BORRADOR DE LA MODIFICACION PUNTUAL NºA1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE LANTEJUELA Y SU ADAPTACION PARCIAL A LA L.O.U.A .

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LANTEJUELA

JOSE RAMON DELGADO ROMERO
ARQUITECTO COLEGIADO Nº2635 COAS

LANTEJUELA. SEPTIEMBRE DE 2017

ÍNDICE

1.- Agentes Intervinientes.

2.- Antecedentes y Objetivo.

3.- Justificación de la modificación puntual.

4.- Justificación jurídica.

5.- Contenido Documental.

RESUMEN EJECUTIVO

PLANO:

DELIMITACION DEL AMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO DONDE SE PERMITEN EDIFICAR TRES PLANTAS (PB+2) SOBRE RASANTE. SEGUN NUEVA REDACCION DEL ARTICULO 23 APARTADO 1), DE LAS NN.SS.MM. DE LANTEJUELA

MEMORIA

1.- Agentes Intervinientes.-

Excmo. Ayuntamiento de Lantejuela.
CIF: P4105200B
c/ Modesto Mallén López 9. C.P. 41630, Lantejuela (Sevilla).
Teléfono: 954 82 81 11. Fax: 954 82 82 02
www.lantejuela.org

Arquitecto redactor: José Ramón Delgado Romero.
Arquitecto colegiado nº 2635 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla COAS.
Domicilio profesional: c/Cerrajería nº12, 1ºA. 41004 Sevilla.
Email: j.ramondelgado@gmail.com. Tlf: 954 22 01 96 / 629 56 35 79

2.- Antecedentes y Objetivo.-

El Planeamiento Municipal vigente de Lantejuela (Sevilla) lo constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Organización del Territorio y Urbanismo de fecha 22/11/81 y adaptadas parcialmente a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) por el Pleno del Ayuntamiento de 2/11/2011.

En el planeamiento general, se regulan todas y cada unas de las condiciones que deben cumplir las edificaciones con el objetivo de poder ordenar y desarrollar el modelo de ciudad propuesto.

Las NN.SS.MM. de Lantejuela se aprobaron conforme a la Ley del Suelo de 1.975. Aunque recientemente hayan sido adaptadas parcialmente a la legislación urbanística autonómica, esta adaptación no ha implicado, hasta la fecha, ninguna modificación sustancial respecto a lo regulado en las Normas Subsidiarias aprobadas en 1.981. Por lo que las determinaciones urbanísticas, recogidas en ellas, ciertamente se han quedado obsoletas y no responden al desarrollo urbano experimentado por el municipio en estos últimos 35 años, así como a las necesidades, demandas de la población y dinámica actual del sector.

Por otro lado, el municipio de Lantejuela ha experimentado, en estos últimos decenios, un moderado pero continuo crecimiento, siendo en particular su centro urbano el que mayor actividad y desarrollo edificatorio ha tenido.

La presente modificación puntual nº A1 afecta exclusivamente al ámbito del suelo, clasificado como urbano en las NN.SS.MM. vigentes de Lantejuela. Y en lo concerniente al aumento de la altura máxima permitida sobre rasante, al ámbito delimitado en el plano adjunto. Quedando excluidas de ella las demás zonas de suelo.

El objeto de esta Modificación puntual nºA1 es actualizar y, en su caso, establecer

nuevas condiciones de edificación y usos en el suelo urbano consolidado. Delimitando un ámbito, en el centro neurálgico del casco urbano, para el cual se contempla un aumento de una planta en la altura máxima edificable sobre rasante, a fin de recoger y regular la realidad urbanística actual existente en dicha zona.

Es por ello que la presente modificación solo afecta a los aspectos referidos de la ordenación pormenorizada de planeamiento. Estando todas las determinaciones que aquí se modifican fuera de las establecidas como estructurales en el art. 10 de la LOUA.

Del mismo modo, tampoco es objeto de la presente modificación puntual ninguno de los supuestos definidos en el art. 37 de la LOUA como propios de una revisión del planeamiento, al no alterarse de forma integral la ordenación establecida, ni alterarse sustancialmente la ordenación estructural del PGOU.

