

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: RESUMEN _EJECUTIVO_ANEXO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 4086, Fecha de entrada: 12/08/2025 10:23 :00	
OTROS DATOS Código para validación: HHZ21-P8S2S-JNX0T Página 1 de 13	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 297764 HHZ21-P8S2S-JNX0T CS2AFB26268368656991B8B024AD14AFA4C67D4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=3&idioma=1](https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1) Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 12/08/2025 10:22:54.

Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4  
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

## RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE LA MANZANA "Y" DE LA UE-BO-4

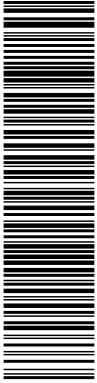
SANLÚCAR DE BARRAMEDA 11540 (CÁDIZ)

FECHA: JUNIO 2025

ARQUITECTO: César González González

PROMOTOR: Gerencia Municipal de Urbanismo de Sanlúcar de Barrameda

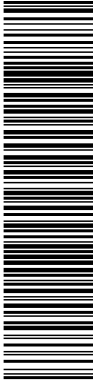
DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: RESUMEN _EJECUTIVO_ANEXO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 4086, Fecha de entrada: 12/08/2025 10:23 :00	
OTROS DATOS Código para validación: HHZ21-P8S2S-JNX0T Página 2 de 13	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4  
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 297764 HHZ21-P8S2S-JNX0T CS2AFB2626836656991B8B024D14AFA4C67D4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=3&idioma=1](https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1) Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 12/08/2025 10:22:54.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: RESUMEN _EJECUTIVO_ANEXO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>4086</b> , Fecha de entrada: <b>12/08/2025 10:23</b> :00	
OTROS DATOS Código para validación: <b>HHZ21-P8S2S-JNX0T</b> Página 3 de 13	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 297764 HHZ21-P8S2S-JNX0T CS2AFB2626836656991B8B024AD14AFA4C67D4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. 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&diomas=1](https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&diomas=1) Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 12/08/2025 10:22:54.

Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4  
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

## ÍNDICE

---

### 1. MEMORIA

---

#### 1.1 CONTENIDO Y ALCANCE.

#### 1.2 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

#### 1.3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

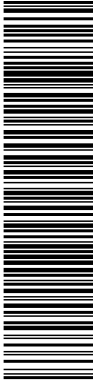
#### 1.4 DETERMINACIONES URBÁNISTICAS.

### 2. PLANOS

---

- SITUACIÓN
- PARCELAS
- ALINEACION PROPUESTA
- PARCELAS RESULTANTES
- COMPARATIVA PARCELAS
- ALTURAS Y OCUPACIÓN

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: RESUMEN _EJECUTIVO_ANEXO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 4086, Fecha de entrada: 12/08/2025 10:23 :00	
OTROS DATOS Código para validación: HHZ21-P8S2S-JNX0T Página 4 de 13	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



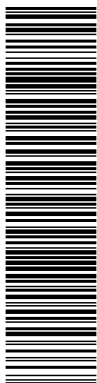
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 297764 HHZ21-P8S2S-JNX0T CS2AFB2626836656991B8B024D14AFA4C67D4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=3&idioma=1](https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1) Firmado por : 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 12/08/2025 10:22:54.

Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4  
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

## 1. MEMORIAS

---

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: RESUMEN _EJECUTIVO_ANEXO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>4086</b> , Fecha de entrada: <b>12/08/2025 10:23</b> :00	
OTROS DATOS Código para validación: <b>HHZ21-P8S2S-JNX0T</b> Página 5 de 13	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 297764 HHZ21-P8S2S-JNX0T CS2AFB2626836B656991B8B024AD14AFA4C67D4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=3&idioma=1](https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1) Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 12/08/2025 10:22:54.

Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4  
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

### 1.1 CONTENIDO Y ALCANCE

La Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía (LISTA) establece que los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

### 1.2 AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle se desarrolla en la Manzana Y de la UE-BO-4, sobre las parcelas "Y-1" e "Y-2", del Expediente de Segregación 1347/2002, situadas en Avenida de Huelva esquina Calle Astilleros.

Dicha manzana está conformada por tres parcelas.

- La parcela 1, que alberga el Centro de Primer ciclo de educación infantil y de rehabilitación integral, cuenta con una superficie de **1.166,57 m<sup>2</sup>**.
- La parcela 2, ocupada por un parque infantil, cuenta con una superficie de **882,76 m<sup>2</sup>**.
- Y la parcela 3, que alberga el Centro de Salud de Bonanza, cuenta con una superficie de **624,53 m<sup>2</sup>**.

