



Ayuntamiento de
Lantejuela

Estudio de Ordenación

para el cambio de calificación urbanística de las parcelas
situada en Avenida de Fuentes de Andalucía nº 1D y
Virgen del Rosario nº 23 Lantejuela (Sevilla).

Ayuntamiento de Lantejuela.

10 de diciembre de 2024

Santiago Meléndez Gutiérrez
Arquitecto, C.O.A.V.N. 5184



MELENDEZ
GUTIERREZ
SANTIAGO -
77820209P

Firmado digitalmente por
MELENDEZ GUTIERREZ
SANTIAGO - 77820209P
Fecha: 2024.12.09 10:10:46
+01'00'

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	1/45



Índice

A. MEMORIA	3
B. NORMAS URBANÍSTICAS.....	28
C. PLANOS.....	30
D. RESUMEN EJECUTIVO.....	35

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	2/45



A. MEMORIA

DOCUMENTO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	3/45



Índice

1. Antecedentes.	6
1.1. Objeto y alcance del Trabajo. Iniciativa y promotor. Autor del Encargo.	6
1.2. Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística, de Mejora Urbana y Procedimiento de Tramitación, conforme a LISTA.	9
2. Justificación de la Actuación de Transformación Urbanística, en Base al Planeamiento Municipal y a la LISTA. Objetivos Generales de la Actuación.	10
2.1. Determinaciones del Planeamiento General de Lantejuela, la Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA de 2012.	10
2.2. Determinaciones de la LISTA para las Actuaciones de Transformación Urbanística. Mejora Urbana.	14
2.3. Justificación del ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83 del RGLISTA.	16
3. Descripción del ámbito de la actuación. Propuesta de Delimitación del Área Homogénea.	18
3.1. Estado actual. Uso y urbanización.	18
3.2. Infraestructuras existentes.	19
3.3. Titularidad del suelo.	19
3.4. Ámbito del ATU y del Área homogénea.	19
4. Tramitación del Instrumento de Ordenación urbanística. Participación Ciudadana.	20
5. Justificación de la ordenación Propuesta.	22
5.1. Afecciones Territoriales, Sectoriales o Ambientales.	22

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	4/45



5.2.	Justificación de la no afección a los Estándares Dotacionales.	22
5.3.	Análisis y valoración de Alternativas.....	23
5.4.	Desarrollo del Estudio de Ordenación. Gestión, Ejecución y Programación.....	24
5.5.	Estudio del aprovechamiento y de la edificabilidad.....	24
5.6.	Reservas de Suelos para nuevas Dotaciones.....	25
5.7.	Cesión del 10% del Incremento del Aprovechamiento al Ayuntamiento.	25
6.	Desarrollo del Estudio de Ordenación. Gestión, Ejecución y Programación.....	26
6.1.	Gestión y Ejecución.....	26
6.2.	Programación.....	26
7.	Viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen. Estudio Económico Financiero.	26
7.1.	Documentos integrantes del Estudio de Ordenación.	26



1.

ANTECEDENTES.

1.1.

Objeto y alcance del Trabajo. Iniciativa y promotor. Autor del Encargo.

El ayuntamiento de Lantejuela es titular, de los inmuebles sitos en la avenida de Fuentes de Andalucía nº 1D, y también del situado en la calle Virgen del Rosario nº 23.

El primero de los inmuebles, el situado en la avenida de Fuentes de Andalucía, alberga actualmente la guardería municipal, y el segundo de los inmuebles, el situado en la calle Virgen del Rosario, actualmente es el Consultorio médico.



Fig 1: Actual Guardería Municipal

Avda Fuentes de Andalucía



Fig 2: Actual Consultorio

c/Virgen del Rosario



Fig 3. Vista aérea de las parcelas, extraída del Google Earth.



Datos del Registro.

Los datos registrales que de ambas fincas se dispone son los siguientes:

- Finsa sita en Avda. de Fuentes de Andalucía, actual Guardería: *(Se ha solicitado nota simple y queda pendiente de aportar)*
- Finsa sita en calle Virgen del Rosario, actual Consultorio es de titularidad municipal, siendo la finca 2530 del Registro de la Propiedad de Osuna, Tomo 915, Libro 17, Folio 69:

Datos del Catastro.

La parcela sita en avenida de Fuentes de Andalucía con la actual guardería municipal, **en adelante FINCA 1**, tiene la referencia catastral **3066801UG0336N0001XE**, y del mismo modo, la parcela dónde actualmente se ubica el consultorio, **en adelante FINCA 2**, tiene la referencia catastral **3066301UG0336N0001WE**.



Datos del Inventario de la Administración Municipal.

Los edificios constan en el inventario municipal con las siguientes referencias:

- Finca 1, actual guardería: *(Dato pendiente de obtener)*
- Finca 2, actual consultorio: *(Dato pendiente de obtener)*

Iniciativa.

La iniciativa para impulsar el presente instrumento 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 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. Este Estudio de Ordenación se tramitará sin necesidad de previa aprobación de propuesta de delimitación, como más adelante se justificará, 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.

Objeto

Así, el presente 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.

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANK64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANK64	Página	8/45



La redacción del presente documento ha sido encargada a **JM MELÉNDEZ ARQUITECTOS, SLP.** con CIF: B-91510651 y domicilio en Avenida San Francisco Javier, nº9, 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.

1.2. Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística, de Mejora Urbana y Procedimiento de Tramitación, conforme a LISTA.

La LISTA establece en su Título II relativo a **Actuaciones de Transformación Urbanística**, los criterios para delimitar estas Actuaciones, correspondiendo al Plan de Ordenación Urbana la delimitación de actuaciones de mejora urbana y de reforma interior.

Pero también contempla (Art. 25 LISTA), 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 nuestro 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 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 nuestro 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 presente Estudio de Ordenación, que incorpora los contenidos específicos previstos en la LISTA y su Reglamento.

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	9/45



2. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA, EN BASE AL PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y A LA LISTA. OBJETIVOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN.

2.1. Determinaciones del Planeamiento General de Lantejuela, la Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA de 2012.

El planeamiento vigente en Lantejuela son las Normas Subsidiarias Adaptadas parcialmente a la LOUA. Las Normas Subsidiarias fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial e Infraestructura de la Junta de Andalucía, en fecha 25/11/1981. Con la aparición del Decreto 11/2008 y el procedimiento establecido en el mismo, se procedió a adaptar parcialmente al texto legislativo de la LOUA, el documento de las NNSS, aprobándose por el Pleno en fecha 02/11/2012.

La parcela situada en Avenida de Fuentes de Andalucía 1D, FINCA 1, y la parcela situada en calle Virgen del Rosario 23, FINCA 2, de Lantejuela, están Clasificada en las NNSS Adaptadas, como Suelo Urbano Consolidado, por tanto, parcelas insertas en la malla urbana y urbanizadas conforme a las determinaciones del planeamiento, y por ende solares; y están calificadas, en el caso de la FINCA 1 Equipamiento Escolar (E-4), y en el caso de la FINCA 2 SIPS, Consultorio Médico (S-2). La ATU que se desarrolla es por ello, en suelo urbano.

