

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 20 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&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 Barbado Eyzaguirre - Arquitecto

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL E.D.

El P.G.O.U. de Sanlúcar de Barrameda establece en su artículo 2.8. Estudio de Detalle:

1. Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:

a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio, en su caso, de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso, estas superficies serán inferiores a una parcela y se corresponderán con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley del Suelo.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan en estas Normas y las fichas que la acompañan, si bien el número de viviendas que se señala en las fichas correspondientes tiene mero carácter orientativo.

Y el PP-SUP-JA-1 establece en su memoria punto 4 Análisis de la Propuesta, punto 4.5.- LA MORFOLOGÍA Y LA TIPOLOGÍA lo siguiente:

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 21 de 264	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 75585 R59EH-37K9U-5J7JL E976ED1ED7E4B005DB24D73955CCE157B0DDF74) 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 Barbado Eyzaguirre - Arquitecto

“La unidad morfológica está formada por manzanas definidas por alineaciones de vial y cerramientos medianeros límites de la actuación, permitiéndose la apertura de viales privados en su interior mediante la redacción de Estudios de Detalle.”

Y el ya transcrito artículo 52 Manzana A, establece en su punto 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”

En el Título III. Del PP, Estudios de Detalle, parcelaciones y proyecto de urbanización; se dan las normas básicas para la redacción de éstos, si bien; tras como ocurre con las determinaciones del P.G.O.U., hay que contemplarlas con respecto la recién aprobada LISTA.

“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”

En abril de 2021 se consultó a la GMU 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...”

2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

De acuerdo con el Planeamiento, no se modifican las alineaciones existentes de la manzana A, sólo las interiores de los viarios privados. Otro cuestión a tener en cuenta es que cuando COPRASA promovió en el 2.006 el vigente Estudio de Detalle era propietaria de 48 parcelas de las 71 parcelas de la manzana y en la actualidad lo es de 58.

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 22 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&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

La ordenación es similar a la establecida en el Proyecto de Reparcelación y sigue los criterios de composición establecidos en el Plan Parcial SUP-JA-1 en su Plano O.12 IMAGEN FINAL. GUIA DE DISEÑO

Por aplicación del artículo 11.85 del P.G.O.U. pasamos el 20% de la edificabilidad de la Manzana A, a vivienda colectiva, esto no supone un cambio de uso urbanístico, ya que la ORDENANZA DE LA ZONA VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA, en su artículo 11.87, tras la modificación Puntual N° 16 establece como uso determinado:

“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.”

El artículo 11.85 de la misma Ordenanza no se ha modificado y sigue vigente, por lo que en las circunstancias reguladas por dicho artículo hay que entender que un 20% de la edificabilidad destinada a vivienda plurifamiliar entra dentro del uso determinado de vivienda unifamiliar

La altura regulada es la de la ordenanza, en las viviendas plurifamiliares se ha regulado un ático retranqueado, de acuerdo con las ordenanzas del P.G.O.U. y del PP, estableciéndose una altura de PB + 1 + Ático retranqueado.

También se ordena en la parcela destinada a vivienda colectiva unos metros para usos compatibles de acuerdo con el Apartado 4.7 (Resumen de la Ordenación), punto 8 y Artículo 63 del Título V, Ordenanzas Particulares del PP-SUP-JA-1, Hasta un 20% de la edificabilidad máxima usos compatibles de: Docente, Deportivo, Sanitario, Asistencial, Cultural, Administrativo público, Centro de comercio básico, Servicios Urbanos y Religiosos. En concreto 100,00m² para uso cultural y deportivo.

3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES VIGENTES

El Estudio de Detalle se ajusta a la realidad física de la manzana A, sigue la guía de diseño del Plan Parcial, su ámbito se circunscribe a las alineaciones de la manzana A, no modificando éstas. Las alineaciones propuestas por el modificado de Estudio de Detalle, son de viario privado.

A continuación transcribimos cuadro comparativo con las principales magnitudes o parámetros del Estudio de Detalle que se modifica, así como, cuadro general nuevo del presente Modificado.



