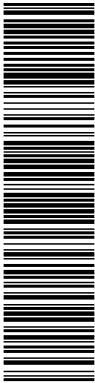


DOCUMENTO Resolución nº 2026/835 - 14082026 - Exped. 364 - Tipo Estudios de detalle	IDENTIFICADORES Nº DECRETO: 2026/835	
OTROS DATOS Código para validación: W3QYW-RCQU5-PJAGE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2026 a las 10:21:30 Página 1 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Directora de Departamento Planeamiento y Gestión de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 14/08/2026 09:01 2.- Alcaldesa de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 31/08/2026 14:17 3.- Secretario General de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 01/09/2026 08:27	ESTADO FIRMADO 01/09/2026 08:27



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 377177 W3QYW-RCQU5-PJAGE 278DAF043DFDAFE9DBF92A6A81D068E282DEFF) generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. 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/InfoEstadica.do?opc_id=279&ent_id=3&idoma=1



Excmo. Ayuntamiento de
Sanlúcar de Barrameda

URBANISMO

Expte. N.º 364/2026

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA

VISTO el expediente administrativo de referencia, relativo al *Estudio de Detalle de la Parcela B de la Manzana 9 del Plan Parcial Loma de Martín Miguel*, tramitado a instancias de la mercantil ALSAN HOMES S.L. y desarrollado técnicamente y redactado por el arquitecto D. Francisco Javier Pérez de Eulate Vargas, 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 el Ayuntamiento Pleno aprobó definitivamente, el día 4 de agosto de 1997, el *Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-MM-1 "Lomas de Martín Miguel"* (BOP de Cádiz nº 22 de 28.01.1998 y BOJA nº 20 de 19.02.1998); cuyo *Modificado* fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento del 30 de enero de 2013 (BOP de Cádiz nº 108 de 10.06.2013).

RESULTANDO 3º Que el Ayuntamiento Pleno aprobó definitivamente, el día 24 de junio de 2004, el *Estudio de Detalle* de toda la Manzana N.º9 del Plan Parcial de Ordenación "Loma de Martín Miguel", en el Sector SUP-MM-1 (BOP N.º 289, de 15.12.2004).

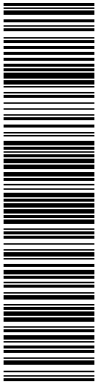
RESULTANDO 4º Que el 20 de febrero de 2026 (RGE N.º 819) la mercantil ALSAN HOMES S.L. presenta un *modificado del Estudio de Detalle*, afectando a la Parcela B de la Manzana 9, del referido Plan Parcial. Emitiéndose informe desfavorable, el día 18 de junio de 2026, por la Dirección del Departamento, debiendo subsanarse varios aspectos formales. Y es el día 22 de junio 2026 (RGE N.º 2980) cuando se subsana el documento inicial presentado. Emitiéndose **Informe Técnico el día 30 de junio de 2026**, que concluye en el "carácter Favorable" del documento presentado y la continuidad del trámite.

RESULTANDO 5º Que asimismo consta en el expediente informe jurídico favorable de fecha 27 de julio de 2026, suscrito por el Oficial Mayor y Secretario General P.S., de conformidad con lo previsto en los artículos 3.3.d).7º 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**

DOCUMENTO Resolución: Resolución nº 2026/835 - 14082026 - Exped. 364 - Tipo Estudios de detalle	IDENTIFICADORES Nº DECRETO: 2026/835	
OTROS DATOS Código para validación: W3QYW-RCQU5-PJAGE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2026 a las 10:21:30 Página 2 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Directora de Departamento Planeamiento y Gestión de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 14/08/2026 09:01 2.- Alcaldesa de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 31/08/2026 14:17 3.- Secretario General de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 01/09/2026 08:27	ESTADO FIRMADO 01/09/2026 08:27



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 37177, W3QYW-RCQU5-PJAGE 278DAF043DFDAE9DBF92A6A81D068E282DEFF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardealbaranmeda.es/portal/InfoEstadistica.do?opc_id=279&ent_id=3&idoma=1



