR, SITUACIÓN

Por encargo de Doña María del Rosario Ruiz Millán, en nombre de CONSTRUCCIONES PEDRO RUIZ ACOSTA S.A. COPRASA, con CIF A-11.035.896 y domicilio social en la Calle Bolsa N.º 35, Sanlúcar de Barrameda, C.P. 11.540, se redacta el presente Modificado de Estudio de Detalle para reajustar y modificar Alineaciones interiores y ordenar volúmenes de la Manzana A del SUP-JA-1.

La manzana A del SUP-JA-1 está formada por las actuales calles: Avenida Playas de La Jara, Avenida Playa Santa María del Mar y Calle Playa del Rompidillo, siendo el otro lindero medianero.

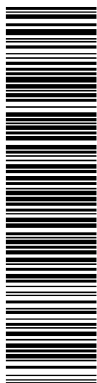
COPRASA es propietaria del 82% aproximadamente de la Manzana A, el resto, lo constituye 13 viviendas unifamiliares en fincas procedentes del Proyecto de Reparcelación, que están todas construidas en la actualidad.

El Estudio de Detalle afecta a la totalidad de la Manzana A, como establece el PP-SUP-JA-1, si bien; mantiene y respeta en todos sus parámetros urbanísticos las trece fincas mencionadas. Igualmente, en las parcelas 63 y 64, propiedad de COPRASA, se mantienen los parámetros del proyecto de Reparcelación aprobado en su día.

2. ANTECEDENTES

El vigente P.G.O.U. de Sanlúcar, con aprobación definitiva de su Texto refundido por la C.P.O.T.U. el 28/05/1.997, establecía entre los suelos Urbanizables Programados para el primer año del primer cuatrienio la redacción del Plan Parcial del sector SUP-JA-1; por iniciativa pública y por el sistema de Actuación de Cooperación.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: MODIFICADO_ED_M_A_SUP_JA _1ENERO_24.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 214 , Fecha de entrada: 22/01/2024 0:01:00	
OTROS DATOS Código para validación: R59EH-37K9U-5J7JL Página 4 de 264	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 75585 R59EH-37K9U-5J7JL E976ED1ED7E4B005DB24D779955CCE157B0DDF74) 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/InoEstadica.do?opc_id=279&ent_id=3&toloma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () al.

Modificado del Estudio de Detalle Manzana - A - SUP - JA - 1 (La Jara) Sanlúcar de Barrameda - Manuel Barbadillo Eyzaguirre - Arquitecto

En efecto el PP-SUP-JA-1 fue aprobado definitivamente el 19/04/1.999. Tanto el proyecto de Reparcelación como el de Urbanización, fueron aprobados definitivamente.

Realmente el Proyecto de Reparcelación iba más allá que una simple reparcelación, ya que ordenaba los volúmenes interiores de las manzanas y establecía las alineaciones de los viarios de las manzanas.

En la actualidad, en el ámbito de la manzana A, está vigente el "Estudio de Detalle: Manzana A SUP. JA-1. La Jara", promovido por Pedro Ruiz-Acota S.A., redactado por Olga Díaz Cárdenas y aprobado definitivamente el 22/03/2.007.

Este Estudio de Detalle, establecía una ordenación parcelaria distinta a la del Proyecto de Reparcelación, así como, calles interiores distintas, si bien, nunca llegó ni a urbanizarse ni a materializarse (notarial y registralmente hablando) dicha ordenación, permaneciendo las fincas catastrales y registrales del Proyecto de Reparcelación antes mencionado.

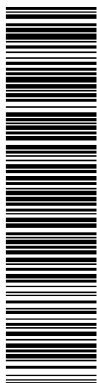
El presente documento es un Modificado del Estudio de Detalle de la manzana A SUP-JA-1 de 2.007.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

La manzana A tiene forma rectangular con una superficie total (incluyendo viarios interiores privados) de 12.421,47m². En la actualidad, según el Proyecto de Reparcelación contiene setenta y una parcelas y cinco calles interiores, cuyo trazado, denominación y superficie aparecen en documentación adjunta.

COPRASA es propietaria de cincuenta y ocho parcelas y de cuatro calles interiores en su totalidad, más la parte proporcional del vial interior ya ejecutado (esta parte proporcional no la hemos considerado en la superficie propiedad de COPRASA) en concreto 10.205,52m². Las parcelas propiedad de COPRASA son de la 1 a la 58 ambas inclusive, las parcelas 63 y 64, y los viarios A-1, A-2, A-3 y A-4.

