

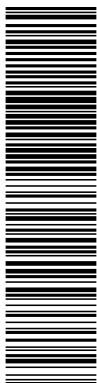


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 122202 0AGGJ-X24DG-U3U25 D58A51FDC9A542C8B81FE93A86FD722B8248C71F) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatca.do?opc_id=279&ent_id=3&titlomas=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

RESUMEN EJECUTIVO

REFORMADO del ESTUDIO de DETALLE PARA ORDENAR VOLUMENES, ESTABLECER ALINEACIONES y RASANTES de la UE-HG-1 del P.G.O.U.		Abril 23
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 Documento Asuntos Generales - Sede: RESUMEN_EJECUTIVO_REFORMA_ED_UEHG1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 2058 , Fecha de entrada: 03/05/2023 10:40 :00	
OTROS DATOS Código para validación: 0AGGJ-X24DG-U3U25 Página 2 de 9	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122202 0AGGJ-X24DG-U3U25 D58A51FDC9A542C8B81FE93A86FD722B8248C71F) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatca.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

Resumen Ejecutivo del 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

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

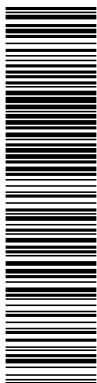
Fax: 956 36 94 82

Correo electrónico: manuelbarbadilloeyzaquirre@gmail.com

SITUACIÓN

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

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: RESUMEN_EJECUTIVO_REFORMA_ED_UEHG1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 2058 , Fecha de entrada: 03/05/2023 10:40:00
OTROS DATOS Código para validación: 0AGGJ-X24DG-U3U25 Página 3 de 9	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122202 0AGGJ-X24DG-U3U25 D58A51FDC9A542C8B81FE93A86FD722B8248C71F) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatca.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

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

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.

MODIFICACIÓN

La modificación viene motivada por las siguientes circunstancias:

La modificación puntual N° 16 del PGOU, en la Ordenanza CJ-3, eliminó la parcela máxima y pasó la mínima de 180 m² y 24 de fachada a 400 m² y 20 m de fachada.

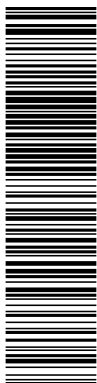
En los Objetivos marcados en la Ficha de la UE-HG-1 se dice: “*La edificabilidad se dispondrá en volúmenes separados de longitud inferior a 40 m*”

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 misma obligación está recogida en los Estatutos de la Junta de Compensación y Proyecto de Reparcelación de la UE-HG-1

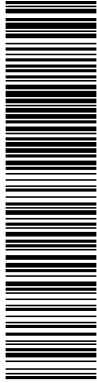
La propiedad y porcentaje de ésta, respecto las otras, ha cambiado de cuando se aprobó en 2005 el Estudio de Detalle, por lo cual las parcelas previstas en el Proyecto de Reparcelación son distintas también por este motivo.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122202 0AGGJ-X24DG-U3U25 D58A51FDC9A542C8B81FE93A86FD722B8248C71F) 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&titoma=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

RESUMEN EJECUTIVO

PÁGINAS QUE SE MODIFICAN		
REFORMADO del ESTUDIO de DETALLE PARA ORDENAR VOLUMENES, ESTABLECER ALINEACIONES y RASANTES de la UE-HG-1 del P.G.O.U.		Abril 23
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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122202 0AGGJ-X24DG-U3U25 D58A51FDC9A542C8B81FE93A86FD722B8248C71F) 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&idiomas=1 Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.

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

Parcelas	Usos	Superficies	Superficie Edificable	Edificabilidad	Ocupación	Nº Viviendas	Nº Plantas
P-1	CJ-3	1.561,60 m ²	2.810,88 m ²	1,80 m ² /m ²	70,00 %	29	4
P-2	CJ-3	400,00 m ²	720,00 m ²	1,80 m ² /m ²	70,00 %	7	4
P-3	CJ-3	1.456,90 m ²	2.622,42 m ²	1,80 m ² /m ²	70,00 %	27	4
P-4	U-1	145,40 m ²	145,40 m ²	1,00 m ² /m ²	70,00 %	1	2
P-5	CJ-3	540,00	972,00	1,80 m ² /m ²	70,00 %	6	4
TOTAL		4.103,90 m ²	7.270,70 m ²	-----	-----	70	

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

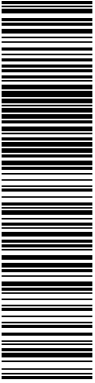
1. USOS Y TIPOLOGIAS: El Estudio de Detalle mantiene los usos y tipologías dispuestos en el P.G.O.U. – Ciudad Jardín CJ-3 y Unifamiliar U-1, habiéndose ajustado las alineaciones de los viarios previstos de modo que puedan cumplirse las condiciones dimensionales de las parcelas previstas en el P.G.O.U.