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=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

	E.D.	E.D. modificado
Superficie	12.421,47 m ²	12.421,47 m ²
Superficie Viario Privado	1.973,28 m ²	1.412,14 m ²
Superficie Parcelas Unifamiliar	10.448,19 m ²	8.813,69 m ²
Superficie Parcelas Plurifamiliar	0,00 m ²	2.195,64 m ²
Superficie Parcelas Total	10.448,19 m ²	11.009,33 m ²
Edificabilidad Unifamiliar	10.650,00 m ²	8.420,00 m ²
Edificabilidad Plurifamiliar.	0,00 m ²	2.130,00 m ²
Edificabilidad, deportivo y cultural	0,00m ²	100,00m ²

	E.D.	E.D. modificado
Edificabilidad Total	10.650,00 m ²	10.650,00 m ²
N.º Viviendas unifamiliares	71	48
N.º Viviendas plurifamiliares	0	23
N.º Total de Viviendas	71	71
Parcela mínima	121,36 m ²	121,36 m ²

Cuadro general de Ordenación



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 175585 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

Nº	Superficie m ²	Edificabilidad máx.	Nº viviendas
P-1	191,62	190,72	1
P-2	193,58	190,78	1
P-3	195,55	190,78	1
P-4	197,51	190,78	1
P-5	199,48	190,78	1
P-6	201,44	190,78	1
P-7	203,41	190,78	1
P-8	198,62	190,78	1
P-9	200,48	190,78	1
P-10	202,35	190,78	1
P-11	204,18	190,78	1
P-12	206,04	190,78	1
P-13	207,95	190,78	1
P-14	201,03	190,78	1
P-15	198,60	190,78	1
P-16	198,48	190,78	1
P-17	202,24	190,78	1
P-18	204,06	190,78	1
P-19	205,88	190,78	1
P-20	207,71	190,78	1
P-21	218,29	190,78	1
P-22	203,92	190,78	1
P-23	205,79	190,78	1
P-24	207,66	190,78	1
P-25	209,54	190,78	1
P-26	211,40	190,78	1
P-27	213,27	190,78	1
P-28	206,21	190,78	1
P-29	207,58	190,78	1
P-30	209,38	190,78	1
P-31	211,26	190,78	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/NoEstalica.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

Nº	Superficie m ²	Edificabilidad máx.	Nº viviendas
P-32	213,10	190,78	1
P-33	223,62	190,78	1
P-34	2.195,64	2.230,00*	23
P-57	130,85	135,43	1
P-58	130,85	135,43	1
P-59	130,85	135,43	1
P-60	130,85	135,43	1
P-61	135,60	140,35	1
P-62	135,60	140,35	1
P-63	135,60	140,35	1
P-64	121,36	125,61	1
P-65	138,86	143,72	1
P-66	143,61	148,64	1
P-67	143,63	148,66	1
P-68	143,66	148,69	1
P-69	143,69	148,72	1
P-70	143,71	148,74	1
P-71	143,74	148,77	1
VIARIO	425,20	-----	--
VIARIO 2	986,94	-----	--
TOTAL	12.421,47	10.650,00	71

*2.130 viviendas plurifamiliar + 100 uso deportivo y cultural

4. JUSTIFICACIÓN DE INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE LOS PREDIOS COLINDANTES

Los predios no propiedad de COPRASA mantienen su ordenación inalterada. Con respecto los predios colindantes o linderos se mantienen los mismos retranqueos del ED, como los del proyecto de Reparcelación.

5. PROPIETARIOS AFECTADOS

Como hemos mencionados los únicos predios afectados directamente por las determinaciones de este Estudio de Detalle, son propiedad de la Promotora.

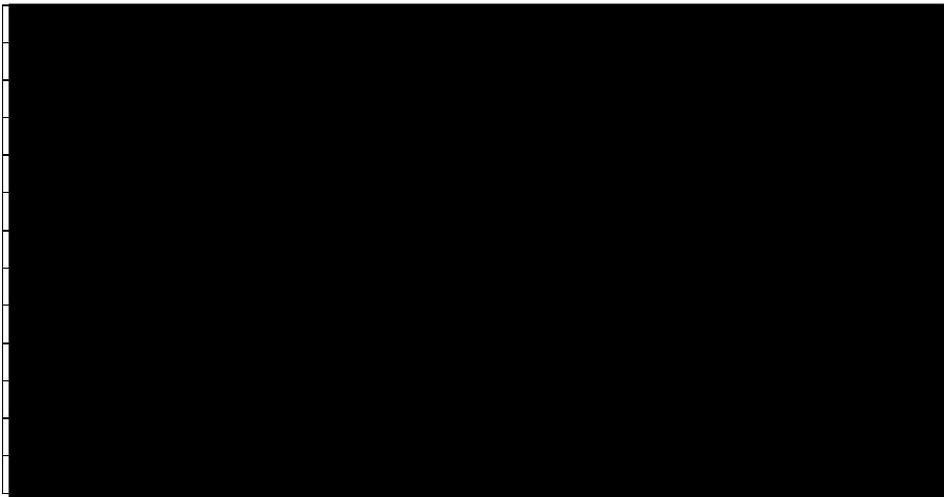


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 175585 R59EH-37K9U-5J7JL E976ED1ED7E4B005DB24D79955CCE157B0DDF74) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/NoEstadica.do?opc_id=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 Barbadillo Eyzaguirre - Arquitecto

6. OTROS PROPIETARIOS DE LA MANZANA A

Los propietarios de las fincas no pertenecientes a Coprasa y sus domicilios, son:



7. PROPIETARIOS COLINDANTES

Las fincas colindantes con nuestro estudio de detalle, así como los domicilios de sus propietarios son:

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

Sanlúcar de Barrameda, enero de 2.024

Fdo.: Manuel Barbadillo Eyzaguirre



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/NoEstatica.do?opc_id=273&ent_id=3&titoma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () al.