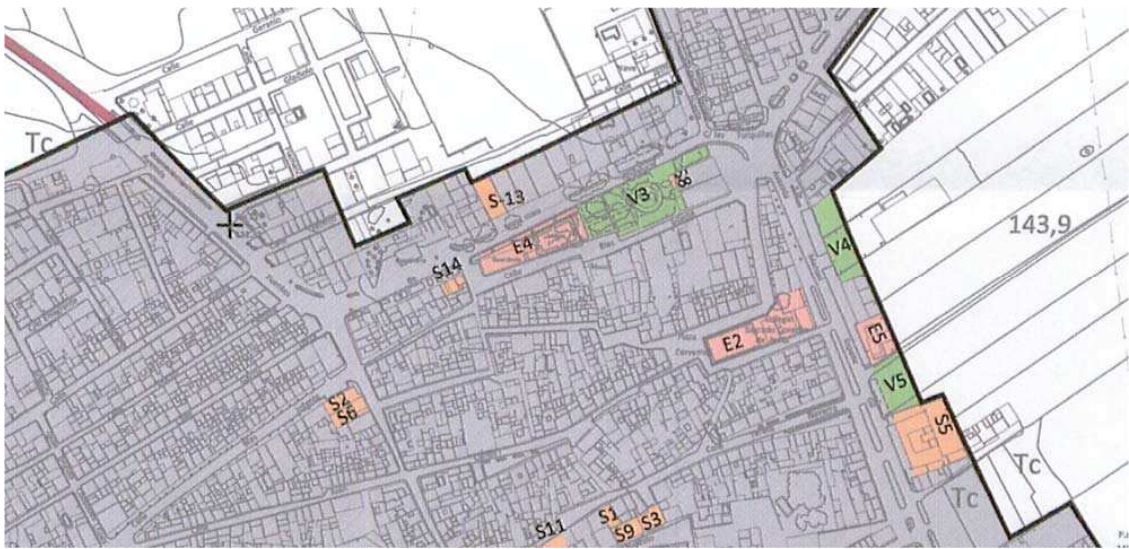


Fig. 6 Extracto de Plano O3 de la Adaptación Parcial NNSS a la LOUA

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	10/45



SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES	
	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS
	EQUIPAMIENTO ESCOLAR
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
	ZONAS VERDES
	SIPS (Cultural, Religioso, Administrativo...)

E-4 _ Guardería Municipal.

S-2 _ Consultorio Médico.

S-6 _ Hogar de Pensionista y Biblioteca.

Es de referenciar, asimismo, que existe un pequeño error gráfico en la documentación gráfica que la Adaptación realizó de las NNSS en la delimitación del equipamiento escolar E-4 Guardería Municipal, al haber incluido parte de los jardines, sin que en ningún momento esa zona hubiese dejado de ser jardín, hoy de juegos infantiles. Comoquiera que el presente documento se ajusta exclusivamente a la parcela de la actual guardería, será la calificación de ésta la que se cambie, pero del mismo modo, se aprovecha el plano de ordenación O1, para corregir el error gráfico dejando a los jardines referenciados como sistema general de espacios libres y zonas verdes.



Foto aérea 2002



Foto aérea 2011



Foto aérea 2017

Fig 7 Secuencia cronológica donde se comprueba el uso de espacios libres de la zona verde colindante por el oeste con la actual guardería

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	11/45



En la Memoria del documento de la Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA, se referencia en el apartado de los sistemas generales de equipamiento, punto 3.3.B, los elementos que en ese momento se consideraron como tales, y por tanto estructurales.

Así, del mismo modo que se determinó el estándar de 5,56 m²/m² para los sistemas generales de espacios libres, se realizó una reflexión, suficiente en aquel momento, para identificar los sistemas generales de equipamientos deportivos, descritos en el apartado B1, los sistemas generales de equipamientos educativos, descritos en el apartado B2, y los SIPS descritos en el apartado B3.

En el caso de los equipamientos educativos, y particularizando en la FINCA 1 objeto del presente documento, se comprueba, que inicialmente en las NNSS`81 no constaba como tal, sino que es la Adaptación quien determina, además de los equipamientos escolares recogidos en éstas, otros equipamientos, entre los que considera a esta FINCA 1 como *Preescolar de uso privado (E4)* .

Si observamos de hecho la documentación gráfica de las NNSS **se observan diferencias sustanciales** sobre la consideración de unas parcelas u otras como tales equipamientos.

En todo caso, la Adaptación, si determina claramente como educacional, la FINCA 1, como se pone de manifiesto en la documentación gráfica mostrada anteriormente, Fig 6.

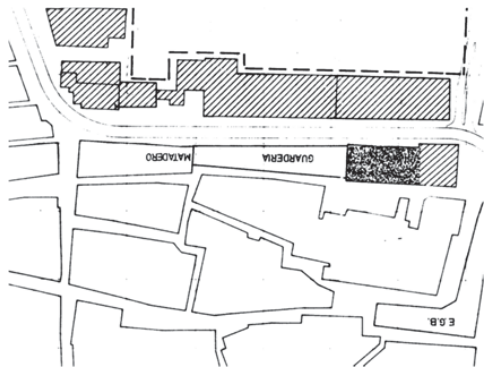


Fig. 8 Extracto Plano NNSS



Fig. 9 Vista aérea Google Maps

Y del mismo modo, la FINCA 2 no consta en la documentación gráfica de las NNSS de manera clara que fuese equipamiento, porque si bien en la memoria se referencia la existencia de una Casa de Socorro en calle Virgen del Rosario 17, en el documento de la Adaptación ese

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	12/45



equipamiento parece que se traslada a calle Blas Infante, según se dice en la memoria, pero lo más evidente es, que en la documentación gráfica, el uso asistencial sanitario está determinado en esta FINCA 2 como se comprueba en la *Fig 6*.

Es importante poner de manifiesto, por tanto, que en la parcela catastral **3066301UG0336N0001WE**, dónde ubicamos la FINCA 2 existen actualmente tres equipamientos en dos edificios sobre la misma parcela, el sanitario con la ubicación del Consultorio, y en edificio colindante con éste, la biblioteca y el centro de día de personas mayores. Por tanto, uso cultural y asistencial.

Todo ello nos indica que la clara vocación de esta FINCA 2 es la de ser soporte de SG de equipamiento SIPS, en sus diferentes usos pormenorizados.

Así se comprueba que en la memoria de la Adaptación, se recogen como sistema general de equipamiento, al Ayuntamiento más el archivo municipal, a la Casa Museo, al **Hogar del Pensionista más la Biblioteca**, al solar para la casa de la Cultura y sindicatos, a la Escuela Empresarial, al **Consultorio Médico**, al cuartel de la Guardia Civil, al solar para SIPS en el Polígono Industrial y a otro solar para equipamiento Comercial en el Polígono Industrial, dando una ratio de **4,83 m²/m²**. El Hogar del Pensionista más la Biblioteca y el Consultorio Médico, son los distintos usos pormenorizados que, dentro de la misma parcela catastral, la Adaptación identifica como SG de equipamiento SIPS.

En cuanto a las determinaciones para la edificación, no se dispone en las actuales normas urbanísticas, más que la altura máxima son dos plantas, PB+1 y que por encima de esa altura se pueden autorizar castilletes de salida de escalera y los elementos correspondientes a las instalaciones, sin que todo supere el 20% de la superficie construida en la planta inmediatamente inferior.

La edificabilidad máxima por ello no se establece mediante un coeficiente, sino se deja vinculada al desarrollo de una distribución arquitectónica que al menos cumpla las condiciones higiénico-sanitarias para el uso residencial; para el industrial se fija en 1,5 m²/m² y para los equipamientos comunitarios básicos tampoco se determina.

Por tanto, la edificabilidad máxima de la FINCA 1 podríamos establecerla en la existente, es decir: 379 m²t sobre 561 m²s, esto es 0,67 m²/m², en una planta, ahora bien, si la escasa regulación normativa nos permite construir dos alturas más el porcentaje máximo de castillete, supondría un coeficiente edificatorio máximo de **2,20 m²/m²**.