Estos 10.205,52 m², es el suelo objeto de una "nueva" ordenación parcelaria, manteniéndose el resto de dicha manzana, ya consolidada, con la ordenación "actual" o vigente.

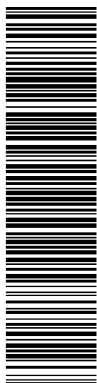


Modificado del Estudio de Detalle Manzana - A - SUP - JA - I (La Jara) Sanlúcar de Barrameda - Manuel Barbadillo Eyzaguirre - Arquitecto

4. FINCAS AFECTADAS, PROPIETARIOS Y SUPERFICIES

REALIDAD FÍSICA EXISTENTE				
Parcela	Propietario	Finca catastral	Superficie	Edificabilidad máxima
01	COPRASA S.A.	4328920QA3742G0001WB	127,86	131,89
02	COPRASA S.A.	4328919QA3742G0001BB	134,46	138,71
03	COPRASA S.A.	4328918QA3742G0001AB	143,20	147,71
04	COPRASA S.A.	4328917QA3742G0001WB	151,68	156,46
05	COPRASA S.A.	4328916QA3742G0001HB	159,36	164,39
06	COPRASA S.A.	4328915QA3742G0001UB	166,58	171,83
07	COPRASA S.A.	4328914QA3742G0001ZB	174,44	179,94
08	COPRASA S.A.	4328912QA3742G0001EB	150,46	155,21
09	COPRASA S.A.	4328940QA3742G0001DB	150,46	155,21
10	COPRASA S.A.	4328941QA3742G0001XB	150,46	155,21
11	COPRASA S.A.	4328942QA3742G0001IB	150,46	155,21
12	COPRASA S.A.	4328943QA3742G0001JB	150,46	155,21
13	COPRASA S.A.	4328944QA3742G0001EB	150,46	155,21
14	COPRASA S.A.	4328945QA3742G0001SB	150,46	155,21
15	COPRASA S.A.	4328921QA3742G0001AB	155,95	160,87
16	COPRASA S.A.	4328922QA3742G0001BB	144,98	145,29
17	COPRASA S.A.	4328946QA3742G0001ZB	150,47	150,79
18	COPRASA S.A.	4328963QA3742G0001TB	150,47	150,79
19	COPRASA S.A.	4328962QA3742G0001LB	150,47	150,79
20	COPRASA S.A.	4328961QA3742G0001PB	150,47	150,79
21	COPRASA S.A.	4328960QA3742G0001QB	150,47	150,79
22	COPRASA S.A.	4328939QA3742G0001IB	150,47	150,79
23	COPRASA S.A.	4328911QA3742G0001JB	150,47	150,79
24	COPRASA S.A.	4328909QA3742G0001EB	162,24	186,76
25	COPRASA S.A.	4328938QA3742G0001XB	162,24	186,76
26	COPRASA S.A.	4328960QA3742G0001QB	162,24	186,76
27	COPRASA S.A.	4328961QA3742G0001PB	162,24	186,76
28	COPRASA S.A.	4328973QA3742G0001XB	162,24	186,76
29	COPRASA S.A.	4328974QA3742G0001IB	162,24	186,76
30	COPRASA S.A.	4328964QA3742G0001FB	162,24	186,76
31	COPRASA S.A.	4328947QA3742G0001UB	162,24	186,76
32	COPRASA S.A.	4328923QA3742G0001YB	172,21	198,24
33	COPRASA S.A.	4328924QA3742G0001GB	139,64	140,53
34	COPRASA S.A.	4328948QA3742G0001HB	135,60	136,46
35	COPRASA S.A.	4328965QA3742G0001MB	135,60	136,46
36	COPRASA S.A.	4328975QA3742G0001JB	135,60	136,46
37	COPRASA S.A.	4328971QA3742G0001RB	130,85	131,68

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 175585 R59EH-37K9U-5J7JL E976ED1ED7E4B005DB24D179955CCE157B0DDF74) 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/InoEstalica.do?opc_id=273&ent_id=3&dioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () al.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 75585 R59EH-37K9U-5J7JL E976ED1ED7E4B005DB24D779955CCE157B0DDF74) 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/InoEstalica.do?opc_id=273&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () al.