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:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122202 OAGGJ-X24DG-U3U25 D58A51FDC9A542C8B81FE93A86FD22B2828C7F) 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.

CONDICIONANTES POCO

CONDICIONANTE	PARCELA MINIMA	PARCELA MAXIMA	FACHADA MINIMA	FACHADA MAXIMA	EDIFICABILIDAD MAXIMA
CU-3c	400,00 M2	2000 M2	20,00 M.	1,80 M2/M2	1,800 M2/M2
U1	120,00 M2	6,00 M.	6,00 M.	1,00 M2/M2	1,000 M2/M2

CONDICIONANTE	RETANQUEO FACHADA	RETANQUEO LATERAL	RETANQUEO TRASERO
CU-3c	3,00 M.	H/2 *	H/2 *
U1	3,00 M.	ACOSADO	3,00 M.

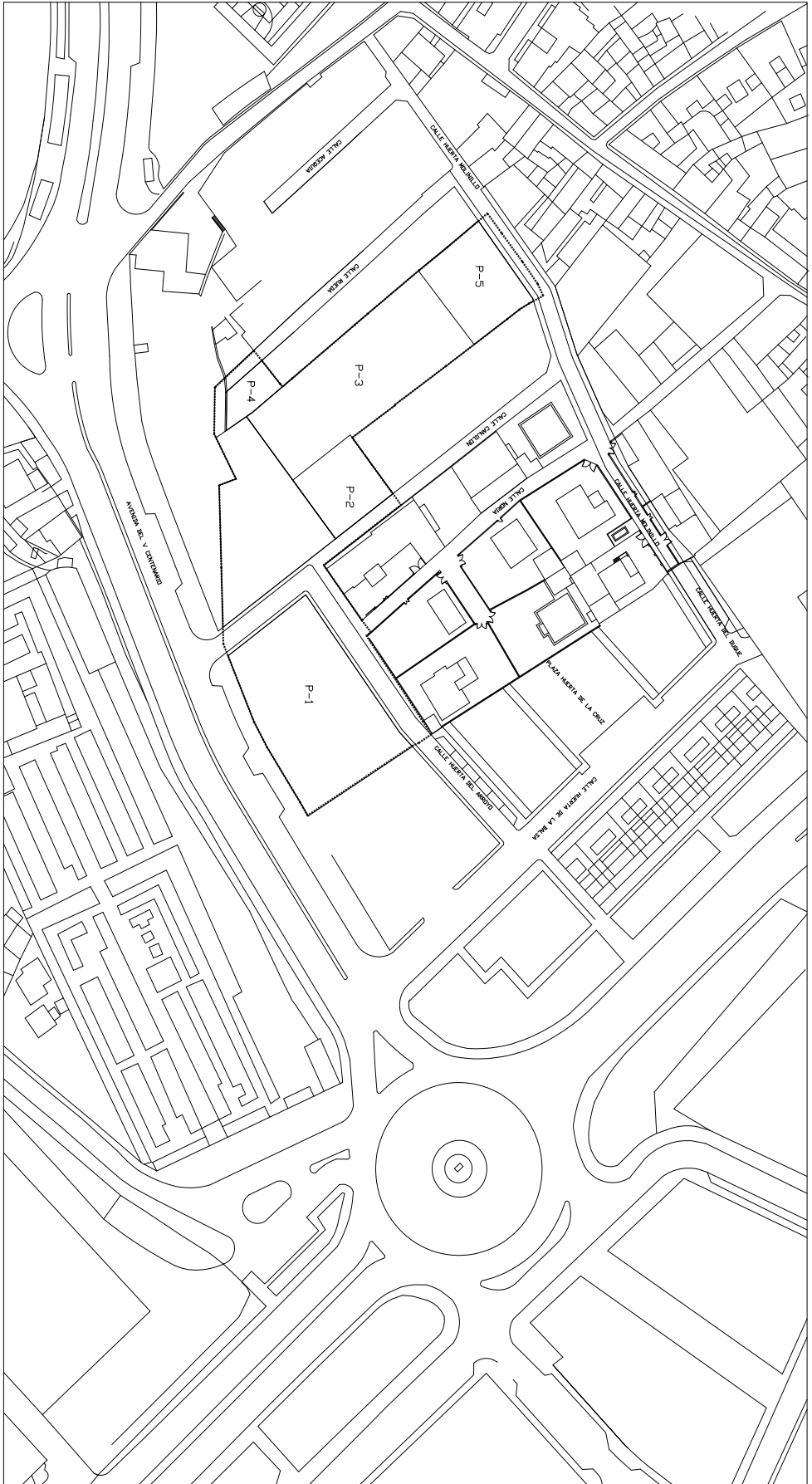
PARCELAS	USOS	SUPERFICIES SUPERFICIALE	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD	OCCUPACION	Nº VIVIENDAS *	Nº PLANTAS
P-1	CU-3	1961,60 M2	2810,88 M2	1,80 M2/M2	70,00 %	29	4
P-2	CU-3	400,00 M2	720,00 M2	1,80 M2/M2	70,00 %	7	4
P-3	CU-3	1456,90 M2	2622,42 M2	1,80 M2/M2	70,00 %	27	4
P-4	U1	145,40 M2	145,40 M2	1,00 M2/M2	70,00 %	1	2
P-5	CU-3	540,00 M2	972,00 M2	1,00 M2/M2	70,00 %	6	4
TOTAL		4103,90 M2	7270,70 M2			70	