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	13/45



Del mismo modo, en el caso de la FINCA 2, y aplicando el mismo análisis, la parcela actualmente, con el consultorio y el edificio de biblioteca más centro de día de mayores, tiene edificado toda la planta baja, 480 m²t y 286 m²t en la primera planta, que supone, 1,59 m²/m², pero si al teórico solar se le permite dos alturas más el castillete, la edificabilidad máxima se establecería, del mismo modo, en **2,20 m²/m²**.

Asimismo, se ha constatado que la Adaptación Parcial de las NNSS, por su redacción bajo el marco de la LOUA, y por tanto anterior a la entrada en vigor de la LISTA, no establece directrices para la delimitación de ATUs.

Por ello, conforme a la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento de la LISTA, la Delimitación de la nueva Actuación de Transformación Urbanística, se realiza por el propio instrumento de ordenación detallada (por el presente Estudio de Ordenación).

2.2. Determinaciones de la LISTA para las Actuaciones de Transformación Urbanística. Mejora Urbana.

El marco legislativo de la LISTA y su Reglamento en relación a las Actuaciones de Mejora Urbana, dentro de las Actuaciones Transformación Urbanística en suelo urbano es el siguiente:

Actuaciones de Mejora Urbana. (Art. 47 Reg. LISTA).

1. Conforme al artículo 27 de la Ley, se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, **en suelo urbano**, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o **el cambio de uso o tipología**, cuando precisen **nuevas dotaciones públicas**, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.
2. Estas actuaciones **deberán estar debidamente justificadas y motivadas** en la mejora de la ciudad existente, y su delimitación y ordenación urbanística detallada se establecerá conforme a las estrategias del PGOM o del PBOM para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, conforme al artículo 76.1, a las directrices del PBOM o del POU para la intervención en la ciudad existente conforme al artículo 78.2.a y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV.1. (Artículos 79 a 83 del RG LISTA).
3. A los efectos del apartado 1 se considerará que:

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	14/45



a) La actuación de transformación urbanística no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización cuando no altere la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes, sin perjuicio de que, como resultado de la ordenación, se precise realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme al artículo 188.

b) Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el PBOM y el POU y a los estándares dotacionales que resulten de aplicación conforme a este Reglamento.

4. A los efectos del artículo 27 de la Ley, **el área homogénea es el ámbito**, continuo o discontinuo, delimitado por los instrumentos de ordenación urbanística detallada que está sujeto a una actuación de mejora urbana. El área homogénea incluirá los terrenos que son objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas o del cambio de uso o tipología y aquellos otros donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas que deban obtenerse. En el ámbito se incluirá la red viaria afectada por la actuación a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias.

Régimen de suelo. Deberes de las Actuaciones de Mejora. (Art. 28 LISTA)

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, **cuando procedan**, los siguientes:

a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al **diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico** en el ámbito de actuación, si lo hubiera. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.¹

Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área

¹que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito. (Conforme al apartado 5 del Artículo 82 del Reglamento).

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	15/45



homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

Asimismo, se deben costear las obras de urbanización de mejoras o refuerzo de infraestructuras necesarias para dotar las nuevas demandas, y entregar al Ayuntamiento las nuevas infraestructuras.

Reservas y estándares dotacionales (Art. 82. Apartado 5 del Reg. LISTA).

5.En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el POU o PBOM, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.

2.3. Justificación del ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83 del RGLISTA.

La propuesta de ordenación de la presente ATU, se ajustará a los Criterios generales para la ordenación urbanística expresado en el **Artículo 79** del RGLISTA, así se establece que se debe promover una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana, y así se establecen las siguientes directrices:

-Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.

El estudio de ordenación actúa sobre parcelas existentes en el suelo urbano.

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	16/45



-Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.

Con el presente EO se impulsa la regeneración de los usos obsoletos y por ello, sin actuar sobre nuevos suelos, favoreciendo así la racionalidad en el uso de la ciudad.

-Se favorece la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y se reduce la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.

El objeto del EO es justo esa diversidad de usos y por ende la diversidad funcional, sin tensionar nuevos suelos.

-Se integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad.

La racionalización de los usos de los distintos equipamientos comunitarios, es la razón que impulsa a los cambios planteados, siempre en base a primar las necesidades actuales de la población.

-Se establecerán criterios de ordenación del espacio público urbano conforme a las directrices del **Artículo 80** del RGLISTA.

El alcance de este instrumento de planeamiento no contempla al espacio público urbano.

-Se establecerán criterios de ordenación de las dotaciones conforme a las directrices del **Artículo 81**. Criterios de ordenación de las Dotaciones, generándose las reservas de equipamientos necesarias en la cantidad y posición y distribución correspondientes, incluyendo distribución de actividades complementarias y diversificadas en la funcionalidad de los espacios libres, la integración del ámbito en la red peatonal y de carriles bici municipales, y la reserva de vivienda protegida.

El alcance de este instrumento de planeamiento es justo la racionalización de las dotaciones.



-Y por último se dará cumplimiento y justificación a las Reservas y estándares dotacionales del **Artículo 82**, del RGLISTA.

Dice el mencionado artículo que la ordenación urbanística deberá dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y a las características del municipio, y del mismo modo, que los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana, propiciando una aplicación flexible de usos, conforme a lo regulado en el artículo 61.4 de la Ley. El presente EO permuta el uso educacional de la guardería por el sanitario, pero no reduce la capacidad dotacional del municipio porque está construyendo una nueva guardería frente al actual centro educativo Sagrado Corazón y del mismo modo, el Ambulatorio no se elimina, sino que se traslada a la FINCA 1, y la FINCA 2 albergará con toda probabilidad la ampliación del centro de mayores, en todo caso, con el presente EO se regula la iniciativa municipal de la ampliación de esa oferta dotacional descrita.

3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN. PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA.

3.1. Estado actual. Uso y urbanización.

El ámbito de actuación del presente Estudio de Ordenación son en exclusividad las dos parcelas, la denominada FINCA 1 y la denominada FINCA 2.

La FINCA 1 dónde se ubica la actual guardería o escuela infantil es una parcela casi exenta, tres de sus linderos son viales públicos: la avenida de Fuentes de Andalucía, la calle Tinaja y la calle José Álvarez Quirós, el otro lindero de la parcela coincide con el de un espacio libre dónde existe un parque infantil. Se dispone de la urbanización completamente ejecutada.

La FINCA 2 dónde en parte de ella se ubica el actual consultorio médico, se sitúa en el cruce de la calle Blas Infante y Virgen del Rosario, estando asimismo totalmente urbanizada.

En ambos casos, no precisan de reforma ni de renovación de la urbanización.

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	18/45



3.2. Infraestructuras existentes.

La urbanización de las calles perimetrales de las dos parcelas, incluye los distintos servicios urbanos de abastecimiento, saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, y alumbrado público. El dimensionamiento de estos servicios es suficiente para las demandas generadas por la edificabilidad de los usos actuales y consecuentemente para los usos previstos.

3.3. Titularidad del suelo.

La titularidad del suelo corresponde al Ayuntamiento de.

Los datos registrales son:

FINCA 1: **Finca registral nº** del *Registro de la Propiedad de OSUNA*, inscrita en el Tomo , libro , Folio .

FINCA 2: **Finca registral nº 2530** del *Registro de la Propiedad de OSUNA*, inscrita en el Tomo 915, libro 17, Folio 69.

3.4. Ámbito del ATU y del Área homogénea.

Como se comentó con anterioridad, “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 (en este caso y en terminología del planeamiento vigente: consolidado) a través de los instrumentos de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de aprobar una propuesta de delimitación previa”.

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

El Ámbito del Área Homogénea, como establece el artículo 27 de la LISTA, es el delimitado por la propia ATU que se define para el desarrollo de la Actuación de Mejora Urbana e incluye únicamente las parcelas que son objeto del cambio de calificación, sin la inclusión de ningún viario por no ser necesarias obras complementarias para ampliar dotación pública alguna.