Modificado del Estudio de Detalle Manzana - A - SUP - JA - I (La Jara) Sanlúcar de Barrameda - Manuel Barbadillo Eyzaguirre - Arquitecto

38	COPRASA S.A.	4328958QA3742G0001PB	136,83	137,70
39	COPRASA S.A.	4328937QA3742G0001DB	134,90	135,76
40	COPRASA S.A.	4328907QA3742G0001IB	134,90	135,76
41	COPRASA S.A.	4328906QA3742G0001XB	134,90	139,19
42	COPRASA S.A.	4328936QA3742G0001RB	134,90	139,19
43	COPRASA S.A.	4328957QA3742G0001QB	136,83	141,19
44	COPRASA S.A.	4328970QA3742G0001KB	130,85	135,02
45	COPRASA S.A.	4328976QA3742G0001EB	135,60	139,92
46	COPRASA S.A.	4328966QA3742G0001OB	135,60	139,92
47	COPRASA S.A.	4328949QA3742G0001WB	135,60	139,92
48	COPRASA S.A.	4328925QA3742G0001QB	130,15	134,29
49	COPRASA S.A.	4328925QA3742G0001QB	130,85	135,02
50	COPRASA S.A.	4328950QA3742G0001UB	135,60	139,92
51	COPRASA S.A.	4328967QA3742G0001KB	135,60	139,92
52	COPRASA S.A.	4328968QA3742G0001RB	135,60	139,92
53	COPRASA S.A.	4328969QA3742G0001DB	130,85	135,02
54	COPRASA S.A.	4328956QA3742G0001GB	130,85	135,02
55	COPRASA S.A.	4328935QA3742G0001KB	130,85	135,02
56	COPRASA S.A.	4328904QA3742G0001RB	130,85	135,02
57		4328903QA3742G0001KB	130,85	135,43
58		4328934QA3742G0001OB	130,85	135,43
59		4328955QA3742G0001YB	130,85	135,43
60		4328954QA3742G0001BB	130,85	135,43
61		4328953QA3742G0001AB	135,60	140,35
62		4328952QA3742G0001WB	135,60	140,35
63	COPRASA S.A.	4328951QA3742G0001HB	135,60	140,35
64	COPRASA S.A.	4328927QA3742G0001LB	121,36	125,61
65		4328928QA3742G0001TB	138,86	143,72
66		4328929QA3742G0001FB	143,61	148,64
67		4328930QA3742G0001LB	143,63	148,66
68		4328931QA3742G0001TB	143,66	148,69
69		4328932QA3742G0001FB	143,69	148,72
70		4328933QA3742G0001MB	143,71	148,74
71		4328901QA3742G0001MB	143,74	148,77
Viario A-1	C/ PLAYA DE SOTOGRADE - COPRASA S.A.	4328913QA3742G0001SB	460,42	0,00
Viario A-2	COPRASA S.A.	4328910QA3742G0001IB	450,54	0,00
Viario A-3	COPRASA S.A.	4328908QA3742G0001JB	443,80	0,00
Viario A-4	COPRASA S.A.	4328905QA3742G0001DB	434,50	0,00
Viario A-5	C/ PLAYA PONIENTE - VARIOS PROPIETARIOS	4328902QA3742G0001OB	425,20	0,00
Total			12421,47	10.650,00



Modificado del Estudio de Detalle Manzana - A - SUP - JA - I (La Jara) Sanlúcar de Barrameda - Manuel Barbadillo Eyzaguirre - Arquitecto

4. FINCAS COLINDANTES

Las fincas colindantes con nuestro estudio de detalle son:

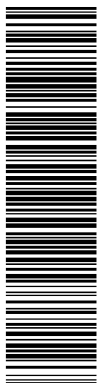
Finca	Ref. Catastral	Propietario	Domicilio
A	4425335QA3742E0001JW		
B	4425303QA3742E0001JW		
C	4425302QA3742E0001IW		

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

5. ESTUDIO DE DETALLE QUE SE MODIFICA

Transcribimos la ordenación parcelaria del Estudio de Detalle vigente a la fecha de hoy.

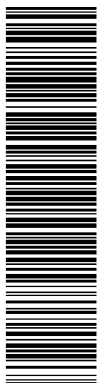
PARCELA Nº	SUPERFICIE M ²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	Nº VIVIENDAS
1	127,86	131,89	1
2	134,46	138,71	1
3	143,20	147,71	1
4	151,68	156,46	1
5	159,36	164,39	1
6	166,58	171,83	1
7	174,44	179,94	1
8	150,46	155,21	1
9	150,46	155,21	1
10	150,46	155,21	1
11	127,19	128,81	1
12	123,86	125,44	1
13	125,00	126,60	1
14	125,00	126,60	1
15	123,86	125,44	1
16	132,97	134,67	1
17	192,64	195,10	1
18	181,96	184,29	1
19	181,96	184,29	1
20	181,96	184,29	1



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 175585 R59EH-37K9U-5J7JL E976ED1ED7E4B005DB24D179955CCE157B0DDF74) 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/InoEstadica.do?opc_id=273&ent_id=3&dioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () al.