II. Planos

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 28 de 264	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

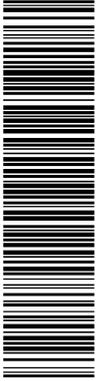


Modificado del Estudio de Detalle Manzana - A - SUP - JA - I (La Jara) Sanlúcar de Barrameda - Manuel Barbadillo Eyzaguirre - Arquitecto

INDICE DE PLANOS

01. INFORMACIÓN URBANÍSTICA: SITUACIÓN	E=1/1.000
02. INFORMACIÓN URBANÍSTICA: PLAN PARCIAL VIGENTE	E=1/1.000
03. INFORMACIÓN URBANÍSTICA: ALIEACIONES	E=1/1.000
04. INFORMACIÓN URBANÍSTICA: VOLUMETRÍA	E=1/1.000
05. INFORMACIÓN URBANÍSTICA: PARCELACIÓN VIGENTE	E=1/1.000
06. INFORMACIÓN URBANÍSTICA: PARCELARIO ACTUAL	E=1/1.000
07. ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ALIACIONES INTERIORES	E=1/1.000
08. ORDENACIÓN URBANÍSTICA: GEORREFERENCIACIÓN	E=1/1.000
09. ORDENACIÓN URBANÍSTICA: COTAS GEORREFERENCIALES	E=1/1.000
10. ORDENACIÓN URBANÍSTICA: RETRANQUEOS Y ALTURAS	E=1/1.000
11. ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VOLUMETRÍA NO VINCULANTE	E=1/1.000

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=273&ent_id=3&tloma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () al.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1755885 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&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el .

INFORMACION URBANÍSTICA: CALIFICACION, USOS, SISTEMAS, ALINEACIONES Y RASANTES



MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE MANZANA "A" DEL SUP-JA-1
ABRIL 2022

Situación : AVDA. PLAYA DE LA JARA. AVDA. PLAYA SANTA MARIA
DEL MAR. CALLE PLAYA DEL ROMPIELLO Sotolosa de Bda.

Promotor : CONSTRUCCIONES PEDRO RUIZ ACOSTA S.L.C.I.F. B-11035896

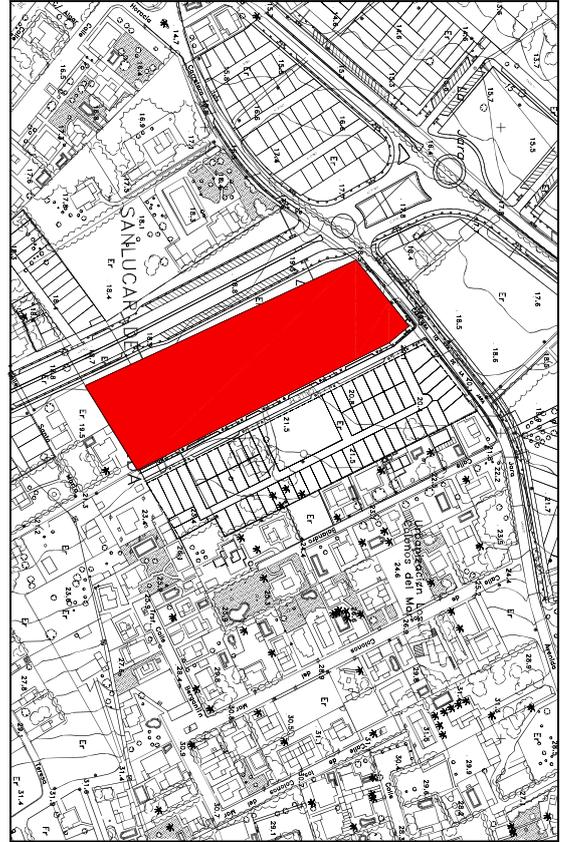
plano nº 1 : INFORMACION URBANÍSTICA

SITUACION

Proyectista : MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE
Arquitecto colegiado del C.O.A.C. nº 174

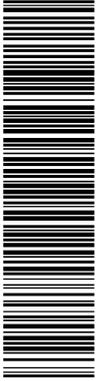
E-1/2000

SITUACION



INFORMACION URBANÍSTICA: REGIMEN DEL SUELO Y GESTION





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 175585 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=279&ent_id=3&toloma=1 Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () et.

