



Ayuntamiento de Lora del Río

N.º Expediente: 6204/2024

Asunto: Aprobación de Planeamiento de Desarrollo- Estudio de Detalle UE- 04 (Renfe 1)

Fecha de apertura: 11-09-2025

ANUNCIO

DON ANTONIO MIGUEL ENAMORADO AGUILAR, ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORA DEL RÍO (SEVILLA).

El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada con carácter ordinario el día 27 de noviembre de 2025, ha adoptado acuerdo con el siguiente tenor literal;

"En relación con el procedimiento de aprobación del Estudio de Detalle promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Lora del Río para desarrollar las especificaciones del PGOU en la unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado UE-04 (RENFE 1), de acuerdo con el documento técnico de Estudio de Detalle para Aprobación DEFINITIVA, suscrito por el arquitecto José Carlos Babiano con fecha 13 de octubre de 2025, presentado con registro de entrada n.º 2025-E-RE-8110, de fecha 13 de octubre de 2025, emito la siguiente propuesta de resolución con base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía nº 2024/3469, de fecha 19 de diciembre de 2024, el Estudio de Detalle referenciado, ha sido sometido a información pública durante el plazo de veinte días, según anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla n.º 10, de fecha 16 de enero de 2025, y asimismo, habiendo sido publicado en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

SEGUNDO. En el período de información pública no se han presentado alegaciones, según consta en la certificación n.º 2022/40, emitida por la Secretaría General con fecha 21 de febrero de 2022.

TERCERO. En la tramitación del presente instrumento urbanístico han sido necesario requerir los informes de los siguientes organismos o entidades y con el siguiente resultado:

- o Informe Favorable condicionado de ADIF de fecha 19/03/2025, recibido por registro de entrada nº 2025-E-RE-1913 de fecha 19/03/2025, supeditado a que se corrijan en el documento los condicionantes señalados en dicho informe.
- o Informe de E-distribución de 18/02/2025 recibido por registro de entrada nº 2025-E-RE-2483 de fecha 20/03/2025, en el que indica que no existe inconveniente para su tramitación.
- o Informe de Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Sevilla, Vías Pecuarias de fecha 16/04/2025 recibido por registro de entrada nº 2025-E-RE-2705 de fecha 21/04/2025, en el que indica que para proceder al desarrollo propuesto deberá llevarse a cabo la

Ayuntamiento de Lora del Río

Plaza de España, 1, Lora del Río. 41440 (Sevilla). Tfno. 955802025/955802026. Fax: 955803378



Cód. Verificación: JPRGTYLZDTECRK4H96CUNHRJ
Verificación: <https://lora-del-rio.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 5

ANTONIO MIGUEL ENAMORADO AGUILAR (1 de 1)
Alcalde
Fecha Firma: 23/07/2026
HASH: b3d89637a96967a43bc5d58eafcf9b





Ayuntamiento de Lora del Río

modificación del trazado de la vía pecuaria conforme a lo establecido en el PGOU.

- o Informe Favorable Condicionado de la Subdirección General de Planificación Ferroviaria, de fecha 23/04/2025, recibido por registro de entrada nº 2025-E-RE-2821 de fecha 24/04/2025, en el sentido del cumplimiento de lo establecido en el punto 3 del informe emitido por ADIF antes referido.
- o Informe Favorable Condicionado del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla, recibido por registro de entrada nº 2025-E-RE-3314 de fecha 14/05/2025, con indicación de la línea de 25 m de no edificación y de la necesidad de definir en Proyecto Específico la reordenación de la glorieta ya existente situada en el P.K. 73+900 hasta la glorieta existente en el P.K. 74+330 tramo completo, y un Estudio del Tráfico, firmado por Técnico Competente.

CUARTO. En el presente expediente por los Servicios Técnicos Municipales se ha emitido informe técnico favorable, con fecha 3 de noviembre de 2025, sobre criterios técnico-urbanísticos del Estudio de Detalle, tras la incorporación al documento de las modificaciones de carácter no sustancial para su adecuación a los informes sectoriales emitidos en su tramitación hasta su pronunciamiento favorable.