Modificado del Estudio de Detalle Manzana - A - SUP - JA - I (La Jara) Sanlúcar de Barrameda - Manuel Barbadillo Eyzaguirre - Arquitecto

PARCELA Nº	SUPERFICIE M ²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	Nº VIVIENDAS
21	181,96	184,29	1
22	181,96	184,29	1
23	181,96	184,29	1
24	181,96	184,29	1
25	181,96	184,29	1
26	181,96	184,29	1
27	181,96	184,29	1
28	194,90	197,39	1
29	135,78	137,51	1
30	131,36	133,04	1
31	130,76	132,43	1
32	130,15	131,82	1
33	133,29	134,99	1
34	137,36	139,12	1
35	132,56	134,26	1
36	131,62	133,30	1
37	130,69	132,36	1
38	133,49	135,20	1
39	172,22	174,42	1
40	170,47	172,65	1
41	171,40	173,59	1
42	172,33	174,53	1
43	165,12	167,23	1
44	166,45	168,58	1
45	167,33	169,47	1
46	171,18	173,37	1
47	126,99	128,61	1
48	122,23	123,79	1
49	121,29	122,84	1
50	120,36	121,90	1
51	122,86	124,43	1
52	128,08	129,72	1
53	124,11	125,70	1
54	123,51	125,09	1
55	122,91	124,48	1
56	125,83	127,44	1
57	130,85	135,43	1
58	130,85	135,43	1
59	130,85	135,43	1
60	130,85	135,43	1
61	135,60	140,35	1



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 75585 R59EH-37K9U-5J7JL E976ED1ED7E4B005DB24D779955CCE157B0DDF74) 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/NoEstadica.do?opc_id=279&ent_id=3&toloma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () al.

Modificado del Estudio de Detalle Manzana - A - SUP - JA - I (La Jara) Sanlúcar de Barrameda - Manuel Barbadillo Eyzaguirre - Arquitecto

PARCELA Nº	SUPERFICIE M²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	Nº VIVIENDAS
62	135,60	140,35	1
63	128,49	130,13	1
64	128,49	130,13	1
65	138,86	143,72	1
66	143,61	148,64	1
67	143,63	148,66	1
68	143,66	148,69	1
69	143,69	148,72	1
70	143,71	148,74	1
71	143,74	148,77	1
VIARIO	1.973,28		0
Total Manzana	12.421,47	10.650,00	71

6. Determinaciones del P.G.O.U; P.P-SUP-JA-1 y L.I.S.TA.

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

El PP-SUP-JA-1 fue aprobado definitivamente el 19/04/1.999. (BOP N.122, de 29/05/1.999)

El 23/12/2.020 entró en vigor la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Suelo de Andalucía. L.I.S.T.A.

El Reglamento general de la L.I.S.T.A. Decreto 550/2.022 es de 29/11/22

Los terrenos objeto del E.D. están clasificados por el **PP-SUP-JA-1** como urbanos dentro de la Manzana A que, según sus Ordenanzas Particulares, artículo 52. Manzana A establece lo siguiente:

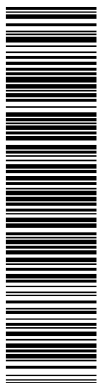
PP-SUP-JA-1

REGULACIÓN DEL USO y ORDENANZA

El PP-JA-1 en su Título II, artículo 10 de Calificación detallada, entre los usos regulados por el Plan Parcial, define el uso residencial.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: MODIFICADO_ED_M_A_SUP_JA _1ENERO_24.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 214 , Fecha de entrada: 22/01/2024 0:01:00	
OTROS DATOS Código para validación: R59EH-37K9U-5J7JL Página 10 de 264	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 75585 R59EH-37K9U-5J7JL E976ED1ED7E4B005DB24D179955CCE157B0DDF74) 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/InoEstadica.do?opc_id=273&ent_id=3&toloma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () al.

Modificado del Estudio de Detalle Manzana - A - SUP - JA - I (La Jara) Sanlúcar de Barrameda - Manuel Barbadoillo Eyzaguirre - Arquitecto

Artículo 10. Calificación detallada.