El presente documento con contenido completo del estudio de Ordenación “contiene las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística, la estimación de

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	19/45



costes, y los plazos de ejecución, con detalle suficiente para calcular los gastos imputables a la actuación y los criterios de distribución entre los afectados”. (Apartado 2, Artículo 25 de la LISTA).

La delimitación del ámbito de la Actuación se corresponde con la delimitación reflejada en le Plano Nº 1, Situación y Delimitación de la Actuación.

La superficie total de suelo afectado en el Estudio de Ordenación es de **561 más 480 m²**.

La propiedad del suelo es íntegramente de titularidad pública del Ayuntamiento de Lantejuela.

4. TRAMITACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

En nuestro caso la necesidad de realizar una Actuación de Transformación Urbanística, no está fijada como objetivo, ni delimitada, por el planeamiento vigente la Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA de Lantejuela.

El Artículo 25 de la LISTA, contempla la posibilidad de que puedan delimitarse actuaciones de transformación urbanística por los propios instrumentos de ordenación detallada (por el E.O.), previa propuesta de delimitación motivada y conforme a la Instrucción 1/2024 sobre la Ordenación de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, con objeto de unificar criterios de aplicación de la Ley y del Reglamento para este tipo de actuaciones en cuanto a su procedimiento y contenidos, se aclara que “en aplicación del Régimen transitorio 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 ”.

En nuestro caso el presente Estudio de Ordenación, que afecta dos parcelas catastrales 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 presente Estudio de Ordenación, que incorpora los contenidos específicos previstos en la LISTA y su Reglamento.

Asimismo, este Estudio de Ordenación 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

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	20/45



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"*.

Este fallo del TC se fundamenta 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.

Y, al no estar sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, la tramitación municipal del Estudio de Ordenación solo requiere Aprobación Inicial y Definitiva por Pleno.

Por tanto, se debe continuar la tramitación del expediente urbanístico, conforme al Artículo 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.

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANK64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANK64	Página	21/45



La participación ciudadana se produce durante el transcurso de los trámites de este instrumento, indicados en los párrafos anteriores, 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.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

5.1. Afecciones Territoriales, Sectoriales o Ambientales.

No existen afecciones territoriales, sectoriales o de carácter ambiental, que afecten directamente ni particularmente al ámbito del Estudio de Ordenación.

5.2. Justificación de la no afección a los Estándares Dotacionales.

Como se comentó anteriormente, el art. 82 del RGLISTA dice que la ordenación urbanística deberá dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y a las características del municipio, y del mismo modo, que los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana, propiciando una aplicación flexible de usos, conforme a lo regulado en el artículo 61.4 de la Ley. El presente EO permuta el uso educacional de la guardería por el sanitario, pero no reduce la capacidad dotacional del municipio porque está construyendo una nueva guardería frente al actual centro educativo Sagrado Corazón y del mismo modo, el Ambulatorio no se elimina, sino que se traslada a la FINCA 1, y la FINCA 2 albergará con toda probabilidad la ampliación del centro de mayores, en todo caso, con el presente EO se regula la iniciativa municipal de la ampliación de esa oferta dotacional descrita.

El municipio dispondrá de un solar calificado de uso dotacional sanitario, y otro solar para ampliar el ya existente uso dotacional SIPS.

Por tanto, la transformación por permuta de estos equipamientos no merma el cómputo de dotaciones existentes, sino que aumentan por disponerse de más edificabilidad para ambos, el uso sanitario y el uso social.

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	22/45



5.3. Análisis y valoración de Alternativas.

La Alternativa Cero consistiría en dejar el planeamiento vigente la Adaptación parcial de las NNSS a la LOUA, sin ningún cambio al efecto, manteniendo la calificación urbanística actual de los terrenos como Sistema General de equipamiento educativo la actual escuela infantil y como sanitario la parte del solar de calle Virgen del Rosario 23.

Esta alternativa ya se ha expuesto que no es factible, porque la propia Administración Local, como titular de los suelos, está en proceso de trasladar la escuela infantil y quedaría ese solar de la FINCA 1 en desuso, y por otro lado, la ampliación para uso social de la parte del solar de calle Virgen del Rosario que es el Consultorio, calificado actualmente como equipamiento sanitario dejaría sin posibilidad la ampliación prevista y el edificio quedaría sin uso, con lo que el abandono de la edificación generaría su progresivo deterioro.

La Alternativa Cero es descartable porque se tiene la necesidad de la nueva calificación urbanística y por tanto de la actualización de los usos previstos.

La Alternativa Uno, consistiría en desarrollar la Actuación de Mejora Urbana, con cambio de uso de Equipamiento Educativo y el Sanitario a usos residenciales para viviendas protegida para resolver la demanda existente, y utilizar otros suelos sin edificar para la construcción del ambulatorio.

Se considera que esta Alternativa Uno es económicamente más costosa y no resuelve a corto plazo la puesta en funcionamiento del uso sanitario, que con simple redistribución se ubica en el actual edificio educativo.

La Alternativa Dos consistiría en desarrollar la Actuación de Mejora Urbana, con cambio en la FINCA 1 del uso educativo por el sanitario, con la simple operación de reforma del edificio y al liberar la FINCA 2, posibilitar de inmediato otros usos sociales y a medio plazo la ampliación del centro de día de mayores.

Se considera que este cambio de uso es el que tiene más fácil encaje con el modelo que establece en el equipo de gobierno.

Ninguna de las distintas alternativas propuestas tiene una incidencia ambiental reseñable distinta de la alternativa Cero existente, pues incluso aunque existiera un muy pequeño número de nuevos habitantes en la Alternativa Uno, las demandas de servicios, y de consumo de agua o energía eléctrica serían muy similares, y ya están cubiertas en las previsiones del planeamiento vigente, considerando que la edificabilidad prevista es similar a la actual.



En consecuencia, se considera **la Alternativa Dos** como la más conveniente para el desarrollo de los objetivos de ordenación urbanística propuestos.

5.4. Desarrollo del Estudio de Ordenación. Gestión, Ejecución y Programación.

En la documentación gráfica del presente documento se refleja el estado actual y los límites de las parcelas existentes y se define y delimita el ámbito superficial necesario para el desarrollo del presente Estudio de Ordenación, que es coincidente con los límites reales de las dos parcelas urbanas. La superficie total del ámbito del Estudio de Ordenación es la suma de las superficies de éstas: **561 m² más 480 m².**

En la FINCA 1 se modifica el uso pormenorizado de equipamiento educativo por el equipamiento sanitario, Sistema General de Equipamiento con la pormenorización de sanitario, y en la FINCA 2, al tener actualmente recogido dos equipamientos, uno sanitario y otro asistencial, se deja toda la parcela con el uso de equipamiento social, por tanto, Sistema General de Equipamiento SIPS-social.

Como resultado del Estudio de Ordenación, que solo modifica los usos asignados, y no se generan modificaciones estructurales de ocupación de espacios libres del solar, ni de los volúmenes edificados y por tanto de la edificabilidad.

Se mantiene la edificabilidad máxima autorizable en cada parcela con 2.2 m²/m², y la programación sólo afecta al tiempo que se tarde en su aprobación definitiva y su publicación para tener plena eficacia.

5.5. Estudio del aprovechamiento y de la edificabilidad.

Como consecuencia de las permutas planteadas de las dos pormenorizaciones de los usos de los equipamientos que resultan de la nueva ordenación urbanística propuesta en este Estudio de Ordenación, no se generan incrementos de edificabilidad, (se mantiene la existente), ni incremento de número de viviendas y habitantes, (a los efectos de mantener los estándares dotacionales existentes), y del mismo modo, al tratarse de sistemas generales de equipamientos comunitarios no se produce incremento del aprovechamiento urbanístico, al ser cero el aprovechamiento urbanístico de estos.