(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. El objeto del presente Estudio de Detalle es definir nuevamente las alineaciones, volúmenes y rasantes de la parcela o solar denominada B, proveniente del estudio de detalle definitivamente aprobado de la globalidad de la manzana 9, que dividió la manzana 9 en tres parcelas o solares independientes denominados A,B y C.
3. El solar B único objeto de este estudio de detalle posee los siguientes parámetros:
Solar B. Uso residencial Pueblo Tradicional (PT-CT).
Superficie de la parcela 12.171,62m²
Superficie edificable 3.613m²
Número máximo de viviendas: 29
Altura máxima: Planta Baja + 2 + torreón.
4. Aplicando estos mismos parámetros se pretende la modificación de las determinaciones gráficas de la huella de ocupación (*alineaciones, volúmenes y rasantes*) de la edificación prevista en el Estudio de Detalle de la manzana 9, de manera que con la nueva redefinición de dichas condiciones de implantación y determinaciones de carácter exclusivamente gráfico tenga cabida una nueva propuesta arquitectónica para una mejor implantación sobre el solar presentándose a continuación, por su promotor, el correspondiente proyecto básico de edificación.
5. Los principales objetivos del documento de Estudio de Detalle son los siguientes: **(1)** Redefinir de manera flexible y coherente con los parámetros urbanísticos del solar y sus infraestructuras el área de ocupación máxima definida entre las líneas de retranqueos mínimas y el fondo máximo edificable, las plataformas y rasantes de la edificación a implantar. Y **(2)** La realización de una promoción inmobiliaria en el solar objeto de este estudio de detalle de manera inmediata a la culminación de este trámite de planeamiento presentando al trámite de licencia el proyecto básico de edificación.
6. 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, 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

DOCUMENTO Resolución: Resolución nº 2026/835 - 14082026 - Exped. 364 - Tipo Estudios de detalle	IDENTIFICADORES Nº DECRETO: 2026/835	
OTROS DATOS Código para validación: W3QYW-RCQU5-PJAGE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2026 a las 10:21:30 Página 3 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Directora de Departamento Planeamiento y Gestión de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 14/08/2026 09:01 2.- Alcaldesa de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 31/08/2026 14:17 3.- Secretario General de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 01/09/2026 08:27	ESTADO FIRMADO 01/09/2026 08:27

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 377177.W3QYW-RCQU5-PJAGE.278DAF043DFDAFE9DBF2A6A81D068E282DEFF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardealbarana.es/portal/verificadoc.do?opc_id=278&ent_id=3&idoma=1



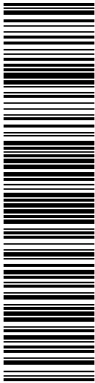
estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía; todo ello conforme a lo previsto en el artículo 94.4 del RGLISTA. Dicho Resumen Ejecutivo se incorpora al documento de Estudio de Detalle en virtud de la última aportación efectuada.

7. 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.
8. 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.
9. 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.

10. La **Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía** (en adelante, LGAA; publicada en el BOJA nº55 de 20 de marzo de 2026 y en el BOE nº82, de 3 de abril de 2026), y que entró en vigor a los tres meses de su publicación en el BOJA (es decir, el 20 de junio pasado, conforme a su DF7ª), ha dejado ya meridianamente claro, en el apartado 5 de su artículo 45, en lo referente a la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística se refiere, que no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entre otros, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones: indicando en el sub-apartado b) "los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios."

DOCUMENTO .Resolución: Resolución nº 2026/835 - 14082026 - Exped. 364 - Tipo Estudios de detalle	IDENTIFICADORES Nº DECRETO: 2026/835
OTROS DATOS Código para validación: W3QYW-RCQU5-PJAGE Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2026 a las 10:21:30 Página 4 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Directora de Departamento Planeamiento y Gestión de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 14/08/2026 09:01 2.- Alcaldesa de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 31/08/2026 14:17 3.- Secretario General de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 01/09/2026 08:27
	ESTADO FIRMADO 01/09/2026 08:27



VISTO el expediente de referencia, de conformidad con la Propuesta de Resolución de la Sra. Presidenta, de fecha 13 de agosto 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 Parcela B de la Manzana 9 del Plan Parcial Loma de Martín Miguel*, tramitado a instancias de la mercantil ALSAN HOMES S.L., presentado el 22 de junio 2026 (RGE N.º 2980).

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, EL OFICIAL MAYOR Y SECRETARIO GENERAL P.S.,
Fdo.: Víctor Barbero Diéguez**