



**Excmo. Ayuntamiento de
Sanlúcar de Barrameda**

URBANISMO
CAM/CPV/MCFG

Expte. N.º 1564/2025

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA

VISTO el expediente administrativo de referencia, relativo al *Estudio de Detalle de la Manzana Y de la Unidad de Ejecución UE-BO-4 "Bonanza"*, tramitado de oficio y desarrollado técnicamente y redactado por el arquitecto D. Cesar González González, 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. Constando su *Modificación Puntual nº16*, sobre las Normas del Suelo Urbano y Urbanizable, el 23 de febrero de 2018 (*BOP nº98, de 24 de mayo de 2018*).

RESULTANDO 2º Que por el Pleno de 30 de septiembre de 1998 fueron aprobados los Estudios de Detalle de las *Unidades de Ejecución UE-BO-3 y UE-BO-4 "Bonanza"* (*BOP nº241, de 17 de octubre de 1998*).

RESULTANDO 3º Que su *Proyecto de Compensación (hoy de Reparcelación)* fue aprobado el 29 de diciembre de 1998, siendo inscrito en el *Registro de la Propiedad* de este Partido Judicial con fecha 18 de junio de 1999. Y, asimismo, el *Proyecto de Urbanización* fue aprobado el día 17 de junio 1999 (*BOP nº160, de 13 de julio de 1999*).

RESULTANDO 4º que con fecha 4 de julio de 2025 (*RGE nº3326*) se presenta documento de Estudio de Detalle para la Manzana Y de la UE-BO-4, redactado por el Arquitecto Don César González González, arquitecto contratado por esta Gerencia, siendo de tramitación de iniciativa Pública el mismo, finalmente, ha sido informado por el Técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con fecha 7 de agosto de 2025, indicando fueran subsanados algunos aspectos del documento presentado, y tras su subsanación, se emite *Informe Técnico el día 13 de enero de 2026*, que concluye en el "*carácter Favorable*" del documento presentado.

RESULTANDO 5º Que asimismo consta en el expediente informe jurídico favorable de fecha 3 de febrero de 2026, 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 como el que nos ocupa (*tramitado por Iniciativa Pública, conforme al vigente Plan General de Ordenación Urbana; en relación con el artículo 80 de la LISTA y 110 del RGLISTA*), y 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 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. En este aspecto hemos de indicar que en nuestro PGOU, la *Manzana Y de la UE-BO-4 "Bonanza"* se encuentra en suelo urbano, estando calificada como de **uso dotacional destinado a servicios de interés público y social (SIPS)**, resultándole de aplicación lo establecido en los **artículos 5.81 al 5.91 y en el Título Octavo de la Normativa Urbanística del PGOU**. De acuerdo con lo recogido en el Título Octavo de las normas urbanísticas del PGOU, las dotaciones forman parte de la red de sistemas del municipio, constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que califique el Plan General, distinguiéndose entre Servicios, Sistemas Locales y Sistemas Generales; según el **artículo 8.4**, son Sistemas Locales aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad, siendo de titularidad y gestión públicas.
3. Las **condiciones generales de uso y edificación** de los elementos integrantes de los sistemas se recogen en el **artículo 8.2 del PGOU**, debiendo ajustarse a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen (*unifamiliar adosada D-2 en el caso de la unidad de ejecución UE-BO-4*), o bien, si no estuvieren dentro del perímetro de ninguna zona, se atenderán al sistema de ordenación de la zona colindante, siendo la altura máxima la del tramo o tramos de calle en que se encuentren. No obstante, conforme al **artículo 5.86 PGOU**, si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, y el cumplimiento de las siguientes condiciones:
 - a) El número de plantas no excederá del que le corresponda por aplicación de las condiciones particulares de zona.
 - b) La ocupación no superará el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela.
 - c) Deberá cumplir las condiciones de separación a otras edificaciones que señalen las condiciones particulares de zona. Además contará con una dotación de aparcamientos a razón de 1 plaza por cada 100m² t, que, en aquellos usos en

OTROS DATOS

Código para validación: **9535V-9RYBH-CIZLT**

Página 3 de 6

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 05/02/2026 14:20
2.- CARMEN ÁLVAREZ MARÍN, Alcaldesa, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 16/03/2026 09:31
3.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Suplencia, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 16/03/2026 09:45

ESTADO

FIRMADO
16/03/2026 09:45

los que se presuponga concentración de personas, deberá aumentarse hasta cubrir una dotación de 1 plaza por cada 25 personas de capacidad.