ELIUP 1000,00 M2
 VAVAO 915,15 M2
 TOTAL UNIDAD 6015,05 M2
 LAS PARCELAS SON ORIENTATIVAS, LAS DEFINITIVAS SERAN DETERMINADAS POR EL PROYECTO DE REPARCELACION

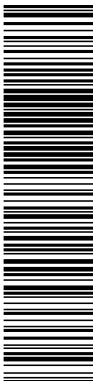
* EL NUMERO DE VIVIENDAS ES INDICATIVO ARTº 10.5.5 POCO

DELIMITACION DE LA UNIDAD

MODIFICADO ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-HG-1
 SITUACION : AVENIDA DEL V CENTENARIO
 PROYECTOR : CENTRO COMERCIAL EL CASTILLO S.L.
 plano nº 10
 DIRECCION DETALLADA
 arquitecto : MANUEL BARABILLO EYZAGUIRRE
 MAYO 2021
 MANO 2024
 SERVICIO DE BAI
 E-1/500



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 122202 0AGGJ-X24DG-U3U25 D58A51 FDC9A542C8B81FE93A86FD722B248C71F) 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&idiomas=1 Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el.



PUNTO Nº	X	Y
1	7260232	4072918
2	7260232	4072918
3	7260232	4072918
4	7260232	4072918
5	7260232	4072918
6	7260232	4072918
7	7260232	4072918
8	7260232	4072918
9	7260232	4072918
10	7260232	4072918
11	7260232	4072918
12	7260232	4072918
13	7260232	4072918
14	7260232	4072918
15	7260232	4072918

PUNTO Nº	X	Y
16	7260232	4072918
17	7260232	4072918
18	7260232	4072918
19	7260232	4072918
20	7260232	4072918
21	7260232	4072918
22	7260232	4072918
23	7260232	4072918
24	7260232	4072918
25	7260232	4072918
26	7260232	4072918
27	7260232	4072918
28	7260232	4072918
29	7260232	4072918
30	7260232	4072918

PUNTO Nº	X	Y
31	7260232	4072918
32	7260232	4072918
33	7260232	4072918
34	7260232	4072918
35	7260232	4072918
36	7260232	4072918
37	7260232	4072918
38	7260232	4072918
39	7260232	4072918
40	7260232	4072918
41	7260232	4072918
42	7260232	4072918
43	7260232	4072918
44	7260232	4072918
45	7260232	4072918
46	7260232	4072918