3.- Justificación de la modificación puntual.-

El aumento de la actividad en el área del centro urbano de Lantejuela, las nuevas demandas de usos y costumbres actuales, más urbanas y menos agrícolas, requieren que la normativa vigente de aplicación pueda regular y dar respuesta, de modo satisfactorio, a las nuevas realidades socio-económicas y necesidades de la población.

Además de lo anterior, el desarrollo tecnológico de los distintos sistemas constructivos y materiales e innovación de las edificaciones, motivada tanto por la demanda social como por las propias directrices de la Unión Europea que provocaron la aprobación de una normativa técnica más exigente (Ley de Ordenación de la Edificación, Código Técnico… etc.), también han cambiado los propios modos constructivos con el fin de mejorar la accesibilidad, habitabilidad y el confort de las diferentes edificaciones según su uso.

El centro del caso urbano, donde se concentra la mayor parte de la actividad administrativa y comercial del municipio, necesita mayor definición en las determinaciones urbanísticas que le afectan. Incluyendo un aumento en la altura máxima permitida actualmente para la edificación, que posibilite la implantación de edificios con mayor capacidad, sobre todo para albergar los usos comerciales, administrativos, equipamientos y/o de servicios que demanda la población actual.

Todos estos cambios aconsejan la conveniencia de revisar la normativa urbanística municipal vigente, para adaptarse a estas nuevas necesidades socio-económicas y requisitos demandados por la población.

4.- Justificación jurídica.-

Se plantea la presente modificación como un cambio puntual de las ordenanzas urbanísticas del planeamiento general, conforme al Art. 154.4 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio) y el 38.1 de la LOUA.

La presente modificación puntual actúa dentro de la ordenación pormenorizada, tal y como establece el Art. 10.1. aptdo. d de Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

No es objeto de la presente modificación puntual nºA1 ninguno de los supuestos definidos, en el art. 37 de la LOUA, como propios de una revisión del planeamiento, al no alterarse de forma integral la ordenación establecida, ni sustancialmente la ordenación estructural de las NNSSMM. Sólo afecta a los aspectos expresamente referidos de la ordenación pormenorizada de planeamiento.

Del mismo modo, ninguna de las determinaciones que aquí se modifican supone una modificación de las establecidas como estructurales en el art. 10 de la LOUA. Éste podría ser el caso de aquellas modificaciones que afectan a los parámetros de edificabilidad y densidad globales definidos en las NN.SS.MM. y su adaptación a la LOUA vigentes, como la nueva redacción del artículo 23 (Sección II de la presente modificación puntual nºA1). Sin embargo, los parámetros urbanísticos resultantes de la modificación del artículo 23 no superan los valores máximos de edificabilidad y densidad globales establecidos actualmente para la zona afectada por la presente modificación y, por tanto, no suponen modificaciones estructurales, como se justifica a continuación:

- El ámbito delimitado, centro urbano del municipio, en el que se permite un aumento del número de plantas máximas permitidas sobre rasante, pasando de PB+1 a PB+2 (nueva redacción del artículo 23), está integrado dentro del Área Homogénea 1, definida como tal en la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Lantejuela vigentes.
- En dicha adaptación se establece para esa Área Homogénea 1 una densidad global de 50 viviendas / Hectárea, y una edificabilidad máxima global de 1,60 m2 techo / m2 suelo.
- La superficie total del ámbito delimitado dentro del Área Homogénea 1, donde se permite el aumento en una planta sobre rasante, es de 18.092 m2 (1,81 Ha.). El número de viviendas permitidas, aplicando el valor de 50 viviendas/Ha., sería de:

  1,81 Ha. x 50 viviendas/Ha = 90 viviendas

  El número de viviendas existentes actualmente en dicho ámbito, según los datos que constan en el Catastro, a fecha 29/03/2016, es de 59 viviendas, es decir, sólo el 65,55% del total permitido; con una densidad global de 33 viviendas/Ha. muy por debajo del techo de 50 viviendas/Ha.
- La superficie total construida máxima permitida para el conjunto del ámbito donde se permite el aumento de una planta sobre rasante es de:

  18.092 m2 x 1,60 m2t/m2s = 28.947 m2 construidos totales

  La superficie total construida, sobre rasante, existente en el ámbito delimitado, según los datos que constan en el Catastro, a fecha 29/03/2016, es de 18.237 m2, es decir, sólo el 63% del techo total permitido; con una edificabilidad global de 1,008 m2t/m2s, muy por debajo del máximo permitido 1,60 m2t/m2s.
- El aumento teórico de densidad en el número de viviendas y edificabilidad brutas, previsible por la modificación del artículo 23, contemplada en la presente modificación puntual, al pasar de PB+2 a PB+3, sería como máximo de un 33% en la densidad y edificabilidades actuales, por lo que los parámetros totales teóricos quedarían del siguiente modo:

- 59 x 1,33 = 78 viviendas < 90 viviendas totales permitidas
- 18.092 m2 x 1,33 = 24.062 < 28.947 m2 construidos totales permitidos

Luego entendemos que queda justificado que la presente modificación no supone, para el conjunto del ámbito, un aumento de los parámetros globales de densidad y edificabilidad, y, por tanto, no ha de considerarse como una modificación de las establecidas como estructurales en el art. 10 de la LOUA.

A continuación se adjunta tabla con la relación completa de los 77 inmuebles urbanos, junto con sus datos catastrales, incluidos en el ámbito definido en la modificación puntual del artículo 23.

A partir de estos datos, que figuran en los archivos del Catastro, a fecha 29/03/2016, se han realizado los cálculos de densidad global y edificabilidad anteriores.