1. Los usos regulados en el presente Plan Parcial son:

Uso residencial, que es el destinado a vivienda, y que en el sector está compuesto en exclusiva por el uso pormenorizado de vivienda unifamiliar, que es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otra vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo. Dentro del uso pormenorizado de vivienda unifamiliar se establece en el presente Plan Parcial dos tipologías"

a) Vivienda Unifamiliar Adosada, Dm, con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 120 m²
- Frente mínimo: 6 m
- Edificabilidad neta: 1 m²/m²
- Ocupación máxima: 70% sobre parcela neta
- Retranqueos:
 - Frontal: ≥ 3m
 - Trasero: ≥ 3m
 - Lateral: Adosado
- Altura máxima: II plantas (7m.)
- Aparcamiento: Al menos 1 en el interior de cada parcela.

b) Edificación Balneario B-3, (...)

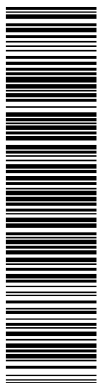
1.1 A este uso le será de aplicación las disposiciones establecidas en los artículos 5.12, 5.13, 5.14, 5.15, 5.16, 5.17 y 5.18 de las Normas Urbanísticas del Plan general"

El Plan General a que se refiere es el vigente en ese momento; es decir aprobado definitivamente el día 30 de octubre de 1.996 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, siendo aceptado el Texto Refundido el día 28 de mayo de 1.997, y publicado en el B.O.P. con fecha 5 de julio de 1.997, según su Disposición Final.

En su Título IV, define los principales parámetros, transcribimos lo referente a la altura.

TITULO IV. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: MODIFICADO_ED_M_A_SUP_JA_1ENERO_24.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 214 , Fecha de entrada: 22/01/2024 0:01:00	
OTROS DATOS Código para validación: R59EH-37K9U-5J7JL Página 11 de 264	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 75585 R59EH-37K9U-5J7JL E976ED1ED7E4B005DB24D779955CCE157B0DDF74) 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/NoEstadica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () al.

Modificado del Estudio de Detalle Manzana - A - SUP - JA - I (La Jara) Sanlúcar de Barrameda - Manuel Barbado Eyzaguirre - Arquitecto

"Artículo 23. Altura.

1. La altura máxima es la señalada en las Ordenanzas para cada zona con valor límite de la altura de la edificación.
2. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el artículo 6.35 de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Sanlúcar.
3. De igual forma será de aplicación los criterios establecidos en el artículo 6.36 del Plan General para el establecimiento de la cota de referencia para la medición de la altura."

"Artículo 26. Áticos.

Salvo disposición en contra de las Ordenanzas Particulares de cada zona, los áticos se admitirán en las condiciones establecidas en el art. 6.44 de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General."

Y el artículo 6.44 del P.G.O.U. establece:

"Artículo 6.44.- Áticos y Plantas Bajo Cubierta.

1. Solo se permitirán los áticos, que tendrán la misma altura que las plantas pisos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
2. Las plantas bajo cubierta, igualmente solo se autorizan donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros."

Y en el Título V se determinan los parámetros particulares de la Manzana A.

TITULO V. ORDENANZAS PARTICULARES

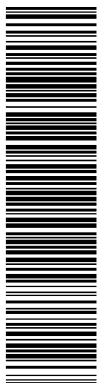
CAPÍTULO 1. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA:

"Artículo 52. Manzana A.

Les son de aplicación todos los parámetros urbanísticos definidos en el artículo 10. Apartado 1.a) de las presentes Ordenanzas para Vivienda Unifamiliar Adosada. Dm, y además las siguientes condiciones particulares:

1. **Edificabilidad máxima: 10.650 m²**
2. **Máxima ocupación: 50%**
3. **Número máximo de viviendas 71. (Setenta y una)**
4. **Planeamiento de desarrollo: Es preceptivo la realización de un Estudio de Detalle, salvo que no haya división parcelaria, la actuación sobre la parcela sea unitaria y se acoja a una única licencia urbanística.**

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: MODIFICADO_ED_M_A_SUP_JA_1ENERO_24.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 214, Fecha de entrada: 22/01/2024 0:01:00	
OTROS DATOS Código para validación: R59EH-37K9U-5J7JL Página 12 de 264	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 75585 R59EH-37K9U-5J7JL E976ED1ED7E4B005DB24D779955CCE157B0DDF74) 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/InoEstadica.do?opc_id=279&ent_id=3&toloma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () al.

Modificado del Estudio de Detalle Manzana - A - SUP - JA - I (La Jara) Sanlúcar de Barrameda - Manuel Barbadillo Eyzaguirre -Arquitecto

5. Viario interior. Se planteará sensiblemente perpendicular al viario principal A1 y ajustándose a la topografía. Se diseñará para garantizar la coexistencia del tráfico rodado interior y el tránsito peatonal.