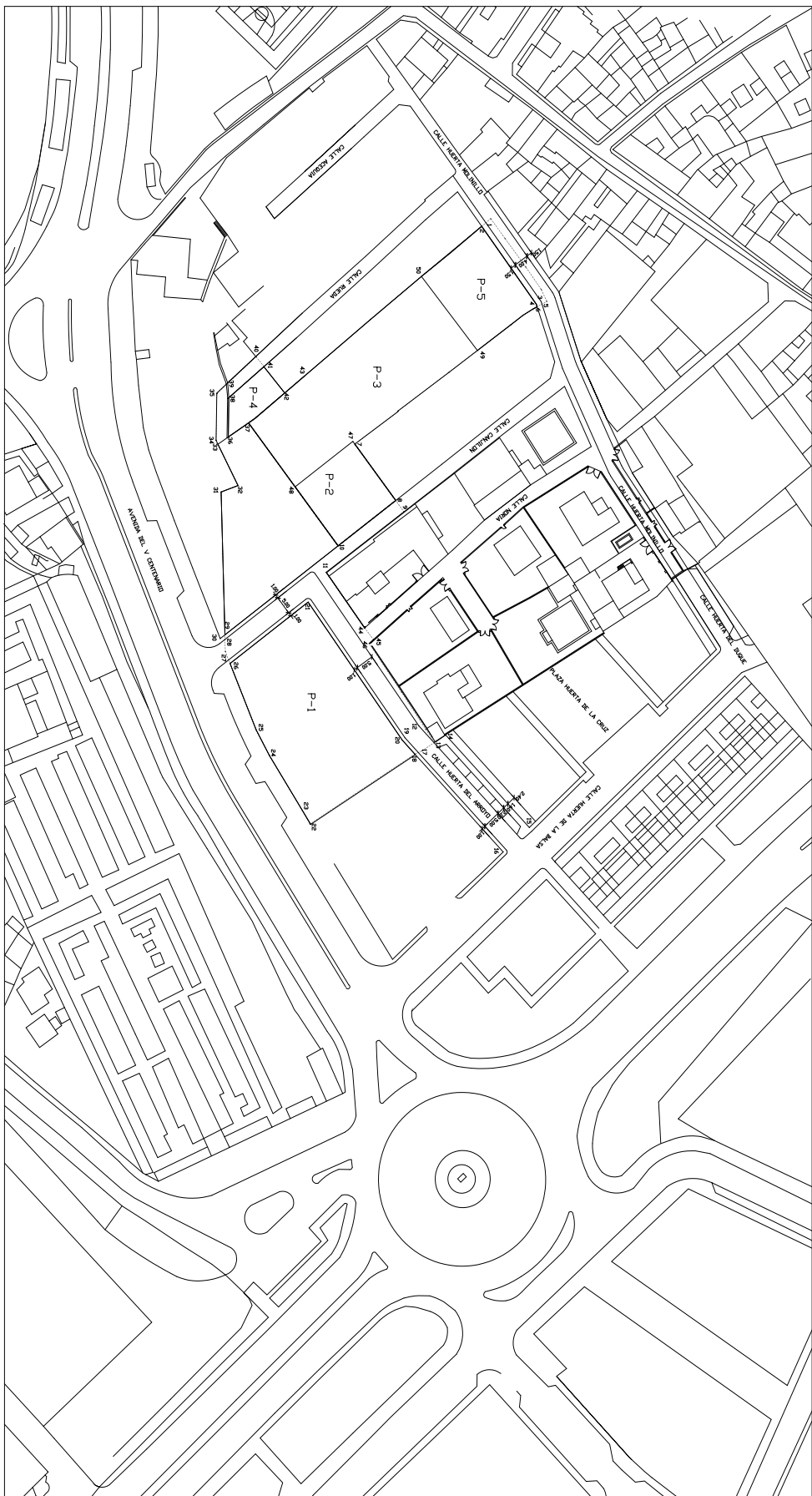
PUNTO Nº	X	Y
47	7260232	4072918
48	7260232	4072918
49	7260232	4072918
50	7260232	4072918

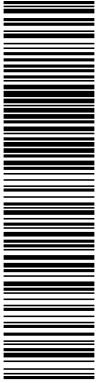
LAS RASANTES SE AJUSTARÁN A LAS EXISTENTES
LAS PARCELAS SIN DEFINITIVAS, LAS DEFINITIVAS SEGUN DETERMINADAS POR EL PROYECTO DE REPARCELACION

PUNTO Nº	X	Y
51	7260232	4072918
52	7260232	4072918
53	7260232	4072918
54	7260232	4072918
55	7260232	4072918
56	7260232	4072918
57	7260232	4072918
58	7260232	4072918
59	7260232	4072918
60	7260232	4072918

DELIMITACION DE LA UNIDAD

MODIFICANDO ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-HG-1
ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-HG-1
Situación : AVENIDA DEL V CENTENARIO
Promotor : CENTRO COMERCIAL EL CASTILLO S.L.
plano nº 11 : REPARTIDO Y RASANTES
arquitecto : MANUEL BARAHOLLO EYZAGUIRRE
MAYO 2021
MANO 3024
SERVIDOR DE BDA
E=1/500