### 1.3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto reajustar las alineaciones y ordenar los volúmenes en las parcelas que conforman la Manzana "Y" de la UE-BO-4.

La necesidad de este documento viene dada por:

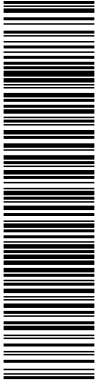
- La obligación de regularizar las alineaciones de las edificaciones existentes.
- La ordenación de las edificaciones que puedan desarrollarse en la parcela 2.

El presente Estudio de Detalle pretende reajustar las alineaciones de los edificios existentes, realizando las cesiones que procedan. En ningún caso se reducirá la superficie de viario y demás espacios públicos, ni se incrementarán las edificabilidades asignadas por los planes.

### 1.4 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

El Estudio de Detalle corrige la discrepancia existente entre la alineación real de la fachada oeste del Centro Inclusivo de Primer Ciclo de Educación Infantil y del Centro de Rehabilitación Integral, y la definida en el planeamiento para las unidades UE-BO-3 y UE-BO-4, adaptando las alineaciones a la situación física actual sin reducir la superficie de viario público ni disminuir el ancho mínimo de acera ( $\geq 2$  m).

Se reajustan los límites de las parcelas 2 y 3 debido a la ocupación parcial de la parcela 2 por el Centro de Salud, y se propone la agregación de la parcela 2 a la parcela 1, integrando el parque infantil, el Centro de Rehabilitación Integral y el CEI Fernando de Magallanes en una única parcela, lo que permitirá una futura ampliación del conjunto.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 297764 HHZ21-P8S2S-JNX0T C52AFB2626836B656991B8B024D14AFA4C67D4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=3&idioma=1](https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1) Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 12/08/2025 10:22:54.

Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4  
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

Una vez realizadas las correcciones de alineaciones y la agregación de las parcelas 1 y 2, las superficies resultantes son las siguientes:

	Superficie
<b>Parcela 1</b>	2.031,40 m <sup>2</sup>
<b>Parcela 3</b>	635,71 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>2.667,11 m<sup>2</sup></b>

El edificio destinado al centro de rehabilitación integral y CEI Fernando de Magallanes tiene una superficie construida de 1.175,31 m<sup>2</sup>. Al ser la edificabilidad de la parcela es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre la parcela resultante se podrán construir 2.031,40 m<sup>2</sup>, de los cuales ya están edificados 1.175,31 m<sup>2</sup>.

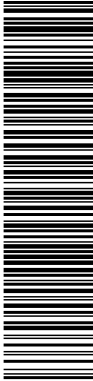
Para materializar la edificabilidad sobrante, que asciende a 856,09 m<sup>2</sup>, se establecerá una altura de la edificación de planta baja +2, en concordancia con la limitación establecida en el "Estudio de Detalle para establecer las alineaciones, rasantes y ordenar volúmenes de las UE-BO-3 y UE-BO-4".

En cuanto a aparcamientos, la manzana dispone de 12 plazas en línea a vial, consideradas suficientes según el art. 5.87 del PGOU (1997) por la moderada demanda generada por los equipamientos y la presencia de viviendas unifamiliares con plazas propias, cumpliendo así con la normativa y adaptándose a las condiciones de la trama urbana.

A modo de resumen, se realiza una tabla con los principales parámetros de las condiciones urbanísticas que afectan al ámbito objeto del Estudio de Detalle

	CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	ESTUDIO DE DETALLE
<b>USOS</b>	Usos predominantes	Dotacional		Dotacional
	Usos compatibles	Todos		SIPS
<b>EDIFICABILIDAD</b>		1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>		1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>OCUPACIÓN</b>	Ocupación planta baja	75%		75%
	Ocupación planta primera	75%		75%
<b>ALTURA</b>	Altura máxima, plantas	PB + 2		PB+2
	Altura máxima, metros	10 m		10 m

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: RESUMEN _EJECUTIVO_ANEXO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 4086, Fecha de entrada: 12/08/2025 10:23 :00	
OTROS DATOS Código para validación: HHZ21-P8S2S-JNX0T Página 7 de 13	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

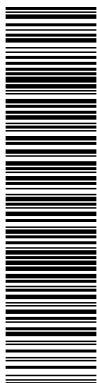


Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle de la Manzana "Y" de la UE-BO-4  
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) 11540

## 2. PLANOS

---





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 297764 HHZ21-P8S2S-JNX0T CS2AFB26268368656991B8B024AD14AFA4C67D4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. 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/Estatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=3&idioma=1](https://sede.sanluardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1) Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 12/08/2025 10:22:54.

