



INFORME TÉCNICO

Miguel Angel Rodríguez Rivas, Arquitecto adscrito a los servicios técnicos del Ayuntamiento de Lantejuela (Sevilla), en relación con el informe para la aprobación inicial del documento: **Estudio de Ordenación para el cambio de calificación urbanística de las parcelas situadas en Avenida de Fuentes de Andalucía nº 1D y Virgen del Rosario nº 23 Lantejuela (Sevilla).**

LEGISLACIÓN APLICABLE:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Lantejuela, aprobada definitivamente por el Pleno de la corporación celebrado con fecha 2 de noviembre de 2012 (BOP 15/02/2013).
- Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- Texto Refundido de la Ley de Catastro inmobiliario aprobado por R.D. Legislativo 1/2004.
- Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Instrucción 1/2024 sobre la Ordenación de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana.

En base a todo lo anterior se emite el presente,

Código Seguro de Verificación	IV7V2SZPABUKWXU62P6RK57OIQ	Fecha	16/01/2025 14:38:44
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ RIVAS (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7V2SZPABUKWXU62P6RK57OIQ	Página	1/8





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LANTEJUELA

C/Modesto Mallen López, 9 C.P. 41630 (Sevilla)
Tfno. 954 82 81 11/48 Fax 954 82 82 02

INFORME:

Expediente: Procedimiento de aprobación de Estudio de Ordenación para cambio de calificación urbanística.

Expte. MOAD: 2024/PES_02/000300

Fincas objeto del documento:

Finca situada en: Avenida de Fuentes de Andalucía nº 1D.

Referencia Catastral nº: 3066801UG0336N0001XE

Finca situada en: c/ Virgen del Rosario nº 23

Referencia Catastral nº: 3066301UG0336N0001WE

Técnico Redactor:

La redacción del documento ha sido encargada (Expte. 227/2024) a **JM MELÉNDEZ ARQUITECTOS, SLP.** con CIF: B-91510651 y domicilio en Avenida San Francisco Javier, nº 9, Edificio Sevilla 2, Planta Semisótano, Local F4A10, Sevilla (41018), siendo el arquitecto encargado de llevarlo a efectos **D. Santiago Meléndez Gutiérrez**, colegiado nº 5184 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, con NIF: 77820209P, y dirección de correo:

santiagomelendez@jmmelendez.com.

DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO VIGENTE:

Planeamiento de aplicación: Normas Subsidiarias del municipio de Lantejuela aprobadas definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 20/11/1981, que cuenta con PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Lantejuela en virtud del Decreto 11/2008, aprobada definitivamente por el Pleno de la corporación celebrado con fecha 2 de noviembre de 2012 (BOP 15/02/2013).

Modificación Puntual del PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS de Lantejuela (Sevilla). Delimitación de Los Sistemas Generales Cementerio Municipal (S-15) y Polideportivo Municipal (D-2), aprobada definitivamente por resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 21 de julio de 2016. (BOJA 29/09/2016).

OBJETO DEL DOCUMENTO:

Código Seguro de Verificación	IV7V2SZPABUKWXU62P6RK57OIQ	Fecha	16/01/2025 14:38:44
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ RIVAS (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7V2SZPABUKWXU62P6RK57OIQ	Página	2/8





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LANTEJUELA

C/Modesto Mallen López, 9 C.P. 41630 (Sevilla)
Tfno. 954 82 81 11/48 Fax 954 82 82 02

www.lantejuela.org

Registro Entidades Locales: 01410520

N.I.F. P-4105200-B

La iniciativa para impulsar el documento es del Ayuntamiento de Lantejuela, que mediante Informe de Alcaldía de fecha 19 de noviembre de 2024, acreditó la necesidad por parte del Ayuntamiento de contratar el servicio de *“Elaboración del Estudio de Ordenación a efectos de poder tramitar el **cambio de calificación urbanística del edificio de la actual Guardería Municipal sita en la avenida de Fuentes de Andalucía nº. 1D para ubicar el Centro de Salud y a su vez liberar del uso sanitario el actual edificio sito en calle Virgen del Rosario**”.*

Para ello, es preciso una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, actuación definida en el art. 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA).

La citada actuación requiere la tramitación de un instrumento de ordenación urbanística detallada, en este caso, un **Estudio de Ordenación** regulado en el art. 69 de la LISTA.

