



**Excmo. Ayuntamiento de  
Sanlúcar de Barrameda**

**URBANISMO**  
CAM/CPV/MCFG

Expte. N.º 5535/2024

### RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA

**VISTO** el expediente administrativo de referencia, relativo al *Estudio de Detalle de la Manzana C del Plan Parcial del SUP-JA-1 "La Jara"*, que se tramita a instancias de la mercantil MARTIN CASILLAS SLU, y

**RESULTANDO 1º** Que el **Plan General de Ordenación Urbana** (en lo sucesivo, *PGOU*) de esta Ciudad fue aprobado el día 30 de octubre de 1996, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (*CPOTU*), cuyo Texto Refundido se aprueba el día 28 de mayo de 1997, y se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz el día 5 de julio de 1997.

**RESULTANDO 2º** Que el *Estudio de Detalle* que nos ocupa está situado en el ámbito del **Plan Parcial SUP-JA-1**, que fue aprobado definitivamente el 19 de abril de 1999 (publicado en el BOP nº122, de 29 de mayo de 1999). Siendo la **"Manzana C"** fruto de la ordenación del referido Plan Parcial, indicándose en las Ordenanzas Particulares (Título V), Capítulo I relativo a la "Vivienda Unifamiliar Adosada", y en el artículo 52 dedicado a la "Manzana A", en su apartado 4 lo siguiente: "Planeamiento de desarrollo: Es preceptivo la relación 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." Y no dándose las circunstancias eximentes, resulta preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle, que ahora nos ocupa.

**RESULTANDO 3º** Que el documento presentado por la Entidad Mercantil MARTIN CASILLAS, S.L.U. -tras su examen- es, finalmente, informado por el Técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo, emitiéndose **Informe Técnico el día 1 de abril de 2025**, que concluye en el "carácter Favorable" del último documento presentado.

**RESULTANDO 4º** Que asimismo consta en el expediente informe jurídico favorable de fecha 13 de mayo de 2025, suscrito por la Secretaría General, de conformidad con lo previsto en los artículos 3.3.d).º y 3.4 del Real del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de la Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional.

### CONSIDERANDO PRIMERO.- LÍMITES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE COMO INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIOS. COMPETENCIAS, PROCEDIMIENTO Y APROBACIÓN.

1. El Estudio de Detalle, al ser un **instrumento complementario de la Ordenación Urbanística** (artículo 71.1 de la LISTA y artículos 84.3.a y 94.1 del RGLISTA), tiene 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 (de conformidad con lo que previene el artículo 71.1 de la LISTA). Indicándose, en el segundo apartado del precepto citado, que los instrumentos de



## OTROS DATOS

Código para validación: 9U050-XWBX3-DFE45

Página 2 de 4

## FIRMAS

El documento ha sido firmado por :

- 1.- MONTERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 27/05/2025 12:38
- 2.- CARMEN ÁLVAREZ MARÍN, Alcaldesa, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 17/06/2025 11:12
- 3.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 17/06/2025 11:55

## ESTADO

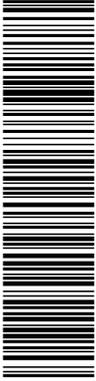
**FIRMADO**

17/06/2025 11:55



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 que han sido indicados anteriormente.

2. Las condiciones de Ordenación Pormenorizada de los suelos en los que se pretende actuar, se encuentran ya clasificados como Suelo Urbano, tras la aprobación del Plan Parcial del ciudad Sector según indica el PGOU, resultando viable lo propuesto dado que en ningún caso los Estudios de Detalle podrían sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística (*artículo 71.3 de la LISTA*). Dentro de su ámbito se ceñirán a los aspectos que se indican en el *apartado 2 del artículo 94 del RGLISTA*.
3. La actual Manzana C, es resultado del Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito, planteándose una redistribución uniforme de las parcelas no edificadas propiedad de la sociedad promotora, MARTIN CASILLAS, S.L.U., incorporando una nueva parcela parcela común para uso comunitario de estas fincas y mejora la funcionalidad del viario privado previsto, redefiniendo su geometría.
4. Los datos comparativos se encuentran indicados en el documento presentado y en el Informe Técnico emitido el día 1 de abril de 2025, a los cuales nos remitimos. En cuanto a la ordenación propuestas, las modificaciones introducidas consisten en:
  1. La redistribución de las parcelas residenciales de forma que, manteniendo su número, tengan frentes homogéneos, lo que propicia la racionalización y simplificación del proyecto edificatorio, facilitando la unificación de tipos de vivienda.
  2. La redefinición geométrica del viario privado C1, para la mejora de su funcionalidad, conservando su superficie.
  3. *La incorporación de una nueva parcela, destinada a uso comunitario de las 11 fincas propiedad de la mercantil promotora.*
5. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el *artículo 62 de la LISTA* y *85 del RGLISTA*, incorpora, como mínimo, los siguientes documentos: **a) Memoria de información y memoria de ordenación**, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación. **b) Cartografía**, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada. **c) Resumen Ejecutivo**, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía; todo ello conforme a lo previsto en el *artículo 94.4 del RGLISTA*. Dicho Resumen Ejecutivo se incorpora al documento de Estudio de Detalle en virtud de la última aportación efectuada.