PROYECTISTA  
 CESAR GONZALEZ GONZALEZ, 5288 COAS  
 CALLE CALDEREROS 1, SAN FERNANDO - 11.100 (CAJAZ)

PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE BARRAMEDA

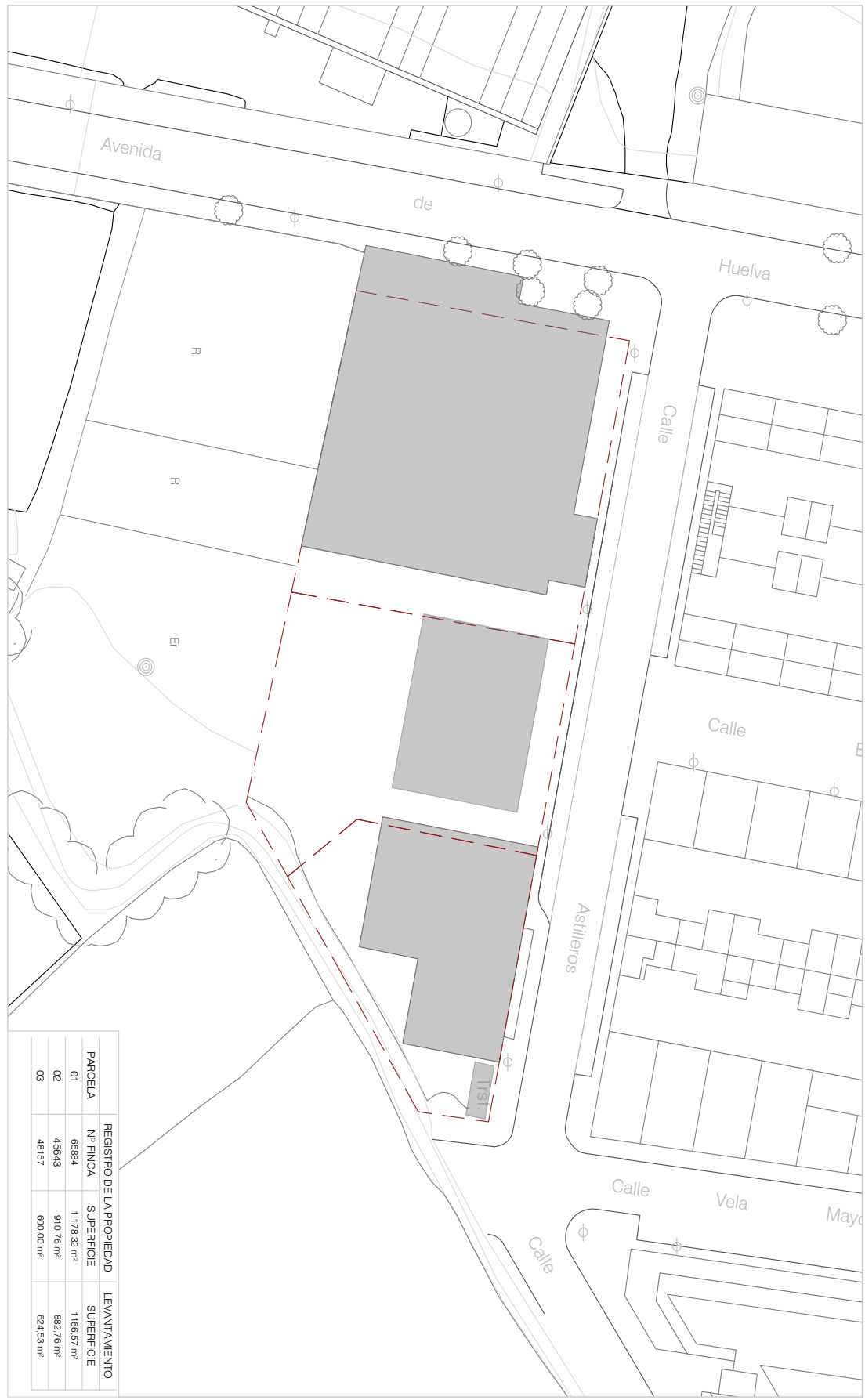
**ESTUDIO DE DETALLE**  
 MANZANA "Y" de la UE-BO-4



PARCELAS

E: 1:400

JUNIO 2025  
 Nº 02



PARCELA	Nº FINCA	SUPERFICIE	LEVANTAMIENTO
01	65884	1.178,32 m²	1166,57 m²
02	45643	910,76 m²	892,76 m²
03	48157	600,00 m²	624,53 m²



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 297764 HHZ21-P8S2S-JNX0T C52AFB2626836B656991B8B024AD14AF4C67D4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. 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/Estatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=3&idioma=1](https://sede.sanluardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1) Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 12/08/2025 10:22:54.