Según el documento, el *“Estudio de Ordenación se tramitará sin necesidad de previa aprobación de propuesta de delimitación y sin precisar Evaluación Ambiental Estratégica y consecuentemente, sin tramitación ambiental, por no estar sometido a ello de acuerdo con el art. 40.5.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GICA), por lo que sólo precisará aprobación inicial y definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Lantejuela.”*

Por tanto, el documento tiene por objeto la justificación de la Propuesta de Delimitación y el desarrollo completo del Documento del Estudio de Ordenación, de la Actuación de Transformación Urbanística, ATU, de Mejora Urbana de la parcela situada en Avenida Fuentes de Andalucía nº 1D y la parcela situada en calle Virgen del Rosario 23 de Lantejuela (Sevilla), para cambiarle el uso dotacional de equipamiento comunitario básico docente a sanitario en el primer caso, FINCA 1, y cambiarle el uso dotacional de equipamiento comunitario básico sanitario a sips, en el segundo caso, FINCA 2.

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA, PROCEDIMIENTO Y CONTENIDO:

Primero.- Tal como se ha describe en el propio documento, podría entenderse que previo a la tramitación del Estudio de Ordenación, habría que tramitar una propuesta de Delimitación, si bien, esta circunstancia queda aclarada en base a la **Instrucción 1/2024** sobre la Ordenación de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, emitida en su día por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

Código Seguro de Verificación	IV7V2SZPABUKWXU62P6RK57OIQ	Fecha	16/01/2025 14:38:44
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ RIVAS (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7V2SZPABUKWXU62P6RK57OIQ	Página	3/8





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LANTEJUELA

C/Modesto Mallen López, 9 C.P. 41630 (Sevilla)
Tfno. 954 82 81 11/48 Fax 954 82 82 02

Así, la LISTA contempla (Art. 25) la posibilidad de que puedan delimitarse actuaciones de transformación urbanística por los propios instrumentos de ordenación urbanística detallada (por el E.O.), previa propuesta de delimitación motivada.

En este caso la necesidad de realizar una, ATU, Actuación de Transformación Urbanística, no está fijada como objetivo, ni delimitada, por el planeamiento vigente, las NNSS Adaptadas parcialmente a la LOUA, pero tras la entrada en vigor de la LISTA y su Reglamento, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, emitió la mencionada **Instrucción 1/2024** sobre la Ordenación de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, al objeto de unificar los criterios de aplicación de la Ley y del Reglamento para este tipo de actuaciones, en cuanto a su procedimiento y contenidos; así, en el apartado 5 de dicha Instrucción, relativo a la Delimitación de las Actuaciones de Mejora Urbana, se especifica que “en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento de la LISTA, es posible la delimitación de nuevas ATUS, sobre terrenos clasificados como suelo urbano consolidado a través de los instrumentos de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de aprobar una propuesta de delimitación previa “.

Por ello, en este caso el presente Estudio de Ordenación, que afecta a dos parcelas en suelo urbano consolidado, no requiere de formulación previa de Propuesta de Delimitación, y la delimitación de la ATU se produce directamente por el desarrollo y aprobación del Estudio de Ordenación, que incorpora los contenidos específicos previstos en la LISTA y su Reglamento.

Segundo.- El documento justifica la innecesariedad del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, de la forma siguiente:

“... no está sometido a Evaluación Ambiental Estratégica de conformidad con el art. 40.5.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GICA), dado que no prevé proyecto sometido a procedimiento ambiental, de conformidad con los anexos I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Interpretación de la legislación ambiental que ha sido ratificada por el Tribunal Constitucional en Sentencia 123/2021, de 3 de junio, de 2021 en la que establece: “que lo determinante para someter un plan urbanístico a la correspondiente evaluación ambiental, es que establezca el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación del impacto ambiental, o que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente”.

Código Seguro de Verificación	IV7V2SZPABUKWXU62P6RK57OIQ	Fecha	16/01/2025 14:38:44
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ RIVAS (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7V2SZPABUKWXU62P6RK57OIQ	Página	4/8





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LANTEJUELA

C/Modesto Mallen López, 9 C.P. 41630 (Sevilla)
Tfno. 954 82 81 11/48 Fax 954 82 82 02

Este fallo del TC se fundamente en el contenido del art.6 de la ley básica Estatal de Evaluación Ambiental Ley 21/2013, de 9 de diciembre, que establece que la evaluación ambiental estratégica debe aplicarse a los actos que se refieran a la ordenación del territorio urbano o rural, pero que además lo condiciona al hecho de que “establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental”, condición que no se produce en el presente Estudio de Ordenación.

Constatada esta circunstancia, se hace totalmente innecesario evacuar consulta previa a la Delegación Territorial en Sevilla, competente en materia de medio ambiente.”

Justificación que entendemos correcta y que determina claramente el procedimiento a seguir para tramitar el Estudio de Ordenación: aprobación inicial y definitiva por el Pleno del Ayuntamiento.