6. La tramitación del presente Estudio de Detalle se realizará conforme al procedimiento establecido en los *artículos 102 al 110 del RGLISTA*, con las siguientes particularidades: **a)** El acuerdo de aprobación inicial a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental. **b)** Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días. **c)** Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico; de conformidad con lo que dispone el *artículo 112 del RGLISTA*.

7. Corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo lo establecido en el *apartado 2 del artículo 75.1 de la LISTA*. Así este Ayuntamiento, a través de su **Gerencia Municipal de Urbanismo**, tramita el presente procedimiento que en este estado procedimental de **aprobación inicial** del mismo, corresponderá a la Sra. Alcaldesa la decisión municipal sobre la aprobación inicial del documento de Estudio de Detalle presentado en virtud del art. 21.1.j) de la LRBRL, previo informe - propuesta de la Presidencia de esta Gerencia, por asunción de competencias del Gerente, no existiendo nombramiento al respecto, y ello en virtud del artículo 22.1.x) de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, estando así previsto en el *artículo 30.1.g) de los referidos Estatutos*.

8. Por último, conforme al *artículo 5.3 del RGLISTA*, una vez se proceda a la aprobación definitiva, ésta será objeto de inscripción y depósito en el registro municipal, como se ha indicado.

**CONSIDERANDO SEGUNDO.- SOBRE EL SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (en adelante, EAE) DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.**

9. Hemos de indicar que no resultaría preciso en la Comunidad Autónoma Andaluza, con la actual legislación urbanística y ambiental aplicable, el deber de someter los Estudios de Detalle a EAE.

10. Para poder aseverar lo anterior debemos hacer mención expresa a la **STC 123/2021, de 3 de junio (BOE 161, de 7 de julio de 2021)**, la cual, con muchos matices, no cerraba la posibilidad de que la legislación urbanística autonómica pudiera identificar determinadas figuras que, por su limitadísimo contenido, pudieran estar en todo caso excluidas de evaluación ambiental.

11. Pero la cuestión ha quedado mucho más clara tras el pronunciamiento del **Tribunal Supremo, Sala de lo contencioso – administrativo, Sección Quinta, en su Sentencia número 1050/2021, de 19 de julio de 2021 (Rec. Casación nº1006/2020)**, en virtud de la cual y aunque modifica parcialmente la posición del Tribunal Constitucional, concluye lo siguiente: "Lo expuesto permite concluir que cuando en la normativa de desarrollo autonómica en materia de medio ambiente, conforme a las potestades que confiere la normativa básica estatal, se excluye de la evaluación ambiental a determinados



planes, programas o proyectos, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente; debe estarse a lo establecido en la misma. (...)." (parte inicial del Fundamento de Derecho Primero, página 26 de la citada sentencia del Tribunal Supremo).

12. Así pues se debe indicar que en aquellos supuestos en los que la legislación autonómica de desarrollo de la legislación básica estatal (*Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*), no se haya establecido que determinados planes de urbanismo, que por su contenido no tienen efectos significativos en el medio ambiente, quedan excluidos de la evaluación medioambiental, la exclusión debe ser declarada por el órgano ambiental competente, sin que pueda la Administración autora del Plan determinar dicha exclusión; constituyendo dicha omisión, en tales supuestos, causa de nulidad del correspondiente instrumento de planeamiento.
13. Y en la comunidad autónoma andaluza se encuentra vigente la *Ley del Parlamento de Andalucía 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante, LGICA)*, en la que **expresamente se excluye del sometimiento de evaluación ambiental estratégica (EAE)**, teniendo en cuenta su objeto y alcance con lo establecido primero en la LOUA y después en la LISTA, entre otros, los "Estudios de Detalle" así como sus revisiones o modificaciones (véanse los apartados a y c del artículo 40.4 de la LGICA, no incurriendo dicho precepto en inconstitucionalidad, por vulneración del artículo 149.1.23 de la CE, según ha indicado el Tribunal Constitucional en la sentencia indicada anteriormente).

**VISTO** el expediente de referencia, de conformidad con la Propuesta de Resolución de la Sra. Presidenta, de fecha 20 de mayo de 2025, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/85, de 2 de abril, *Reguladora de las Bases de Régimen Local*, que atribuye a la Alcaldía las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo no atribuidas expresamente al Pleno, vengo a **RESOLVER**:

**PRIMERO.-** Aprobar inicialmente el **Estudio de Detalle de la Manzana C del Plan Parcial del SUP-JA-1 "La Jara"**, tramitado a instancias de la mercantil MARTIN CASILLAS SLU, presentado el 21 de febrero de 2025 (RGE N.º 865).

**SEGUNDO.-** Someter a información pública, por un plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES de acuerdo con el artículo 108 y 112.1 del RGLISTA, el presente expediente y el instrumento complementario de la ordenación urbanística, mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en el el Portal de Transparencia de esta Administración, debiendo notificarse el presente acuerdo a todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle, mediante comunicación de la apertura y duración del trámite.

**RESUELVE, LA ALCALDESA, Fdo.: Carmen Álvarez Marín**

**AUTORIZA SU INSCRIPCIÓN, P.D. de la SECRETARIA GENERAL, Fdo.: EL OFICIAL MAYOR, Víctor Barbero Diéguez (Resolución de Presidencia de la Gerencia Municipal de Urbanismo n.º 2017001044, de 29.09.2017)**