6. Si se promocionaran conjuntamente las parcelas A y B completa o parcialmente, se podrá admitir ocupaciones del vuelo sobre viario C1 hasta un máximo del 30% de la superficie de dicho vial, conformando pasajes rodados de 4 metros de gálibo mínimo y garantizando la continuidad de perspectiva.

7. No se permitirán accesos rodados directos a viviendas desde la vía A1 y C1"

ESTUDIOS DE DETALLE

Los regula en su Título III de la siguiente forma:

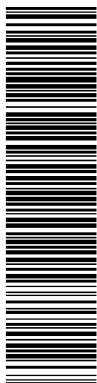
TÍTULO III. ESTUDIOS DE DETALLE, PARCELACIONES Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. ESTUDIO DE DETALLE

"Artículo 11. Condiciones generales

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse con la finalidad de:
 - a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el presente Plan Parcial y con las condiciones que aquí se fijan.
 - b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstos en el presente Plan Parcial, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Ordenanzas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.
 - c) Fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada unidad de Estudio de Detalle en desarrollo de las determinaciones del presente Plan.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: MODIFICADO_ED_M_A_SUP_JA_1ENERO_24.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 214, Fecha de entrada: 22/01/2024 0:01:00	
OTROS DATOS Código para validación: R59EH-37K9U-5J7JL Página 13 de 264	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 75585 R59EH-37K9U-5J7JL E976ED1ED7E4B005DB24D779955CCE157B0DDF74) 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/NoEstalica.do?opc_id=273&ent_id=3&tloma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () al.

Modificado del Estudio de Detalle Manzana - A - SUP - JA - I (La Jara) Sanlúcar de Barrameda - Manuel Barbado Eyzaguirre - Arquitecto

2. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado de uso público que no estén previstas en el Plan, ni se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

3. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquellos.

4. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5. Será obligatoria su formulación cuando así se exigiese explícitamente en el presente Plan como condición previa para el otorgamiento de licencia o lo acordase la Administración Municipal de oficio o a instancia de particulares."

"Artículo 12. Requisitos de diseño de los Estudios de detalle.

1. En todos los casos deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 2 y 3 del artículo anterior.

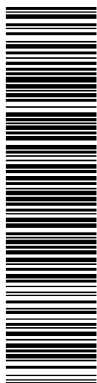
- a) Distribuir la entera edificabilidad asignada.
- b) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos o que se destinen.

c) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso ni modificar la tipología de la edificación exigida.

d) En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

2. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: MODIFICADO_ED_M_A_SUP_JA_1ENERO_24.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 214, Fecha de entrada: 22/01/2024 0:01:00	
OTROS DATOS Código para validación: R59EH-37K9U-5J7JL Página 14 de 264	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 75585 R59EH-37K9U-5J7JL E976ED1ED7E4B005DB24D779955CCE157B0DDF74) 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/NoEstalica.do?opc_id=279&ent_id=3&titoma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () al.

Modificado del Estudio de Detalle Manzana - A - SUP - JA - I (La Jara) Sanlúcar de Barrameda - Manuel Barbado Eyzaguirre - Arquitecto

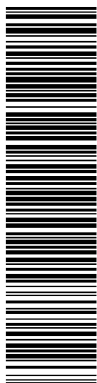
- a) No dejar medianeras vistas en las nuevas construcciones que se proyecten (y, en su caso, tratarlas como fachadas nobles) retranqueándose de los lindas y medianeras para hacer las cuatro fachadas con viviendas exteriores
- b) Tratar las medianeras existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con revocos pintados, dibujos, pinturas o motivos escénicos, a presentar a la gerencia de Urbanismo quién, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del estudio de Detalle.
- c) No cerrar patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlas coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
- d) Respetar íntegramente todos los árboles existentes incorporándolos al espacio a liberar.
- e) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentran y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.
- f) Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces inferiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
- g) Los cerramientos o vallados de las propiedades privados recayentes o un espacio público liberado por un Estudio de detalle, tendrán las características que se señalan en estas Ordenanzas
- h) Las alienaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurarán hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes."

Y su disposición final dice:

"Disposición Final de las Ordenanzas Reguladoras.

En todo lo no previsto en las presentes Ordenanzas será de aplicación las disposiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de la revisión del Plan General de Sanlúcar publicadas en el B.O.P. nº 154 de 5 de Julio de 1997."