Tercero.- El procedimiento a seguir será por tanto el que se recoge en los art. 75 y ss de la LISTA, *“...procediéndose a la aprobación inicial por el Ayuntamiento de este documento y someterse el expediente a un periodo de información pública no inferior a 30 días, con publicación del acuerdo en el BOJA y en un periódico de difusión provincial, para la recepción de alegaciones, con citación expresa a los titulares afectados, y requerimiento de los informes de los órganos o entidades administrativas con competencias sectoriales afectados incluyendo Informe preceptivo no vinculante, de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme al Artículo 75 apartado 2.b de la LISTA y solicitud de consulta a las compañías suministradoras que del mismo modo que se comentó, este cambio de uso no demanda aumento en las dotaciones se solicitará informe a los efectos de que se pronuncien al respecto.*

Tras las posibles correcciones introducidas como consecuencia de los Informes y alegaciones recibidos, el instrumento de ordenación urbanística tendrá la consideración de propuesta final del EO. No será necesario solicitar nuevo informe de refrendo a la consejería competente en Ordenación del territorio y Urbanismo, al no ser el anterior de carácter vinculante.

Por último, se procederá a la Aprobación Definitiva del instrumento de ordenación urbanística por el Ayuntamiento, como órgano sustantivo conforme al Artículo 75 de la LISTA.”

Cuarto.- Durante la redacción del E.O. se ha detectado un error material en la delimitación del equipamiento destinado a la guardería en la actualidad, FINCA 1; se trata de un parque que existe al este del mismo y que es continuación del Parque Antonio Martín Delgado (V3 en el PGOU AP NNSS) Esto se corrige en el documento, quedando de la forma que sigue:

Según el PGOU AP NNSS:

Código Seguro de Verificación	IV7V2SZPABUKWXU62P6RK57OIQ	Fecha	16/01/2025 14:38:44
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ RIVAS (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7V2SZPABUKWXU62P6RK57OIQ	Página	5/8





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LANTEJUELA

C/Modesto Mallen López, 9 C.P. 41630 (Sevilla)
Tfno. 954 82 81 11/48 Fax 954 82 82 02

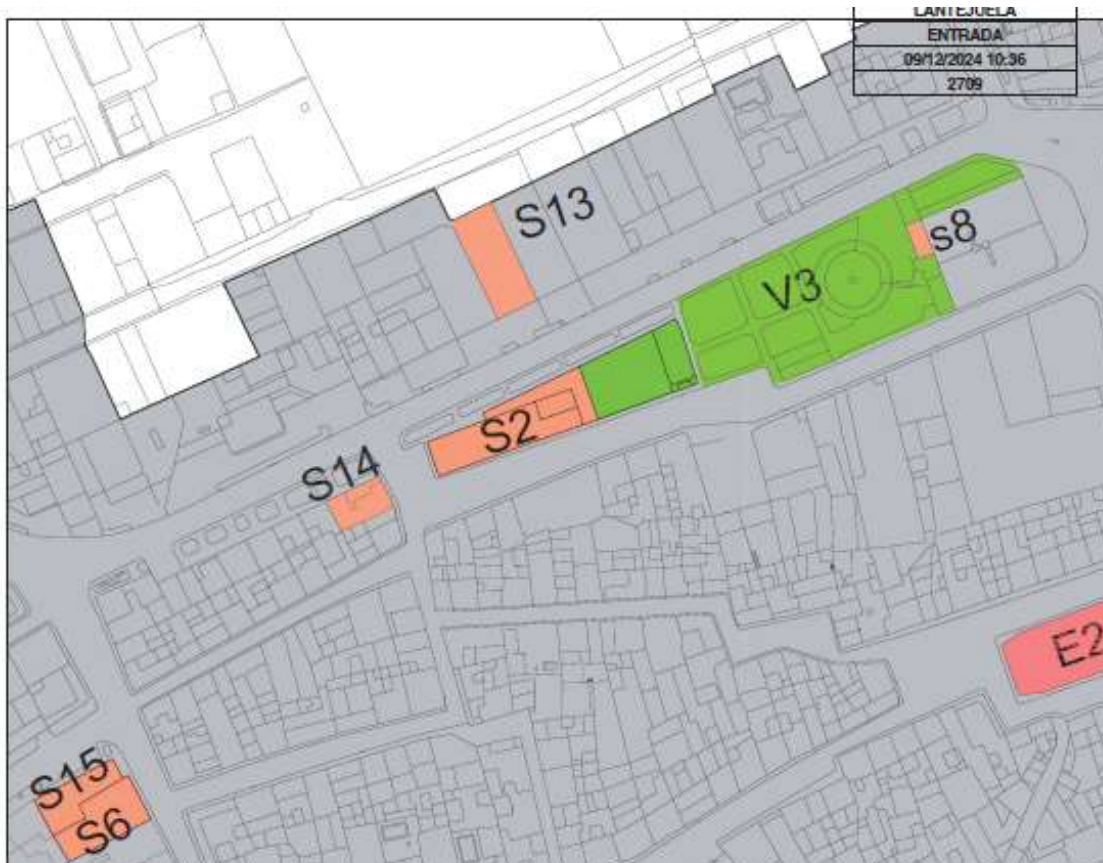
www.lantejuela.org



Tras la aprobación del Estudio de Ordenación:

