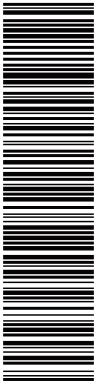


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1186-5NYFS-J75A7-1H63V-0975E376E0F2AF62D2031B3FCBD666767DD6A) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebaraneda.es/portal/ro/Estatca.do?opc_id=3&idioma=1

REFORMADO del ESTUDIO de DETALLE PARA ORDENAR VOLUMENES, ESTABLECER ALINEACIONES y RASANTES de la UE-HG-1 del P.G.O.U.		may 21
situación	AVENIDA DEL V CENTENARIO	Sanlúcar Bda
promotor	JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA U.E H.G.-1	CIF.: V-72.097.397
arquitecto	MANUEL BARBADILLO EYZAGUIRRE	Colegiado: 174

DOCUMENTO .Proyecto: Documento 21.05.21	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 5NYFS-J75A7-1H63V Página 2 de 77	FIRMAS
	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1186-5NYFS-J75A7-1H63V-0975E376E0F2AF6E2D2031B3FCBD666767DD6A) 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

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 P.G.O.U. de Sanlúcar de Barrameda, es adaptarlo a la Modificación puntual N.º 16 del P.G.O.U., solamente en lo que respecta a la ordenación de los volúmenes.

PROMOTOR

El documento se promueve a instancias de la 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 2.007 ante el Sr. Notario D. Antonio Pérez Beneyto, al N.º 1770 de su protocolo, con CIF N.º V-72.097.397, y domicilio social en la Calle Bolsa, N.º 89 de Sanlúcar de Barrameda. C.P. 11.540.

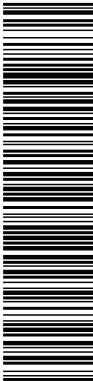
Teléfono de contacto: 609 52 27 91
Fax: 956 38 56 27
Correo electrónico: jasilvap@icadiz.net

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

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Proyecto: Documento 21.05.21		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 5NYFS-J75A7-1H63V Página 3 de 77		NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 11886-5NYFS-J75A7-1H63V-097E5E376E0F2AF6E2D2031B3FCBD666767DD66A) 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

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 suscribe el presente modificado, promovido, en su día, por la entidad Centro Comercial El Cantillo S.L., y fue aprobado definitivamente por el Excelentísimo Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda el veintisiete de enero de dos mil cinco.

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 Estudio de Detalle aprobado recogía unas parcelas orientativas ya que la ordenanza de aplicación Ciudad Jardín 3, regulaba en aquel momento, una parcela mínima de 180,00 m² y una parcela máxima de 1.600,00 m².

El veintitrés de febrero de dos mil dieciocho se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda la Modificación Puntual N.º 16 de su P.G.O.U. sobre las Normas del suelo urbano y urbanizable.

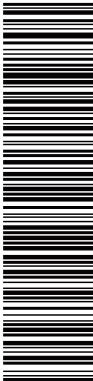
En dicha Modificación se enmienda la Ordenanza Ciudad Jardín en algunos aspectos; en concreto, desaparece la parcela máxima para Cj-3 y la mínima pasa a 400,00 m². Textualmente el artículo 11.68, queda como sigue:

"Zona de Ciudad Jardín:

Artículo 11.68.- Condiciones Particulares de Parcelación.

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

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Proyecto: Documento 21.05.21		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 5NYFS-J75A7-1H63V Página 4 de 77		NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1186-5NYFS-J75A7-1H63V-097E9E376E0F2AF62D2031B3FCBD666767DD6A) 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.sanlucartelabarceda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1

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

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.

Cuando 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:

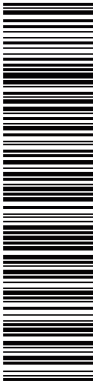
- Superficie mínima: cuatrocientos (400) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: veinte (20) metros de longitud.

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:

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Proyecto: Documento 21.05.21		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 5NYFS-J75A7-1H63V Página 5 de 77		NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 11886 5NYFS-J75A7-1H63V) 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.sanlucarbarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idoma=1

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

- 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."

MODIFICACIÓN

La supresión de la parcela máxima, sobretudo, hace posible una volumetría distinta a la recogida en el Estudio de Detalle aprobado.

Con esta volumetría sí es posible la materialización de la edificabilidad asignada a las parcelas del proyecto de reparcelación. La propiedad de estas no es la misma que cuando se redactó el Estudio de Detalle, por lo que las parcelas del Proyecto de Reparcelación no coinciden con las recogidas en dicho Estudio de Detalle.

