

**INFORME JURÍDICO**

Asunto: **ESTUDIO DE ORDENACION 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).**

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.3.d) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, emito el siguiente **INFORME**:

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:

- a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.
- b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización.

Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI.

SEGUNDO. La Legislación aplicable viene determinada por:

- Los artículos 24 a 30, 60 a 62, 69 y 75 y ss. de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Los artículos 47, 79 a 83, 98 y ss. y la Disposición Transitoria 3 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.
- Los artículos 38 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- El Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Código Seguro De Verificación	ARTqYfkmdP9hRuiPuVf0hw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Jose Fernandez Romero	Firmado	24/01/2025 13:56:38
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ARTqYfkmdP9hRuiPuVf0hw==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LANTEJUELA

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

— Los artículos 22.2.c) y 47.2.II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

TERCERO. El objeto del documento urbanístico en tramitación es el siguiente:

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.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de 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, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación.

El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.

La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.

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

Código Seguro De Verificación	ARTqYfkmdP9hRuiPuVf0hw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Jose Fernandez Romero	Firmado	24/01/2025 13:56:38
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ARTqYfkmdP9hRuiPuVf0hw==		





CUARTO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante RGLISTA):

“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 Plan General de Ordenación Municipal o del Plan Básico de Ordenación Municipal para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, conforme al artículo 76.1, a las directrices del Plan Básico de Ordenación Municipal o del Plan de Ordenación Urbana 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.

3. A los efectos del apartado 1 se considerará que:

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 Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a lo establecido en el artículo 82. Se presumirá que, en un área homogénea, un aumento de la edificabilidad o del número de viviendas o un cambio de uso o tipología no precisa nuevas dotaciones públicas cuando de ello no se derive un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de la población superior al veinte por ciento en su ámbito.

Código Seguro De Verificación	ARTqYfkmdP9hRuiPuVf0hw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Jose Fernandez Romero	Firmado	24/01/2025 13:56:38
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ARTqYfkmdP9hRuiPuVf0hw==		





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.”

La propuesta de ordenación de la ATU en tramitación, se ajusta a los Criterios generales para la ordenación urbanística recogidos en el Artículo 79 del RGLISTA.

QUINTO. 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 Estudio de Ordenación), previa propuesta de delimitación motivada.

En este caso la necesidad de realizar una Actuación de Transformación Urbanística (en adelante ATU) 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 tanto, 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	ARTqYfkmdP9hRuiPuVf0hw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Jose Fernandez Romero	Firmado	24/01/2025 13:56:38
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ARTqYfkmdP9hRuiPuVf0hw==		





SEXTO. 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 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.

SEPTIMO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 del RGLISTA:

"1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.

2. Los Estudios de Ordenación contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el artículo 90.2 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general y por el Plan de Ordenación Urbana, o en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal.

Código Seguro De Verificación	ARTqYfkmdP9hRuiPuVf0hw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Jose Fernandez Romero	Firmado	24/01/2025 13:56:38
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ARTqYfkmdP9hRuiPuVf0hw==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LANTEJUELA

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

3. El Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida en el artículo 91.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, complementándose con el siguiente contenido:

a) Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.

b) Se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:

1º Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.

2º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.”

OCTAVO. El procedimiento a seguir es el siguiente:

A. Redactado el proyecto de Estudio de Ordenación (con el contenido del artículo 92 del RGLISTA) y acompañado de los informes técnicos y jurídicos pertinentes, será sometido al Pleno para la aprobación inicial del mismo.

B. El acuerdo de aprobación inicial dispondrá someter el instrumento de ordenación urbanística a información pública por plazo no inferior a veinte días mediante anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, y se anunciará, además, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y, en su caso, audiencia, así como requerir los informes previstos legalmente como preceptivos. El acuerdo se publicará conforme a lo previsto en el artículo 8 y 104 del RGLISTA.

En el Acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación, la Administración urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no

Código Seguro De Verificación	ARTqYfkmdP9hRuiPuVf0hw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Jose Fernandez Romero	Firmado	24/01/2025 13:56:38
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ARTqYfkmdP9hRuiPuVf0hw==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LANTEJUELA

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

podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

Los acuerdos de suspensión se publicarán en el Boletín Oficial y en el portal de la Administración urbanística conforme a lo previsto en el artículo 8 del RGLISTA. Sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

C. Durante la información pública se solicitarán los siguientes informes:

- Informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
- Informe del Área de Gestión Sanitaria de Osuna.
- Compañía Suministradora de electricidad: ENDESA.
- Compañía Suministradora de agua: Consorcio de abastecimiento y Saneamiento de Aguas "Plan Écija".

Los informes se limitarán, conforme a su normativa específica, a los aspectos de control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales y tendrán carácter vinculante exclusivamente sobre estos aspectos cuando así se establezca en la citada normativa. Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio públicos. A falta de solicitud del preceptivo informe, en el supuesto de informe vinculante desfavorable, o en los casos de silencio citados en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, no podrá aprobarse definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación urbanística.

D. Recibidos los informes y concluida la información pública, los Servicios Técnicos Municipales, estudiarán las alegaciones y los informes que hayan podido presentarse, y, en su caso introducirán las modificaciones que procedan en el Estudio de Ordenación.

F. El Pleno del Ayuntamiento tras la incorporación al documento de las modificaciones que, en su caso, fueren necesarias, acordará la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación.

G. El Ayuntamiento deberá remitir a la Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo los documentos completos de la modificación menor del

Código Seguro De Verificación	ARTqYfkmdP9hRuiPuVf0hw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Jose Fernandez Romero	Firmado	24/01/2025 13:56:38
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ARTqYfkmdP9hRuiPuVf0hw==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LANTEJUELA

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

Plan General de Ordenación Municipal en el plazo de un mes desde su aprobación definitiva a los efectos de su depósito en el Registro de la Consejería así como la documentación electrónica normalizada necesaria para su incorporación al sistema de información territorial y urbanística conforme a las Normas Directoras que regulen su normalización.

Asimismo deberá depositarse en el Registro municipal correspondiente de acuerdo con el artículo 82.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

H. Previo depósito e inscripción en el Registro Autonómico y local, el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido del Estudio de Ordenación se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla.

La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

NOVENO. Con fecha 16 de enero de 2025, se imite informe técnico favorable a la Aprobación Inicial.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se INFORMA Favorablemente para su aprobación Inicial, el Estudio de Ordenación referenciado anteriormente.

La Secretaria-Accidental.

Fdo. María José Fernández Romero.

Código Seguro De Verificación	ARTqYfkmdP9hRuiPuVf0hw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Jose Fernandez Romero	Firmado	24/01/2025 13:56:38
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ARTqYfkmdP9hRuiPuVf0hw==		