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	24/45



5.6. Reservas de Suelos para nuevas Dotaciones.

Los artículos 27 y 28 de la LISTA, definen que las Actuaciones de Mejora Urbana, deban incorporar nuevos suelos dotacionales generales o locales, si estas producen incrementos significativos de edificabilidad, o de densidad de viviendas, que generen proporcionalmente nuevas demandas de suelo dotacional, a fin de mantener los estándares dotacionales ya consolidados de la población.

El Artículo 82 del Reglamento de la LISTA apartados, 3 y 5 establece:

"3. En relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de:

a) 5 m2 por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes"

"5. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49."

Así en base a estos criterios de referencia, no es necesario realizar nuevas reservas de suelos dotacionales, pues el cambio de usos propuesto, no genera incremento del número de habitantes, por cuanto no se incrementa el número de viviendas. Por tanto, tampoco procede realizar compensaciones económicas por este concepto

5.7. Cesión del 10% del Incremento del Aprovechamiento al Ayuntamiento.

No procede tal cesión al no existir ese incremento por tratarse de parcelas de titularidad municipal y no cambiar la calificación de sistemas generales en ambas.

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	25/45



6. DESARROLLO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN. GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN.

6.1. Gestión y Ejecución.

El desarrollo del Estudio de Ordenación, no requiere de Instrumentos de Gestión de suelo.

Todo el ámbito de la actuación es propiedad de la administración local, que es el que formula la solicitud de tramitación de la Propuesta de Delimitación, y el que formula el documento del Estudio de Ordenación., no siendo necesario realizar equidistribución de cargas y beneficios de la actuación.

6.2. Programación.

No procede.

7. VIABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA EN RELACIÓN CON LAS BASES DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN QUE SE PROPONEN. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

La viabilidad financiera de la actuación queda garantizada al no existir cargas urbanísticas, de reurbanización, considerando que el ámbito, está completamente urbanizado y las infraestructuras están dimensionadas, para dar suministro a unas edificabilidades similares, de usos similares, y con demandas eléctricas o de abastecimiento de agua como mínimo similares a las existentes.

7.1. Documentos integrantes del Estudio de Ordenación.

El contenido de este documento es el previsto en el Art. 62 de la LISTA:

A. MEMORIA, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación, y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley.

Además, incluirá la descripción de las distintas alternativas de ordenación planteadas y la justificación de la propuesta adoptada.

En función del alcance y naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación del análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	26/45



administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Deberá especificar las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.

B. NORMAS URBANISTICAS, que deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de/os objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento.

C. PLANOS y demás documentación gráfica, que deberá definir, sobre base cartográfica Idónea, con la precisión y escala adecuadas para su conecte comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contengan.

Los instrumentos de planeamiento deberán incluir, además, cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta.

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.

En función a la naturaleza y alcance del presente Estudio de Ordenación se aporta el contenido documental adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, consistente en los siguientes documentos:

Documento I: MEMORIA.

Documento II: NORMAS URBANÍSTICAS.

Documento III: PLANOS.

Documento de Síntesis: RESUMEN EJECUTIVO.

En Lantejuela, a 9 de diciembre de 2024

Fdo. **Santiago Meléndez Gutiérrez**
Arquitecto 5184 COAVN

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	27/45



B. NORMAS URBANÍSTICAS
DOCUMENTO II: NORMAS URBANÍSTICAS

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	28/45



DOCUMENTO II: NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo único.

El alcance y contenido del presente documento, no requiere introducción para el desarrollo de sus determinaciones de Normas Urbanísticas distintas de las vigentes en el planeamiento urbanístico municipal.

En Lantejuela, a 9 de diciembre de 2024



Fdo. **Santiago Meléndez Gutiérrez**
Arquitecto 5184 COAVN

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	29/45



C. PLANOS

DOCUMENTO III: PLANOS

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	30/45

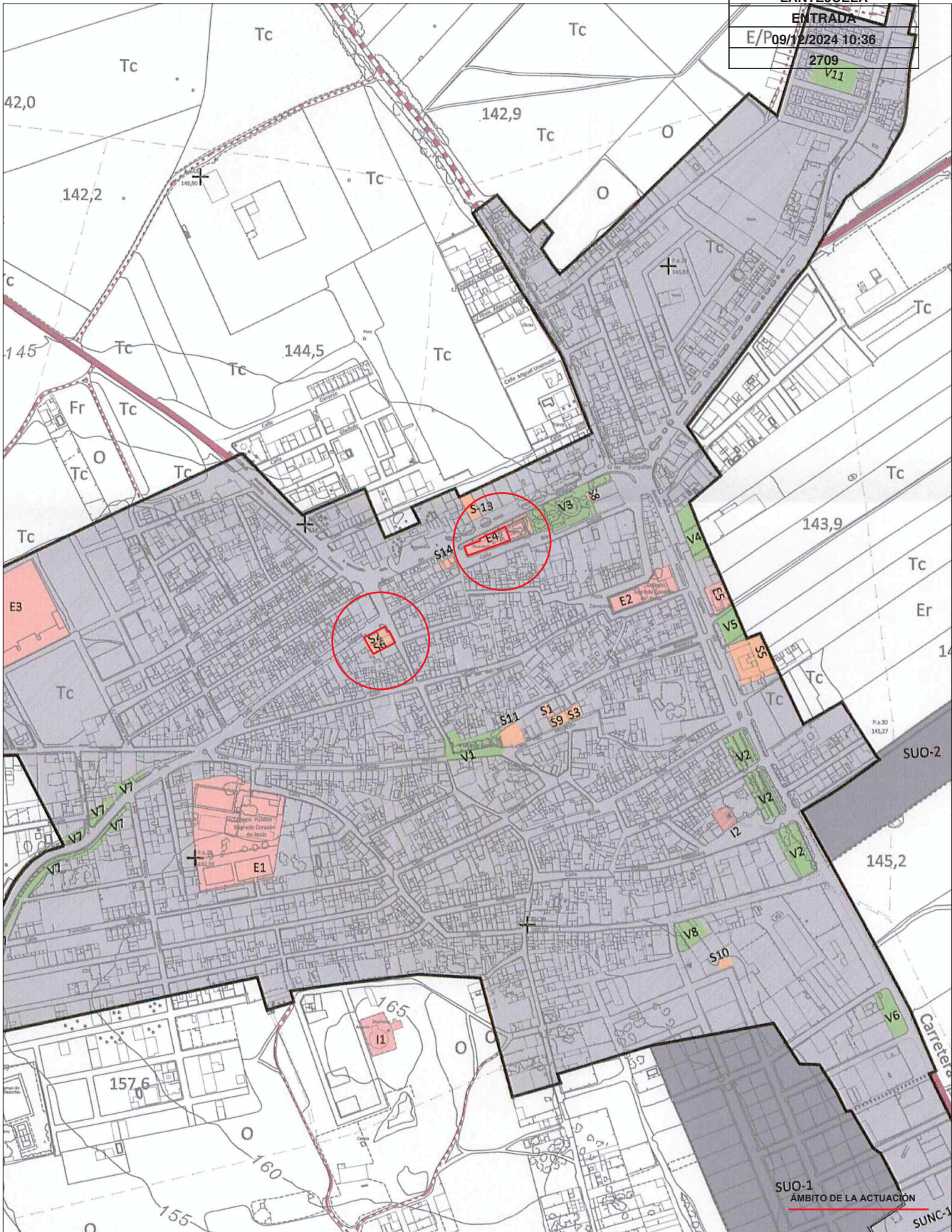


Índice

1.	Plano de Situación (I.01.)	32
2.	Ámbito de la Actuación de Transformación Urbanística (I.02.)	33
3.	Propuesta de Calificación Urbanística (O.01.).	34