PROYECTISTA  
CESAR GONZALEZ GONZALEZ, 5288 COAS  
CALLE CALDEREROS 1, SAN FERNANDO - 11.100 (CAJUZ)

PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SANLUAR DE BARRAMEDA

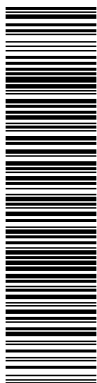
### ESTUDIO DE DETALLE MANZANA "Y" de la UE-B0-4

ALINEACIÓN PROPUESTA

E: 1:400

JUNIO 2025  
Nº 03





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 297764 HHZ21-P8S2S-JNX0T C52AFB2626836B656991B8B024AD14AFA4C67D4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.sanluccardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=3&idioma=1](https://sede.sanluccardebarrameda.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1) Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 12/08/2025 10:22:54.

PROYECTISTA  
CESAR GONZALEZ GONZALEZ, 5288 COAS  
CALLE CALDEREROS 1, SAN FERNANDO - 11.100 (CAJAZ)

PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SANLUCCAR DE BARRAMEDA

**ESTUDIO DE DETALLE**  
MANZANA "A" de la UE-BO-4



**PARCELAS RESULTANTES**  
EDIFICABILIDAD Y ALTURAS  
E: 1,400

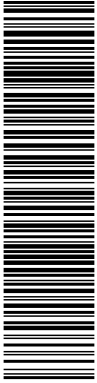
JUNIO 2025  
Nº 04



EDIFICABILIDAD SEGUN PGOU = 1,00 m² / m²

PARCELA	SUPERFICIE
01	2031,40 m²
03	635,71 m²

	X	Y
01	737594,9	4075762,23
02	737592,99	4075751,80
03	737589,95	4075752,38
04	737586,41	4075753,80
05	737649,80	4075719,67
06	737657,78	4075724,99
07	737684,70	4075729,96
08	737685,85	4075748,24
09	737654,67	4075754,09
10	737631,66	4075758,41
11	737630,87	4075754,17
12	737616,84	4075757,04
13	737617,02	4075757,97
14	737651,25	4075755,77



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 297764 HHZ21-P8S2S-JNX0T C52AFB2626836B656991B8B024AD14AFA4C67D4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanluccardebarrameda.es/portal/ro/Estadica.do?opc\_id=279&ent\_id=3&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR - 27313171G, SN=GONZALEZ GONZALEZ, G=CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-27313171G, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 12/08/2025 10:22:54.

PROYECTISTA  
 CESAR GONZALEZ GONZALEZ, 5288 COAS  
 CALLE CALDEREROS 1, SAN FERNANDO - 11.100 (CAJUZ)

PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SANLUCCAR DE BARRAMEDA

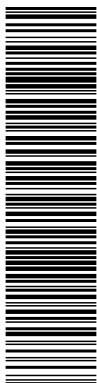
**ESTUDIO DE DETALLE**  
 MANZANA "A" de la UE-B0-4

**COMPARATIVA PARCELAS**

E: 1:400

JUNIO 2025  
 Nº 05





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 297764 HHZ21-P8S2S-JNX0T CS2AFB26268368656991B8B024AD14AF4C67D4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.sanluarcabarramedia.es/portal/ro/Estatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=3&idioma=1](https://sede.sanluarcabarramedia.es/portal/ro/Estatica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1) Firmado por: 1. CN=GONZALEZ GONZALEZ CESAR -

PROYECTISTA  
CESAR GONZALEZ GONZALEZ, 5288 COAS  
CALLE CALDEREROS 1, SAN FERNANDO - 11.100 (CAJUZ)

PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SANLUAR DE BARRAMEDA

### ESTUDIO DE DETALLE MANZANA "A" de la UE-B0-4

#### ALTURAS Y OCUPACIÓN



E: 1:400

JUNIO 2025  
Nº  
06



- Área de movimiento de la edificación
- Altura máxima de la edificación