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: MODIFICADO_ED_M_A_SUP_JA_1ENERO_24.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 214 , Fecha de entrada: 22/01/2024 0:01:00	
OTROS DATOS Código para validación: R59EH-37K9U-5J7JL Página 15 de 264	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 75585 R59EH-37K9U-5J7JL E976ED1ED7E4B005DB24D779955CCE157B0DDF74) 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/NoEstalica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () al.

Modificado del Estudio de Detalle Manzana - A - SUP - JA - I (La Jara) Sanlúcar de Barrameda - Manuel Barbadillo Eyzaguirre - Arquitecto

Analicemos los condicionantes interpretables (Artículo 11.3 del Plan Parcial, Uso, tipología y altura) para ello según el PP-SUP-1 nos remite reiteradamente y de forma explícita al **P.G.O.U. del 97**

P.G.O.U. 1.997

La ordenanza ZONA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA se desarrolla en el P.G.O.U. en el capítulo séptimo comprendiendo los artículos 11.74 al 11.87 y sobre el uso y tipología establece:

REGULACIÓN DEL USO y TIPOLOGÍA

"Artículo 11.87.- Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado de la zona será el residencial con viviendas unifamiliares, pudiendo también destinarse a viviendas bifamiliares o a conjuntos de viviendas unifamiliares en una parcela común.

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

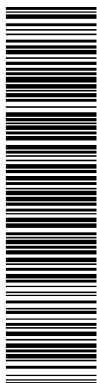
- Talleres artesanales y pequeñas industrias.
- Talleres para el mantenimiento del automóvil.
- Residencial comunitario.
- Hospedaje.
- Comercio en locales comerciales.
- Garaje y aparcamiento.
- Docente.
- SIPS.
- Deportivo.
- Infraestructuras Urbanas Básicas."

Sin embargo, el artículo 11.85 de la misma ordenanza establece

"Artículo 11.85.- Estudio de Detalle.

Previa a la edificación de parcelas en áreas vacías o remodelación total de superficie superior a los cinco mil (5.000) metros cuadrados será preceptiva la previa aprobación de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y compleción del viario.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: MODIFICADO_ED_M_A_SUP_JA _1ENERO_24.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 214, Fecha de entrada: 22/01/2024 0:01:00	
OTROS DATOS Código para validación: R59EH-37K9U-5J7JL Página 16 de 264	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 175585 R59EH-37K9U-5J7JL E976ED1ED7E4B005DB24D179955CCE157B0DDF74) 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/NoEstadica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () al.

Modificado del Estudio de Detalle Manzana - A - SUP - JA - I (La Jara) Sanlúcar de Barrameda - Manuel Barbadillo Eyzaguirre - Arquitecto

Este Estudio de Detalle podrá destinar hasta un veinte por ciento (20%) de la edificabilidad a vivienda colectiva u otras tipologías mixtas, siempre que ello no suponga un aumento del número de viviendas ni de superficie edificada preexistente. La altura máxima de las edificaciones será en este caso de P.B.+2 y hasta de diez (10) metros de altura."

Es decir que el uso determinado o exclusivo vivienda unifamiliar en la ordenanza Unifamiliar Adosada contempla la posibilidad de un 20%, como máximo, de su edificabilidad sea vivienda plurifamiliar en tipología de vivienda colectiva o mixta, sin perder su carácter de exclusivo o determinado.

Y sobre la altura:

"Artículo 11.83.- Altura máxima.

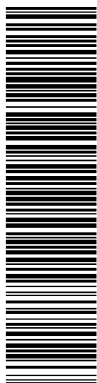
1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para los edificios que obligatoriamente deban alinearse a vial.
2. **La altura máxima permitida en toda la zona será de P.B.+1, sin que en ningún caso pueda sobrepasar de los siete (7) metros.**
3. La altura de techo de las plantas bajas en viviendas unifamiliares podrá reducirse hasta tres (3) metros con respecto a la cota de referencia.
4. Se permiten piezas habitables en la planta bajo cubierta."

Y en su artículo 11.86 establece:

"Artículo 11.86.- Condiciones Particulares de Estética.

1. Se permiten las edificaciones con soportales.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en estas Normas.
3. Cuando la cubierta sea azotea podrán disponerse torreones o áticos, cuya superficie computará dentro de la máxima edificada.
4. Será obligatorio vallar las parcelas siempre que la edificación no esté alineada a vial. En todo caso, solo podrán vallarse con elementos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite total de dos (2) metros."

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: MODIFICADO_ED_M_A_SUP_JA_1ENERO_24.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 214 , Fecha de entrada: 22/01/2024 0:01:00
OTROS DATOS Código para validación: R59EH-37K9U-5J7JL Página 17 de 264	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 75585 R59EH-37K9U-5J7JL E976ED1ED7E4B005DB24D79955CCE157B0DDF74) 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/NoEstadica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () al.