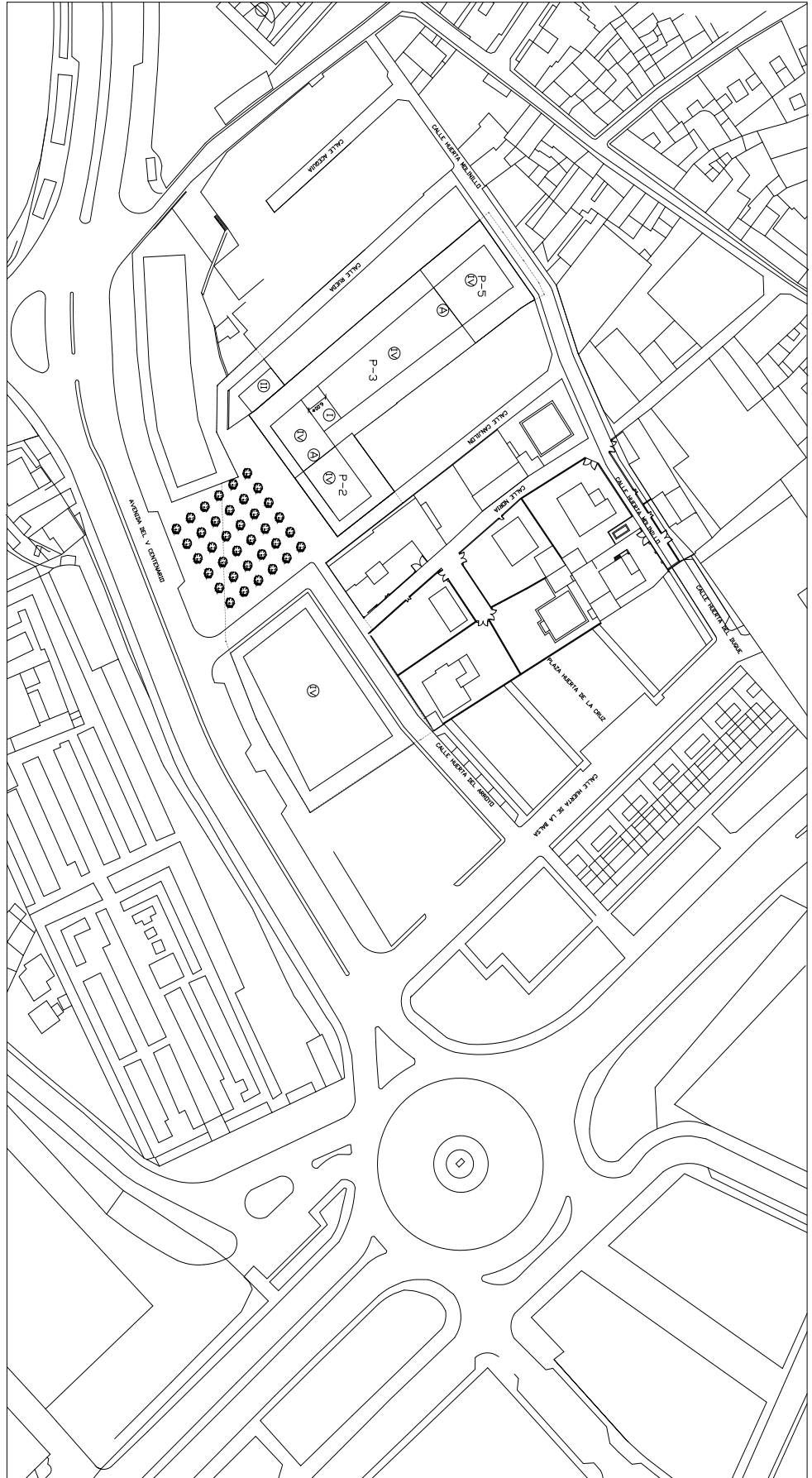




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 122202 0AGGJ-X24DG-U3U25 D58A51FDC9A542C8B81FE93A86FD722B248C71F) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanluardebarrameda.es/portal/ro/Estatca.do?opc_id=279&ent_id=3&idomas=1 Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el .

MODIFICADO ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-HG-1
ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-HG-1
Situación : AVENIDA DEL V CENTENARIO
Promotor : JUNTA DE COMPENSACION DE LA UE-HG-1
plano nº14 : DISEÑO DE VOLUMENES
arquitecto : MANUEL BARAHILLO EYZAGUIRRE
MAYO 2024
Sancionador de BDU
E-1/500

DELIMITACION DE LA UNIDAD



- Ⓐ ADOSAMIENTO OBLIGATORIO
- Ⓝ NÚMERO DE PLANTAS MÁXIMO
- * 6 M MÍNIMO CON RESPECTO A P-2