Registro Entidades Locales: 01410520

N.I.F. P-4105200-B



LEYENDA: SOBRE PLANO DE SISTEMAS GENERALES: ORDENACIÓN 03 - PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOYA DE LAS HNSS DE LANTEJUELA

CLASES DE SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

SISTEMAS DE EQUIPAMENTOS Y ESPACIOS LIBRES

EQUIPAMIENTO ESCOLAR

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

ZONAS VERDES

SIPS

S-2 Consultorio Médico

S-8 Hogar del Personalidad y Biblioteca

S-11 SIPS

Código Seguro de Verificación	IV7V2SZPABUKWXU62P6RK57OIQ	Fecha	16/01/2025 14:38:44
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ RIVAS (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7V2SZPABUKWXU62P6RK57OIQ	Página	6/8





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LANTEJUELA

C/Modesto Mallen López, 9 C.P. 41630 (Sevilla)
Tfno. 954 82 81 11/48 Fax 954 82 82 02

Quinto.- En cuanto a la participación ciudadana, ésta se produce durante el transcurso de los trámites de este instrumento, “... quedando asimismo pendientes otras actuaciones de difusión y participación de las que decida en el proceso el propio Ayuntamiento de Lantejuela, con otras medidas y actuaciones que pueden desarrollar y sus plazos.”

Es por ello que **el Ayuntamiento deberá realizar las actuaciones de difusión y participación suficientes** para que se tenga seguridad de que la participación ciudadana ha sido la adecuada para este tipo de documento.

En este sentido, tras la aprobación inicial y durante el periodo de información pública, instamos al Ayuntamiento de Lantejuela a que realice las labores de difusión siguientes:

- Publicación del acuerdo de aprobación junto al documento en el portal de transparencia, y del acuerdo, en el BOJA y en un periódico de difusión provincial.

Sexto.- En cuanto al contenido del Estudio de Ordenación, una vez revisado el mismo entendemos que incluye la documentación adecuada a la LISTA y su Reglamento, incluyendo expresamente la propuesta de Delimitación del ámbito, el desarrollo del Estudio, un estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica y un resumen Ejecutivo.

Séptimo.- En cuanto a los informes a recabar durante el periodo de publicación, serán los siguientes:

- Informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Dirección Delegación Territorial de Sevilla: Plaza de San Andrés nº 2 y 4. 41003 Sevilla.

Servicio de Urbanismo. Responsable: D. Sergio Estévez Salazar.

- Informe del Área de Gestión Sanitaria de Osuna.

Dirección: Avda. de la Constitución nº 2 41640 Osuna (Sevilla)

- Compañía Suministradora de electricidad: ENDESA.

Solicitar informe relativo a la inexistencia de aumento de demanda del suministro.

Dirección: Calle Écija nº 38. 41640 Osuna (Sevilla)

- Compañía Suministradora de agua: Consorcio de abastecimiento y Saneamiento de Aguas “Plan Écija”.

Solicitar informe relativo a la inexistencia de aumento de demanda del suministro.

Dirección: Avenida de la Guardia Civil sn. 41400 Écija (Sevilla)

Código Seguro de Verificación	IV7V2SZPABUKWXU62P6RK57OIQ	Fecha	16/01/2025 14:38:44
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ RIVAS (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7V2SZPABUKWXU62P6RK57OIQ	Página	7/8





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LANTEJUELA

C/Modesto Mallen López, 9 C.P. 41630 (Sevilla)
Tfno. 954 82 81 11/48 Fax 954 82 82 02

CONCLUSIÓN:

A la vista de las circunstancias anteriormente expuestas, sin perjuicio de la decisión y medidas a adoptar por el órgano competente, de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación para el municipio de Lantejuela, el documento denominado: “**Estudio de Ordenación para el cambio de calificación urbanística de las parcelas situadas en Avenida de Fuentes de Andalucía nº 1D y Virgen del Rosario nº 23 Lantejuela (Sevilla)**”, **cumple** con dichas previsiones, y por ello, el informe técnico para la aprobación inicial del mismo tiene sentido **FAVORABLE**.

Es cuanto tengo el honor de informar, sin perjuicio de un mejor criterio fundado en derecho, en Lantejuela en el día de la firma electrónica.

El Arquitecto.

www.lantejuela.org

Registro Entidades Locales: 01410520

N.I.F. P-4105200-B

Código Seguro de Verificación	IV7V2SZPABUKWXU62P6RK57OIQ	Fecha	16/01/2025 14:38:44
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ RIVAS (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7V2SZPABUKWXU62P6RK57OIQ	Página	8/8