La modificación sólo afecta a este extremo. En concreto hacer un solo volumen edificado en las antiguas parcelas 2 y 3.

Para garantizar que no queden medianeras vistas, se obliga al adosamiento de los linderos medianeros según planimetría corregida.

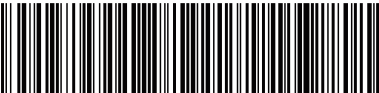
El Estudio de Detalle, por tanto, queda vigente, salvo la página nº 7 y los planos 10,11 y 14, que se sustituyen por los presentes.

En Sanlúcar de Barrameda a veinte de mayo de 2.021

**BARBADILLO
EYZAGUIRRE
MANUEL
VICENTE -
75859325N**

Firmado digitalmente
porBARBADILLO EYZAGUIRRE
MANUEL VICENTE - 75859325N
DN: cn=BARBADILLO
EYZAGUIRRE MANUEL
VICENTE - 75859325N
gn=MANUEL VICENTE c=ES
Motivo:Soy el autor de este
documento
Ubicación:
Fecha:2021-05-20 19:17+02:00

Fdo.: Manuel Barbadillo Eyzaguirre



626/01
24-8-01

EL SECRATARIO GENERAL
6 MAY 2004

EL SECRATARIO GENERAL
27 FEB 2003

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

. Proyecto: Documento 21.05.21

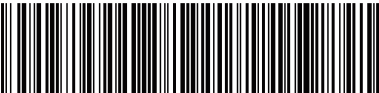
OTROS DATOS

Código para validación: 5NYFS-J75A7-1H63V

Página 7 de 77

FIRMAS

NO REQUIERE FIRMAS



EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN Y EVALUACIÓN

Fdo. José del Socio Castro Dávalos

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN LUCAR DE BARRAMEDA

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno

27 ENE 2005

EL SECRETARIO GENERAL

EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN LUCAR DE BARRAMEDA

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno

26 MAY 2004

EL SECRETARIO GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN LUCAR DE BARRAMEDA

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno

27 ENE 2005

EL SECRETARIO GENERAL

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	



EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Fdo.: José del la Cuesta Durán

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN LUCAR DE BARRAMEDA

Aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

27 ENE 2005

EL SECRETARIO GENERAL

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Fdo.: José del la Cuesta Durán

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN LUCAR DE BARRAMEDA

Aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

6 MAY 2004

EL SECRETARIO GENERAL

1. MEMORIA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 11886 5NYFS-J75A7-1H63V 097E9E376E0F2AFE62D2031B3FCBD666767DDD6A) 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.sanlucarbarrameda.es/portal/noEstatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1



El DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN Y ASISTENTE Volúmenes en la UE-HG-1

[Firma manuscrita]

OBJETO, PROPIETARIO, SITUACION

EL SECRETARIO GENERAL

26/MAR/2004

EXCMO. ASESORAMIENTO DE BARRAMEDA Aprobado inicialmente por Decretos de la Alcaldía

Por encargo de [Redacted] se encarga de [Redacted] con domicilio en Apoderado de la entidad [Redacted] El Cantillo S.L. con domicilio en Sanlúcar de Barrameda, en la Calle Madrid Concepción, Edificio Alameda de Barrameda CIF [Redacted] se redacta el presente Estudio de Detalle para el [Redacted] Volúmenes, y Establecer Alineaciones y Rasantes en la Unidad de Ejecución Pleno UE-HG-1 del P.G.O.U. de Sanlúcar de Barrameda, emplazada en Avenida del V Centenario, calle Rueda, calle Cañillo, calle Huerta del Arroyo y calle Huerta Molinillo.

EXCMO. ASESORAMIENTO DE BARRAMEDA Aprobado inicialmente por Decretos de la Alcaldía

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 m²).

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 m²	1.342,90 m²
2	[Redacted]	14.194	4.118,74 m²	755,15 m²
3	[Redacted]	20.253	1.000,00 m²	1.205,50 m²
4	[Redacted]	14.191	2.514,30 m²	2.531,50 m²
5	[Redacted]	14.936	282,00 m²	145,00 m²
6	Calle	[Redacted]	[Redacted]	39,00 m²
Superficie total de la unidad				6.019,05 m²



3

El DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y RAS VOLÚMENES EN LA UE-HG-1

26 MAY 2004

EL SECRETARIO GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN LUCAR DE BARRAMEDA