Modificado del Estudio de Detalle Manzana - A - SUP - JA - I (La Jara) Sanlúcar de Barrameda - Manuel Barbadillo Eyzaguirre - Arquitecto

Estamos en una situación parecida al del Uso y Tipología (Artículo 11.85 del P.G.O.U.); pero ante la reiteración de los artículos 11 y 12 del Plan Parcial y para su mejor encaje en la volumetría de conjunto y respecto los colindantes, dado que las ordenanzas del Plan Parcial contemplan la posibilidad de los áticos, el presente reformado de Estudio de Detalle propone resolver las viviendas colectivas en PB + 1 + ático, de acuerdo con el artículo 26 del PP y el 11.68 del P.G.O.U.

Ley 7/2.021 L.I.S.T.A.

La LISTA establece 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:

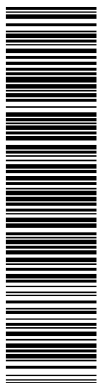
- 1º El Plan General de Ordenación Municipal.
- 2º El Plan de Ordenación Intermunicipal.
- 3º El Plan Básico de Ordenación Municipal.

b) Instrumentos de ordenación urbanística detallada:

- 1º Los Planes de Ordenación Urbana.
- 2º Los Planes Parciales de Ordenación.
- 3º Los Planes de Reforma Interior.
- 4º Los Estudios de Ordenación.
- 5º Los Planes Especiales.

c) Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística:

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: MODIFICADO_ED_M_A_SUP_JA _1ENERO_24.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 214, Fecha de entrada: 22/01/2024 0:01:00	
OTROS DATOS Código para validación: R59EH-37K9U-5J7JL Página 18 de 264	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 75585 R59EH-37K9U-5J7JL E976ED1ED7E4B005DB24D779955CCE157B0DDF74) 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/NoEstadica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () al.

Modificado del Estudio de Detalle Manzana - A - SUP - JA - I (La Jara) Sanlúcar de Barrameda - Manuel Barbado Eyzaguirre - Arquitecto

- 1° Los Estudios de Detalle.
- 2° Los Catálogos.
- 3° Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.
- 4° Las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística."

Los estudios de Detalle los regula el artículo 71 de este modo:

"El 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.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística."

Y en su disposición final quinta modifica el artículo 40 de la ley 7/2207, punto, sobre "Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística. "Quedando el punto 5.b así:

"5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada ley, así como sus revisiones y modificaciones:

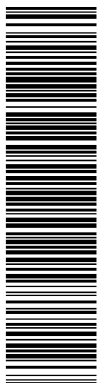
- b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios."

REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA DECRETO 550/2.022

Este reglamento estipula en su artículo 94:

"Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: MODIFICADO_ED_M_A_SUP_JA_1ENERO_24.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 214, Fecha de entrada: 22/01/2024 0:01:00	
OTROS DATOS Código para validación: R59EH-37K9U-5J7JL Página 19 de 264	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 75585 R59EH-37K9U-5J7JL E976ED1ED7E4B005DB24D79955CCE157B0DDF74) 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/NoEstadistica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () al.

Modificado del Estudio de Detalle Manzana - A - SUP - JA - I (La Jara) Sanlúcar de Barrameda - Manuel Barbado Eyzaguirre - Arquitecto

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 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 de los Planes Parciales.**

En abril de 2.021 se consultó a la G.M.U. de Sanlúcar la VIABILIDAD de una propuesta de ORDENACIÓN de la Manzana A del SUP-JA-1, por parte de COPRASA, la ordenación era distinta a la del presente Modificado de Estudio de Detalle; pero también se planteaba de acuerdo con el artículo 11.85 del vigente P.G.O.U. destinar el 20% de la edificabilidad a vivienda colectiva. La contestación fue esta (ver documentación adjunta)

"Consideramos que sería posible admitir la aplicación del **Artículo 11.85.- del P.G.O.U. vigente**, relativo a los Estudios de Detalle para la Ordenanza Unifamiliar Adosada y que permite destinar **hasta un 20% de la edificabilidad a vivienda colectiva u otras tipologías mixtas**, siempre que no se aumente la edificabilidad ni el número de viviendas, pues consideramos que esto podría dar mayor movimiento de volúmenes y variedad de soluciones al Conjunto edificatorio, siempre con la altura máxima de P.B.+2, recogida en dicho artículo y previo análisis en el Estudio de Detalle.