QUINTO.- Asimismo, durante el periodo de información pública se ha recibido una única alegación formulada por Don Manuel Eduardo Jiménez Chaparro, con D.N.I. n.º **494.***B, en representación de la entidad mercantil ABONOS JIMÉNEZ S.L., con registro de entrada nº 2025-E-RE-1008 de fecha 04/02/2025, como propietaria de aproximadamente 30% de la superficie del ámbito de la UE, en la que solicita que el número máximo de plantas permitido en la parcela de uso Polígono Comercial, establecido por el Estudio de Detalle en TRES (PB+2), pase a CUATRO (PB+3), al igual que ya se establecía en la parcela de uso de SS.GG. de Transportes, con los mismos parámetros de altura y sin incrementar su edificabilidad, al objeto de que en caso de necesidad se pueda destinar más espacio a aparcamiento de vehículos en superficie con su correspondiente viario interior.

SEXTO.- Por los Servicios Técnicos Municipales, con fecha 5 de noviembre de 2025, se informó favorablemente la admisión de la alegación formulada, proponiendo una nueva redacción el apartado 3.4.1. de la ordenación para la Zona de uso Polígono Comercial en el Documento de Estudio de Detalle para aprobación definitiva, que en lo referente a la altura incluiría las siguientes determinaciones:

“La altura de la edificación, hasta la zona inferior del último forjado, será de ONCE METROS (11,00) metros, permitiéndose un ático cuya superficie ocupada se eleve hasta un máximo de CATORCE Y MEDIO (14.50) metros.

El número máximo de plantas será de TRES + ATICO, (PB+2+A), teniendo éste que disponer sus fachadas exteriores retranqueadas al menos 3.00 metros de la fachada de la planta inmediatamente inferior, sin otro límite de ocupación o posición.”

SÉPTIMO.- Por la Asesoría Jurídica se ha emitido el correspondiente Informe-propuesta, con fecha 6 de noviembre de 2025.

LEGISLACIÓN APLICABLE

La Legislación aplicable viene determinada por:

Ayuntamiento de Lora del Río

Plaza de España, 1, Lora del Río. 41440 (Sevilla). Tfno. 955802025/955802026. Fax: 955803378

Cód. Verificación: 4PRT6LYZD76CRKH0R6C1NHRJ
Verificación: <https://lora.rio.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 5





Ayuntamiento de Lora del Río

— Los artículos 60, 71, 75 a 77, 81 a 84 y Disposición Transitoria Séptima de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

— Los artículos 94, 102 a 110 y 112 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 21.1.j) y 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

— El artículo 21.3 del Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

— El artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

— Artículo 2.2.5 de las Norma Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Lora del Río, aprobado definitivamente por la CPOTU de Sevilla en sesión celebrada el 19 de octubre de 2005 (BOJA número 27, de fecha 9 de febrero de 2006).

— La Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Visto cuanto antecede, considerando que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable y procediendo su aprobación definitiva por el Pleno de este Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, previo dictamen de la Comisión Informativa correspondiente, se eleva al Pleno los siguientes acuerdos;

PRIMERO. Estimar la alegación formulada por Don Manuel Eduardo Jiménez Chaparro, con D.N.I. n.º **494.***-B, en representación de la entidad mercantil ABONOS JIMÉNEZ S.L., con registro de entrada nº 2025-E-RE-1008 de fecha 04/02/2025, como propietaria de aproximadamente 30% de la superficie del ámbito de la UE, en la que solicita que el número máximo de plantas permitido en la parcela de uso Polígono Comercial, establecido por el Estudio de Detalle en TRES (PB+2), pase a CUATRO (PB+3), al igual que ya se establecía en la parcela de uso de SS.GG. de Transportes, con los mismos parámetros de altura y sin incrementar su edificabilidad, al objeto de que en caso de necesidad se pueda destinar más espacio a aparcamiento de vehículos en superficie con su correspondiente viario interior.

Dicha alegación se informó favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales, con fecha 5 de noviembre de 2025, proponiendo una nueva redacción el apartado 3.4.1. de la ordenación para la Zona de uso Polígono Comercial en el Documento de Estudio de Detalle para aprobación definitiva, que en lo referente a la altura incluiría las siguientes determinaciones:

“La altura de la edificación, hasta la zona inferior del último forjado, será de ONCE METROS (11,00) metros, permitiéndose un ático cuya superficie ocupada se eleve hasta un máximo de CATORCE Y MEDIO (14.50) metros.

El número máximo de plantas será de TRES + ATICO, (PB+2+A), teniendo éste

Ayuntamiento de Lora del Río

Plaza de España, 1, Lora del Río. 41440 (Sevilla). Tfno. 955802025/955802026. Fax: 955803378

Cód. Verificación: JPRGTYLZDTCRKH0R6CUNHRJ
Verificación: <https://lora-del-rio.es/eletronica/es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 5





Ayuntamiento de Lora del Río

que disponer sus fachadas exteriores retranqueadas al menos 3.00 metros de la fachada de la planta inmediatamente inferior, sin otro límite de ocupación o posición."