27 FNE 2005

EL SECRETARIO GENERAL

Los domicilios de los propietarios de la UE-HG-1 SAN LUCAR DE BARRAMEDA

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			Sin edificaciones			
2		Cuadras	Regular	Baja	145,35 m²	Precisan demolición
		Vivienda			70,00 m²	
3		Sin edificaciones				
4		Sin edificaciones				
5		Vivienda	Buena	Media	63,47 m²	No precisa demolición
6	Calle	Vario	Regular	Baja	39,00 m²	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: 11886 5NYFS-J75A7-1H63V 097E9E376E0F2AFE62D2031B3FCBD666767DDD6A) 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=279&ent_id=3&idioma=1



Estudio de Detalle para establecer Alineaciones y Rasantes y Ordenar
Volumenes en la UE-HG-
El Director del Departamento de
El Director del Departamento de
PLANIFICACIÓN Y CASITON

26 MAY 2004
EL SECRETARIO GENERAL

26 MAY 2004
EL SECRETARIO GENERAL

FICHAS PARA EL DISEÑO DE LAS ACTUACIONES DEL SISTEMA URBANO		EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN LUCAR DE BARRAMEDA	
NOMBRE: Huerta Grande		Código UE: 4084	
Sistema actuación: Compensación		El Secretario General	
Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle		Clasificación: 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:			
1. 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.			



volúmenes en la UENF-1

26 MAY 2004

EL SECRETARIO GENERAL

FICHERO DE AREAS DE REPARTO

NOMBRE CODIGO: AR-21

NOMBRE		CODIGO: AR-21
DATOS BASICOS Aprovechamiento lucrativo Cesiones sistematicas Suelo		Aprob. Tipo El Director del Organismo de 7470956 650 65.296 Uso caracteristico
Usos y Tipologia	7470956 650 65.296 650	VPO-RG VPO-RE El Secretario General Vpp
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
 SAN LUCAR DE BARRAMEDA
 2.09 Aprobado definitivamente por
 Excmo. Ayuntamiento Pleno
 Urbano
 27 ENE 2005
 Residencia
 El Secretario General
 Vpp

MEMORIA JUSTIFICATIVA

JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La recacción 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.



EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Estudio de Detalle para establecer Alineaciones y Rase
Volúmenes en la UE-HG-1
Fdo. Juan M. do la Cuadra Lareñ

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

JUSTIFICACION DE LA SOLUCION PROPUESTA

OBJETIVOS

Para establecer la ordenación que se propone en el estudio de detalle para el P.G.O.U. se establece el ancho de vial de siete metros (7.00 m – Huerta del Arroyo) sin solución de continuidad de vial ancho de tres metros y cincuenta centímetros (3.50 m – Rueda).

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 de vial 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 este 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 esta 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:



Estudio de Detalle para establecer Alineaciones y Volúmenes en la U-B-1

El DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y REGISTRO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA
Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Local

26 MAY 2004

EL SECRETARIO GENERAL

El DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y REGISTRO					EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA	
					Aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno	
Parcelas	Usos	Superficies	Superficie Edificable	Edificabilidad	Ocupación	Viviendas
P-1	CJ-3	1.561,60 m²	2.810,85 m²	1,80 m²/m²	70,00 %	27
P-2	CJ-3	838,90 m²	1.510,02 m²	1,80 m²/m²	70,00 %	4
P-3	CJ-3	1.558,00 m²	2.804,40 m²	1,80 m²/m²	70,00 %	27
P-4	U-1	145,40 m²	145,40 m²	1,00 m²/m²	70,00 %	1
TOTAL		4.103,90 m²	7.270,70 m²	-----	-----	70

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 m²) 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:



Estudio de detalle para establecer Aliviatores y Volantes en la DE-HQ

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

EL SECRETARIO GENERAL

26 MAY 2004

EXCMO AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA

Aprobado definitivamente por EXCMO. AYUNTAMIENTO Pleno

27 ENE 2005

EL SECRETARIO GENERAL

Comparativo	Superficie suelo total	Superficie con aprovechamiento (1)	Superficie de viario	Dotación - Espacios libres	Superficie de suelo neta	Edificabilidad objetiva	Aprovechamientos objetivos	Aprovechamientos subjetivos	10% Aprovechamiento cesión	Defecto de aprovechamientos
	6.220,00 m ²			1.000,00 m ²		7.740,00 m ²	10.836,00 U.A.	11.741,98 U.A.	1.083,60 U.A.	- 1.989,58 U.A.
				1.000,00 m ²	4.103,90 m ²	7.270,70 m ²	10.193,52 U.A.	11.289,01 U.A.	1.019,35 U.A.	- 2.114,84 U.A.

(1) Se considera la superficie total menos los 39,00 m² de viario existente

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

Sanlúcar de Barrameda, 5 de mayo de 2.004

Fco. Manuel Barbadillo Eyzaguirre

8