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	31/45





LEYENDA: SOBRE PLANO DE SISTEMAS GENERALES: ORDENACIÓN O3 - PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NNSS DE LANTEJUELA
ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS SITUADAS EN AVDA. FUENTES DE ANDALUCÍA Nº1D Y VIRGEN DEL ROSARIO Nº23, LANTEJUELA (SEVILLA)



PROMOTOR:
Excmo. Ayuntamiento de Lantejuela



jmmeléndez
arquitecturaurbanismo

Técnico Redactor: D. Santiago Meléndez Gutiérrez
Arquitecto C.O.A.V.N.5184

PLANO DE SITUACIÓN

Dirección: Avenida Fuentes de Andalucía nº1D
C/ Virgen del Rosario nº23, Lantejuela (Sevilla)

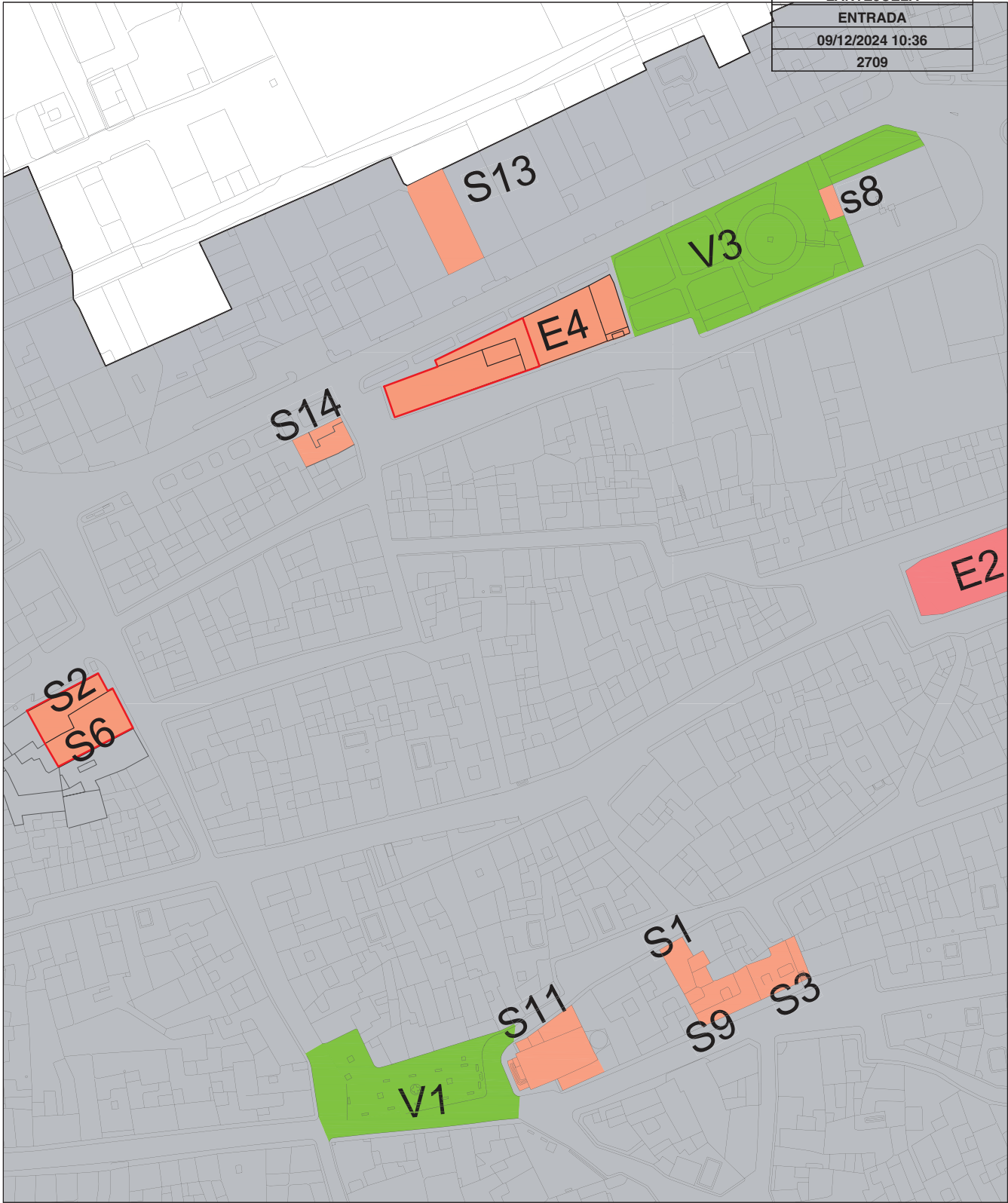
Fecha: diciembre 2024

ESCALA: 1/5.000 (DIN-A4)

I.01

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANK64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANK64	Página	32/45





LEYENDA: SOBRE PLANO DE SISTEMAS GENERALES: ORDENACIÓN O3 - PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NNSS DE LANTEJUELA

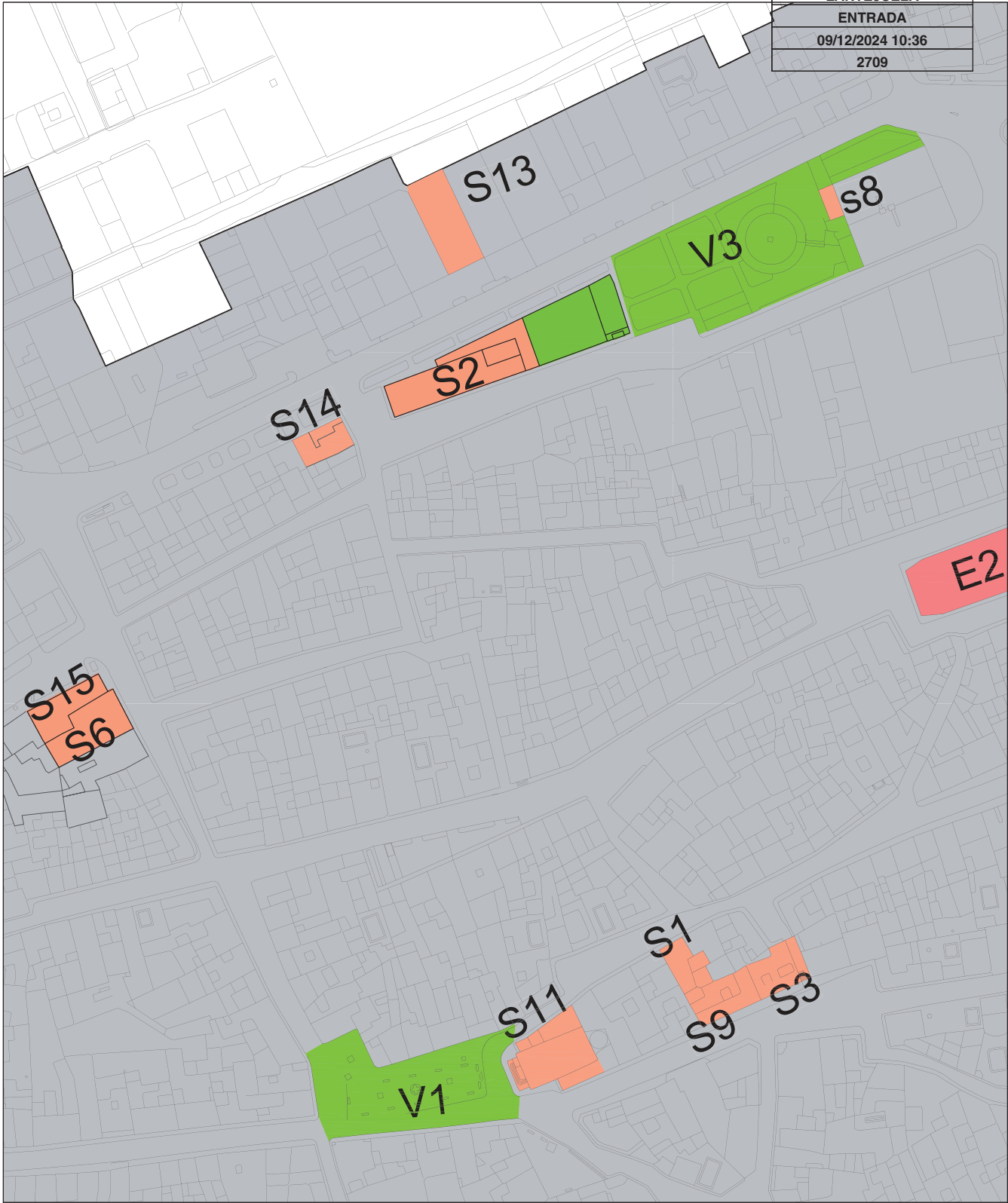
CLASES DE SUELO		SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES		ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN
	SUELO URBANO CONSOLIDADO		EQUIPAMIENTO ESCOLAR	
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO		ZONAS VERDES	
			SIPS (Cultural, Religioso, Administrativo)	
			E-4: Guardería Municipal S-2: Consultorio Médico S-6: Hogar del Pensionista y Biblioteca	