Lantejuela, 25 de septiembre de 2.017

Fdo. José Ramón Delgado Romero
Arquitecto colegiado nº 2635 COAS

TABLA DE DATOS CATASTRALES DE LAS PARCELAS INCLUIDAS EN EL AMBITO DE LA PRESENTE MODIFICACION PUNTUAL NºA1

REFERENCIA CATASTRAL	Nº PLANTAS	VIVIENDAS	ALMACEN	COMERCIO	OFICINAS	OTROS	APARCAMIENTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE	SUPERFICIE SUELO	EDIFICABILIDAD NETA
3066001UG0336N0001DE	2	1					1	340	230	1,4783
3066002UG0336N0001XE	3	1	1				1	379	255	1,4863
3066003UG0336N0001IE	2	1	1	1			1	472	306	1,5425
3066004UG0336N0001JE	2	1	2					232	555	0,4180
3066005UG0336N0001EE	2	1		1				208	166	1,2530
3066006UG0336N0001SE	2	1		1				220	184	1,1957
3066007UG0336N0001ZE	2	1	1	1				380	260	1,4615
3066008UG0336N0001UE	2	1						255	150	1,7000
3065201UG0336N0001HE	2	1					1	324	253	1,2806
3165414UG0336N0001FE	3				1			458	152	3,0132
3165414UG0336N0002GR		1		1						
3165415UG0336N0002QR	3				1			372	116	3,2069
3165415UG0336N0003WT		1	1							
3165415UG0336N0004EY		1	1							
3165415UG0336N0005RU					1					
3165416UG0336N0001OE	1			1				128	347	0,3689
3165417UG0336N0001KE	2	1		1				221	124	1,7823
3165418UG0336N0001RE	2	1						133	111	1,1982
3165401UG0336N0001HE	2	1						86	49	1,7551
3165402UG0336N0001WE	2	1						112	70	1,6000
3165403UG0336N0001AE	1			1				139	336	0,4137
3165404UG0336N0001BE	PARCELA SIN EDIFICAR							0	158	0,0000
3165405UG0336N0001YE	2	1		1				128	103	1,2427
3165406UG0336N0001GE	2	1			1			252	104	2,4231
3165407UG0336N0001QE	2	1					1	281	156	1,8013
3266003UG0336N0001GE	3	1	1					534	194	2,7526
3266005UG0336N0001PE	2	1					1	329	453	0,7263
3266007UG0336N0001TE	2	1	3	2			1	632	377	1,6764
3266008UG0336N0001FE	2	1						382	217	1,7604
3266006UG0336N0001LE	2	1	1					275	158	1,7405
3366024UG0336N0001RE	2	1		1				487	386	1,2617
3366024UG0336N0002TR							1			
3366025UG0336N0001DE	2	1				ESPECTACULOS		254	155	1,6387
3366026UG0336N0001XE	2	1	2				1	490	460	1,0652
3366027UG0336N0001IE	2	1		1				557	287	1,9408
3366001UG0336N0001SE	2	1	2		1			266	169	1,5740
3366002UG0336N0001ZE	2	1	1	1			1	257	156	1,6474
3366003UG0336N0001UE	2	1	1					178	183	0,9727
3366434UG0336N0001FE	1	1						50	45	1,1111
3366446UG0336N0001EE	2	1					1	314	364	0,8626
3366448UG0336N0001ZE	PARCELA SIN EDIFICAR							0	194	0,0000
3366445UG0336N0001JE	2	1				DEPORTIVO	1	488	393	1,2417
3366435UG0336N0001ME	2	1					1	267	189	1,4127
3366436UG0336N0001OE	2						1	343	232	1,4784
3366437UG0336N0001KE	2				1	AYUNTAMIENTO		501	272	1,8419
3366438UG0336N0001RE	2				1			383	184	2,0815
3366439UG0336N0001DE	3			1				299	152	1,9671
3366439UG0336N0002FR				1						
3366439UG0336N0003GT		1								
3366439UG0336N0004HY		1								
3366439UG0336N0005JU			1							
3366402UG0336N0001FE	2	1					1	263	221	1,1900
3366441UG0336N0001RE	2	1						126	82	1,5366
3366442UG0336N0001DE	1					RELIGIOSO		462	478	0,9665
3366401UG0336N0001TE	PARCELA SIN EDIFICAR							0	78	0,0000
3366403UG0336N0001ME	3	1	1				1	330	127	2,5984
3366404UG0336N0001OE	2				1	PUBLICO		162	111	1,4595
3366405UG0336N0001KE	2	1	1				1	238	162	1,4691
3366406UG0336N0001RE	2	1	1					317	178	1,7809
3366407UG0336N0001DE	2	1		1				257	131	1,9618
3966905UG0336S0001DA	2	1					1	337	346	0,9740
3966906UG0336N0001XE	3					RELIGIOSO		414	168	2,4643
3966907UG0336N0001IE	2	1						235	163	1,4417
3966908UG0336N0001JE	2	1		1				150	172	0,8721
3966909UG0336N0001EE	2	1	1				1	314	433	0,7252
3966910UG0336N0001IE	2	1		1				297	265	1,1208
3966911UG0336N0001JE	2	1						156	134	1,1642
3966913UG0336N0001SE	2	1						78	39	2,0000
3966912UG0336N0001EE	2	1		1				76	38	2,0000
3966914UG0336N0001ZE	2	1						98	83	1,1807
3966915UG0336S0001UA	2	1					1	272	262	1,0382
3966930UG0336S0001LA	2	1	1				1	324	215	1,5070
3966916UG0336S0001HA	2	1		1				370	240	1,5417
3966932UG0336N0001FE	2	1						165	144	1,1458
3966931UG0336N0001TE	2	1						118	166	0,7108
3966918UG0336N0001AE	2	1		1				272	148	1,8378
3966918UG0336N0002SR		1								
TOTALES		**59**	24	22	8		21	**18237**	**13989**	1,3037

5.- Contenido Documental.-

El contenido documental de la presente modificación puntual, es una nueva redacción de algunos artículos, exclusivamente de los que se ven afectados por el objeto y contenido de la modificación, de las normas urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias Municipales del año 1981.

Se modifica la redacción de los **artículos 20, 21, 23, 26, 27 y 29.**

A continuación se transcriben literalmente, según su redacción actual, los artículos referidos, acompañándoles a cada uno de ellos la **nueva redacción** de los mismos que los modifica.