Del informe de los Servicios Técnicos Municipales, de fecha 5 de noviembre de 2025, se remitirá copia a los interesados junto con la notificación del presente Acuerdo y, en consecuencia, introducir en el proyecto las modificaciones indicadas en dicho informe.

SEGUNDO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Lora del Río para desarrollar las especificaciones del PGOU en la unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado UE-04 (RENFE 1), de acuerdo con el documento técnico de Estudio de Detalle para Aprobación DEFINITIVA, suscrito por el arquitecto José Carlos Babiano con fecha 13 de octubre de 2025, presentado con registro de entrada n.º 2025-E-RE-8110, de fecha 13 de octubre de 2025, con las modificaciones introducidas en el documento aprobado inicialmente como consecuencia de la alegación admitida y de las observaciones realizadas en los siguientes informes sectoriales emitidos:

- o Informe Favorable condicionado de ADIF de fecha 19/03/2025, recibido por registro de entrada n.º 2025-E-RE-1913 de fecha 19/03/2025, supeditado a que se corrijan en el documento los condicionantes señalados en dicho informe.
- o Informe de E-distribución de 18/02/2025 recibido por registro de entrada n.º 2025-E-RE-2483 de fecha 20/03/2025, en el que indica que no existe inconveniente para su tramitación.
- o Informe de Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Sevilla, Vías Pecuarias de fecha 16/04/2025 recibido por registro de entrada n.º 2025-E-RE-2705 de fecha 21/04/2025, en el que indica que para proceder al desarrollo propuesto deberá llevarse a cabo la modificación del trazado de la vía pecuaria conforme a lo establecido en el PGOU.
- o Informe Favorable Condicionado de la Subdirección General de Planificación Ferroviaria, de fecha 23/04/2025, recibido por registro de entrada n.º 2025-E-RE-2821 de fecha 24/04/2025, en el sentido del cumplimiento de lo establecido en el punto 3 del informe emitido por ADIF antes referido.
- o Informe Favorable Condicionado del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla, recibido por registro de entrada n.º 2025-E-RE-3314 de fecha 14/05/2025, con indicación de la línea de 25 m de no edificación y de la necesidad de definir en Proyecto Específico la reordenación de la glorieta ya existente situada en el P.K. 73+900 hasta la glorieta existente en el P.K. 74+330 tramo completo, y un Estudio del Tráfico, firmado por Técnico Competente.

TERCERO. Depositar el Estudio de Detalle aprobado en el Registro administrativo del Ayuntamiento de documentos urbanísticos que afectan a planeamiento y, una vez remitida una copia digital del Estudio de detalle a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, proceder a publicar el acuerdo de aprobación definitiva, junto al articulado de las normas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, estando

Ayuntamiento de Lora del Río

Plaza de España, 1, Lora del Río. 41440 (Sevilla). Tfno. 955802025/955802026. Fax: 955803378



Cód. Verificación: 4PR6TLYZDTCRKH0R6C1NHRJ
Verificación: <https://lora-del-rio.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 5



Ayuntamiento de Lora del Río

también a disposición de los interesados en el Portal de Transparencia de la sede electrónica de este Ayuntamiento.

<https://loradelrio.sedelectronica.es/transparency/fc2368d2-859c-40a3-a657-cfb4dcccc68c/>

CUARTO. Notificar el presente acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle.

A continuación, el Pleno adopta el acuerdo anterior por **MAYORÍA ABSOLUTA**, del número legal de miembros de la Corporación, con los votos a favor del Grupo PP (9) y la abstención de PSOE (5) e IU (1)."

Dicho Estudio de Detalle se ha depositado en los registros autonómico y municipal de instrumentos de ordenación urbanística, todo ello de conformidad con los artículos 82 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 110.1 de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de diciembre.

Lo que se hace público de conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra el citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Sevilla, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 10.2.b), 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa y 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime pertinente.

En Lora del Río A fecha de firma electrónica .

Fdo: Antonio Miguel Enamorado Aguilar

El Alcalde

Cód. Verificación: JPRGTYZD7BCPK4H9BC1NHRJ
Verificación: <https://loradelrio.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 5



Ayuntamiento de Lora del Río

Plaza de España, 1, Lora del Río. 41440 (Sevilla). Tfno. 955802025/955802026. Fax: 955803378