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS SITUADAS EN AVDA. FUENTES DE ANDALUCÍA Nº1D Y VIRGEN DEL ROSARIO Nº23. LANTEJUELA (SEVILLA)

 PROMOTOR: Excmo. Ayuntamiento de Lantejuela	 Técnico Redactor: D. Santiago Meléndez Gutiérrez Arquitecto C.O.A.V.N.5184	ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA		1.02
		Dirección: Avenida Fuentes de Andalucía nº1D C/ Virgen del Rosario nº23, Lantejuela (Sevilla)		
		Fecha: diciembre 2024	ESCALA: 1/1.500 (DIN-A4)	

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANK64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANK64	Página	33/45





LEYENDA: SOBRE PLANO DE SISTEMAS GENERALES: ORDENACIÓN O3 - PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NNSS DE LANTEJUELA

CLASES DE SUELO

SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES



SUELO URBANO
CONSOLIDADO



EQUIPAMIENTO ESCOLAR



ZONAS VERDES



EQUIPAMIENTO DEPORTIVO



SIPS
(Cultural, Religioso, Administrativo)

S-2: Consultorio Médico

S-6: Hogar del Pensionista y Biblioteca

S-15: SIPS

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS SITUADAS EN AVDA. FUENTES DE ANDALUCÍA Nº1D Y VIRGEN DEL ROSARIO Nº23, LANTEJUELA (SEVILLA)



PROMOTOR:
Excmo. Ayuntamiento
de Lantejuela



jmmeléndez
arquitecturaurbanismo

Técnico Redactor:
Arquitecto

D. Santiago Meléndez Gutiérrez
C.O.A.V.N.5184

**PROPUESTA DE CALIFICACIÓN
URBANÍSTICA**

Dirección: Avenida Fuentes de Andalucía nº1D
C/ Virgen del Rosario nº23, Lantejuela (Sevilla)

Fecha: diciembre 2024

ESCALA: 1/1.500 (DIN-A4)

O.01

Código Seguro de Verificación

IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANK64

Fecha

09/12/2024 10:36:44

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

JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ

Url de verificación

<https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANK64>

Página

34/45



D. RESUMEN EJECUTIVO
DOCUMENTO DE SÍNTESIS: RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	35/45



Índice

1. Objeto y alcance del Estudio de Ordenación. Iniciativa y Promotor. autor del Encargo.	37
2. Desarrollo de la Propuesta de Ordenación.....	40
2.1. Análisis y valoración de las Alternativas.	40
2.2. Desarrollo del Estudio de Ordenación. Gestión, Ejecución y Programación.....	41
2.3. Estudio del aprovechamiento y de la Edificabilidad.....	42
2.4. Reservas de suelos para nuevas dotaciones.....	42
2.5. Cesión del 10% del Incremento del Aprovechamiento. Compensación en metálico.....	42
3. Desarrollo del estudio de ordenación. Gestión, Ejecución y Programación.....	43
3.1. Gestión y Ejecución.....	43
3.2. Programación.....	43
4. Viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen. Estudio económico financiero.....	43
4.1. Documentos Integrantes del Estudio de Ordenación.....	43
5. Ámbito en el que la ordenación propuesta altera a la ordenación vigente.....	45

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	36/45



1.

OBJETO Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.
INICIATIVA Y PROMOTOR. AUTOR DEL ENCARGO.

El ayuntamiento de Lantejuela es titular, de los inmuebles sitos en la avenida de Fuentes de Andalucía nº 1D, y también del situado en la calle Virgen del Rosario nº 23.

El primero de los inmuebles, el situado en la avenida de Fuentes de Andalucía, actualmente es la guardería municipal, y el segundo de los inmuebles, el situado en la calle Virgen del Rosario, actualmente es el Consultorio médico.



Fig 1: Actual Guardería Municipal

Avda Fuentes de Andalucía



Fig 2: Actual Consultorio

c/Virgen del Rosario



Fig 3. Vista aérea de las parcelas, extraída del Google Earth.



Datos del Registro.

Los datos registrales que de ambas fincas se dispone son los siguientes:

- Finsa sita en Avda. de Fuentes de Andalucía, actual Guardería: *(Se ha solicitado nota simple y queda pendiente de aportar)*
- Finsa sita en calle Virgen del Rosario, actual Consultorio es de titularidad municipal, siendo la finca 2530 del Registro de la Propiedad de Osuna, Tomo 915, Libro 17, Folio 69:

Datos del Catastro.

La parcela sita en avenida de Fuentes de Andalucía con la actual guardería municipal, **en adelante FINCA 1**, tiene la referencia catastral **3066801UG0336N0001XE**, y del mismo modo, la parcela dónde actualmente se ubica el consultorio, **en adelante FINCA 2**, tiene la referencia catastral **3066301UG0336N0001WE**.



Datos del Inventario de la Administración Municipal.

Los edificios constan en el inventario municipal con las siguientes referencias:

- Finca 1, actual guardería: (Dato pendiente de obtener)
- Finca 2, actual consultorio: (Dato pendiente de obtener)

Iniciativa.

La iniciativa para impulsar el presente instrumento 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 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. Este Estudio de Ordenación se tramitará sin necesidad de previa aprobación de propuesta de delimitación, como más adelante se justificará, 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.

Objeto

Así, el presente 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.

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	39/45



La redacción del presente documento ha sido encargada a **JM MELÉNDEZ ARQUITECTOS, SLP**. con CIF: B-91510651 y domicilio en Avenida San Francisco Javier, nº9, 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.

2. DESARROLLO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

2.1. Análisis y valoración de las Alternativas.

La Alternativa Cero consistiría en dejar el planeamiento vigente la Adaptación parcial de las NNSS a la LOUA, sin ningún cambio al efecto, manteniendo la calificación urbanística actual de los terrenos como Sistema General de equipamiento educativo la actual escuela infantil y como sanitario la parte del solar de calle Virgen del Rosario 23.