Los artículos objeto de esta modificación puntual nºA1 se agrupan en dos secciones, en función de si su texto modificado no afecta (Sección I) o afecta (Sección II) a la edificabilidad y densidades globales definidas en las NN.SS.MM. y su adaptación a la LOUA vigentes y, por tanto, requieren que se justifique que no se alteran estos parámetros, edificabilidad y densidades globales, por lo que no suponen una modificación de las establecidas como estructurales en el art. 10 de la LOUA.

SECCION I (artículos 20, 21, 26, 27 y 29)

Artículo 20.-

El uso admitido de la edificación residencial será el de vivienda, admitiéndose, igualmente, su utilización agrícola siempre que se cumpla con las condiciones higiénicas definidas por el Ministerio de la Vivienda para las Viviendas de Protección Oficial y permitiéndose el uso comercial y los pequeños talleres artesanales en la planta baja de la edificación.

NUEVA REDACCION
Artículo 20.- El uso admitido de la edificación residencial será el de vivienda, admitiéndose, igualmente, su utilización agrícola siempre que se cumpla con las condiciones higiénicas de aplicación definidas por el Ministerio de Fomento del Gobierno de España y por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, para el uso residencial y demás usos compatibles con este último. Asimismo se permiten los pequeños talleres artesanales en planta baja así como el uso comercial, administrativo y/o de oficinas en cualquiera de las plantas del edificio, así como en edificios exclusivos para estos usos.

Artículo 21.-

1) En la redacción de proyectos de nueva planta o de modernización y mejora de los edificios existentes, deberán cumplirse las Condiciones Higiénicas Mínimas del Ministerio de Gobernación.

2) En el caso de utilizar patios interiores de luces, éstos tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculos de diámetro igual a la mitad de la altura de la edificación y en todo caso, un círculo de diámetro igual a 3m. Estos patios no podrán cubrirse en la planta baja de la edificación.

NUEVA REDACCION
Artículo 21.- 1) En la redacción de proyectos de nueva planta o de modernización y mejora de los edificios existentes, deberán cumplirse las Condiciones Higiénicas Mínimas del Ministerio de Fomento y por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, o normativa vigente de aplicación sobre condiciones de habitabilidad en uso residencial y Vivienda de Protección Oficial. 2) En el caso de utilizar patios interiores de luces y ventilación, éstos tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 3 m. Estos patios podrán cubrirse con una montera acristalada, siempre que quede garantizado la ventilación e iluminación natural de los mismos, con arreglo a lo definido en las presentes normas urbanísticas y en el DB-HS del CTE. 3) En obras de reforma y/o rehabilitación de edificaciones existentes, se admitirán patios interiores de luces de dimensiones mínimas inferiores a las señaladas en el apartado anterior, siempre y cuando estos patios no sean objeto de modificación en su posición, forma y dimensiones actuales.

Artículo 26.-

Se autorizan vuelos en las fachadas de las edificaciones de nueva planta o restauradas, siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

a) El vuelo máximo no será superior a 0,30 metros.

b) La suma de las longitudes totales de vuelos nos sobrepasará 1/2 de la longitud total de la fachada.

c) No se admitirán cuerpos volados de fábrica o cualquier otro material.

NUEVA REDACCION
Artículo 26.- Se autorizan vuelos en las fachadas de las edificaciones de nueva planta, reformadas o rehabilitadas, siempre que cumplan con las siguientes condiciones: Para cuerpos edificados y balcones.- a) El vuelo máximo, de balcones y cierros, no será superior a 0,35 metros, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial que le sea de aplicación a la vía pública sobre la que vuele y, en su caso, ocupe. b) La suma de las longitudes totales de vuelos, en cualquier planta de la fachada, nos sobrepasará 1/2 de la longitud total de la misma. c) No se admitirán cuerpos volados de fábrica o cualquier otro material opaco. Para cornisas, marquesinas y salientes.- a) El vuelo máximo no será superior a 0,60 metros. b) Las cornisas se extenderán a la longitud total de la fachada. c) En obras de nueva planta se procurará la continuidad de las líneas de cornisas con las de las edificaciones colindantes, asimilándolas también en dimensiones, vuelo y forma. En los proyectos de edificaciones de nueva planta, reforma general y/o rehabilitación será obligatorio presentar plano de fachada donde se incluyan las fachadas de las edificaciones colindantes.