4. En cuanto a su Ordenación. El ámbito es de **2.673,86 m²**, según la medición realizada, y afecta a tres fincas registrales con una superficie total según documentación de **2.689,08 m²**.
5. Este ámbito se encuentra parcialmente ocupado por un *centro de salud, un parque infantil y un centro inclusivo de primer ciclo de educación infantil y un centro de rehabilitación integral*. La ordenación propuesta para esta manzana, propone **nuevas alineaciones**, adaptadas a la realidad construida, de forma que la superficie de viario público no se ve disminuida (*se ocupan 116,95 m² de acerado público en Avda de Huelva, mientras que se liberan 123,70m² para acerado público en calle Astilleros*) ni se afecta negativamente, manteniéndose en la Avda de Huelva un acerado de sección mínima 2m. Nótese, siendo parcelas públicas sobre las que se actúa y su motivación, la poca diligencia al tiempo de ejecutarse y aprobarse los proyectos de edificación afectados, pues debiera extremarse la diligencia en la supervisión de los parámetros de los mismos y en su ejecución; en este caso los resultados han sido inocuos, provocando meros ajustes, pero bien pudiera haber provocado responsabilidades *-de cualquier clase-* en la supervisión de la ejecución de dichos proyectos edificatorios.
6. Por otro lado se reorganizan las parcelas, adaptándolas a la realidad existente y se ordenan los volúmenes en ellas. Conservándose las edificaciones existentes en sus condiciones iniciales de posición, edificabilidad y altura (PB+1) y se establece un área de movimiento para la edificación en la parte aun sin construir, en la que se establece una altura máxima de PB+2, y que deja libre de edificación la superficie actualmente ocupada por un parque infantil, que se conserva.
7. La altura de la nueva edificación de PB+2 concuerda con la altura de las edificaciones residenciales de la Unidad de Ejecución UE-BO-4 en su entorno más próximo, siendo que el sector SUNP-BO-1 con el que colinda por su fondo establece una altura máxima de la edificación de PB+3; por lo que con esta altura se da cumplimiento al **apartado a) del artículo 5.86 PGOU**. Asimismo el documento justifica el cumplimiento del resto de los parámetros establecidos en este artículo (*ocupación y condiciones de separación*). Por otro lado, el documento justifica la no inclusión de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas en el cumplimiento del **artículo 5.87.4 PGOU**. Finalmente y en cuanto al uso, como no puede ser de otra forma, **se conserva el uso dotacional de la manzana**.
8. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el *artículo 62 de la LISTA y 85 del RGLISTA*, incorpora, con el carácter de 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,

OTROS DATOS

Código para validación: **9535V-9RYBH-CIZLT**

Página 4 de 6

FIRMAS

El documento ha sido firmado por :

- 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 05/02/2026 14:20
- 2.- CARMEN ÁLVAREZ MARÍN, Alcaldesa, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 16/03/2026 09:31
- 3.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Suplencia, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 16/03/2026 09:45

ESTADO

FIRMADO
16/03/2026 09:45

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 el pasado día 4 de septiembre de 2024.

9. 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.**
10. 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 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.
11. 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.

12. 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.
13. 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.

14. 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).
15. 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.
16. 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 3 de febrero de 2026, 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 Y de la Unidad de Ejecución UE-BO-4 “Bonanza”*, tramitado de oficio y desarrollado técnicamente y redactado por el arquitecto D. Cesar González González, presentado el 4 de julio de 2025 (RGE N.º 3326) y su *Resumen Ejecutivo*, presentado el 12 de agosto de 2025 (RGE N.º 4086).

OTROS DATOS

Código para validación: **9535V-9RYBH-CIZLT**

Página 6 de 6

FIRMAS

El documento ha sido firmado por :

- 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 05/02/2026 14:20
- 2.- CARMEN ÁLVAREZ MARÍN, Alcaldesa, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 16/03/2026 09:31
- 3.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Suplencia, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 16/03/2026 09:45

ESTADO

FIRMADO
16/03/2026 09:45

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)