Esta alternativa ya se ha expuesto que no es factible, porque la propia Administración Local, como titular de los suelos, está en proceso de trasladar la escuela infantil y quedaría ese solar de la FINCA 1 en desuso, y por otro lado, la ampliación para uso social de la parte del solar de calle Virgen del Rosario que es el Consultorio, calificado actualmente como equipamiento sanitario dejaría sin posibilidad la ampliación prevista y el edificio quedaría sin uso, con lo que el abandono de la edificación generaría su progresivo deterioro.

La Alternativa Cero es descartable porque se tiene la necesidad de la nueva calificación urbanística y por tanto de la actualización de los usos previstos.

La Alternativa Uno, consistiría en desarrollar la Actuación de Mejora Urbana, con cambio de uso de Equipamiento Educacional y el Sanitario a usos residenciales para viviendas protegida para resolver la demanda existente, y utilizar otros suelos sin edificar para la construcción del ambulatorio.

Se considera que esta Alternativa Uno es económicamente más costoso y no resuelve a corto plazo la puesta en funcionamiento del uso sanitario, que con simple redistribución se ubica en el actual edificio educativo.

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANK64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANK64	Página	40/45



La Alternativa Dos consistiría en desarrollar la Actuación de Mejora Urbana, con cambio en la FINCA 1 del uso educativo por el sanitario, con la simple operación de reforma del edificio y al liberar la FINCA 2, posibilitar de inmediato otros usos sociales y a medio plazo la ampliación del centro de día de mayores.

Se considera que este cambio de uso es el que tiene más fácil encaje con el modelo que establece en el equipo de gobierno.

Ninguna de las distintas alternativas propuestas tiene una incidencia ambiental reseñable distinta de la alternativa Cero existente, pues incluso aunque existiera un muy pequeño número de nuevos habitantes en la Alternativa Uno, las demandas de servicios, y de consumo de agua o energía eléctrica serían muy similares, y ya están cubiertas en las previsiones del planeamiento vigente, considerando que la edificabilidad prevista es similar a la actual.

En consecuencia, se considera la Alternativa Dos como la más conveniente para el desarrollo de los objetivos de ordenación urbanística propuestos.

2.2. Desarrollo del Estudio de Ordenación. Gestión, Ejecución y Programación.

En la documentación gráfica del presente documento se refleja el estado actual y los límites de las parcelas existentes y se define y delimita el ámbito superficial necesario para el desarrollo del presente Estudio de Ordenación, que es coincidente con los límites reales de las dos parcelas urbanas. La superficie total del ámbito del Estudio de Ordenación es la suma de las superficies de éstas: **561m² más 480 m²**.

En la FINCA 1 se modifica el uso pormenorizado de equipamiento educativo por el equipamiento sanitario, Sistema General de Equipamiento con la pormenorización de sanitario, y en la FINCA 2, al tener actualmente recogido dos equipamientos, uno sanitario y otro asistencial, se deja toda la parcela con el uso de equipamiento social, por tanto, Sistema General de Equipamiento SIPS-social.

Como resultado del Estudio de Ordenación, que solo modifica los usos asignados, y no se generan modificaciones estructurales de ocupación de espacios libres del solar, ni de los volúmenes edificados y por tanto de la edificabilidad.

Se mantiene la edificabilidad máxima autorizable en cada parcela con 2.2 m²/m², y la programación sólo afecta al tiempo que se tarde en su aprobación definitiva y su publicación para tener plena eficacia.

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANK64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANK64	Página	41/45



2.3. Estudio del aprovechamiento y de la Edificabilidad.

Como consecuencia de las permutas planteadas de las dos pormenorizaciones de los usos de los equipamientos que resultan de la nueva ordenación urbanística propuesta en este Estudio de Ordenación, no se generan incrementos de edificabilidad, (se mantiene la existente), ni incremento de número de viviendas y habitantes, (a los efectos de mantener los estándares dotacionales existentes), y del mismo modo, al tratarse de sistemas generales de equipamientos comunitarios no se produce incremento del aprovechamiento urbanístico, al ser cero el aprovechamiento urbanístico de estos.

2.4. Reservas de suelos para nuevas dotaciones.

Los artículos 27 y 28 de la LISTA, definen que las Actuaciones de Mejora Urbana, deban incorporar nuevos suelos dotacionales generales o locales, si estas producen incrementos significativos de edificabilidad, o de densidad de viviendas, que generen proporcionalmente nuevas demandas de suelo dotacional, a fin de mantener los estándares dotacionales ya consolidados de la población.

El Artículo 82 del Reglamento de la LISTA apartados, 3 y 5 establece:

"3. En relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de:

a) 5 m2 por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes"

"5. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49."

Así en base a estos criterios de referencia, no es necesario realizar nuevas reservas de suelos dotacionales, pues el cambio de usos propuesto, no genera incremento del número de habitantes, por cuanto no se incrementa el número de viviendas. Por tanto, tampoco procede realizar compensaciones económicas por este concepto

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	42/45



2.5. Cesión del 10% del Incremento del Aprovechamiento. Compensación en metálico.

No procede tal cesión al no existir ese incremento por tratarse de parcelas de titularidad municipal y no cambiar la calificación de sistemas generales en ambas.

3. DESARROLLO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN. GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN.

3.1. Gestión y Ejecución.

El desarrollo del Estudio de Ordenación, no requiere de Instrumentos de Gestión de suelo.

Todo el ámbito de la actuación es propiedad de la administración local, que es el que formula la solicitud de tramitación de la Propuesta de Delimitación, y el que formula el documento del Estudio de Ordenación., no siendo necesario realizar equidistribución de cargas y beneficios de la actuación.

3.2. Programación.

No procede

4. VIABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA EN RELACIÓN CON LAS BASES DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN QUE SE PROPONEN. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

La viabilidad financiera de la actuación queda garantizada al no existir cargas urbanísticas, de reurbanización, considerando que el ámbito, está completamente urbanizado y las infraestructuras están dimensionadas, para dar suministro a unas edificabilidades similares, de usos similares, y con demandas eléctricas o de abastecimiento de agua como mínimo similares a las existentes.

4.1. Documentos Integrantes del Estudio de Ordenación.

El contenido de este documento es el previsto en el Art. 62 de la LISTA:

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	43/45



A. MEMORIA, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación, y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley.

Además, incluirá la descripción de las distintas alternativas de ordenación planteadas y la justificación de la propuesta adoptada.

En función del alcance y naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación del análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Deberá especificar las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.

B. NORMAS URBANISTICAS, que deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de/os objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento.

C. PLANOS y demás documentación gráfica, que deberá definir, sobre base cartográfica Idónea, con la precisión y escala adecuadas para su conecte comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contengan.

Los instrumentos de planeamiento deberán incluir, además, cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta.

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.

En función a la naturaleza y alcance del presente Estudio de Ordenación se aporta el contenido documental adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, consistente en los siguientes documentos:

Documento I: MEMORIA.

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	44/45



Documento II: NORMAS URBANÍSTICAS.

Documento III: PLANOS.

Documento de síntesis: RESUMEN EJECUTIVO.

5. ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROPUESTA ALTERA A LA ORDENACIÓN VIGENTE.

El ámbito en el que el presente Estudio de Ordenación altera el vigente Planeamiento General Municipal de Lantejuela (Sevilla), en los términos antes expuestos, es el identificado en el Plano O.01, Propuesta de Calificación Urbanística.

En Lantejuela, a 9 de diciembre de 2024



Fdo. **Santiago Meléndez Gutiérrez**
Arquitecto 5184 COAVN

Código Seguro de Verificación	IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Fecha	09/12/2024 10:36:44
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	JOSE MANUEL MELENDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VSOYDZJRMZ3PS4MPBANKC64	Página	45/45