Artículo 27.-

Las cubiertas de las edificaciones de nueva planta o restauradas deberán ser de tejas o azotea plana. No se autorizan las cubiertas formadas con fibrocemento.

NUEVA REDACCION
Artículo 27.- Las cubiertas de las edificaciones de nueva planta o restauradas deberán ser inclinadas de tejas o azotea plana. En suelo urbano con uso industrial, cuyas condiciones se definen en el artículo 32, se autorizan cubiertas características para tipología de nave industrial o almacén.

En ningún caso se autorizan las cubiertas formadas con placas de fibrocemento.

Artículo 29.-

La longitud de fachada de los escaparates, vitrinas y accesos a los locales comerciales de planta baja, no excederá de 1/2 de la longitud total de ésta.

NUEVA REDACCION

Artículo 29.-

En edificaciones que no tengan ningún nivel de protección, el porcentaje de superficie acristalada de los escaparates, vitrinas y accesos a los huecos de planta baja, no excederá el 60% de la superficie total del área de fachada que les corresponde. Siendo, esta última, la comprendida entre la alineación de encuentro del plano de fachada con la vía pública y la rasante de la cara inferior del forjado techo de planta baja.

SECCION II (artículo 23)

Los artículos contenidos en esta Sección afectan a la edificabilidad y densidades globales definidas en las vigentes NN.SS.MM. y su adaptación a la LOUA, pero no las altera, aumentando estos estándares o coeficientes, tal y como se justifica en el punto 4 de la presente modificación puntual nºA1, por lo que no suponen una modificación, de las establecidas como estructurales, en el art. 10 de la LOUA.

Artículo 23.-

1) *El número de plantas máximas en edificaciones de nueva planta será de dos, con una altura de 7 metros.*

2) *Por encima de esta altura sólo se permitirán desembarcos de escalera y depósitos de agua.*

NUEVA REDACCION

Artículo 23.-

1) El número de plantas máximas, sobre rasante, en edificaciones de nueva planta será de dos (PB+1), con una altura de 7 metros, medidos desde la rasante media del acerado hasta la cara superior del forjado de la última planta.

En el centro del casco urbano, en el entorno de la Plaza de España, se delimita un ámbito donde, en las parcelas catastrales en él incluidas, el número máximo de plantas sobre rasante permitidas es de tres (PB+2), con una altura máxima de 11 metros medidos desde la rasante media del acerado hasta la cara superior del forjado de la última planta.

Gráficamente la zona afectada queda delimitada y definida en el plano 01 que acompaña a esta modificación puntual nºA1.

2) En parcelas con fachada a una sola calle en pendiente, la cota de referencia en la acera se tomará en el punto medio de la fachada, siempre y cuando el frente de la misma no sea mayor a 20 metros.

Para fachadas de longitud mayor a 20 metros, se dividirán las mismas en los tramos necesarios para cumplir dicho límite y se tomará como cota de referencia la de la acera en el punto medio de cada tramo. Pudiéndose, en este último caso, escalonar la edificación para que su altura máxima cumpla la limitación anterior en todos los puntos de la fachada.

En parcelas con fachada a varias calles, la edificación deberá cumplir con la altura máxima permitida en cada una de ellas, medida según los criterios anteriores.

3) Por encima de las alturas máximas autorizadas, para todos los casos anteriores, sólo se permitirán castilletes de salida de escalera y aquellos elementos correspondientes a instalaciones de la edificación, así como elementos y equipos de telecomunicaciones vinculados a la explotación de las redes de infraestructuras y servicios urbanos, así como la prestación de los servicios de telecomunicaciones.

No se permite la instalación de ningún tipo de antenas o aparatos de climatización en fachada.

Estos cuerpos edificados en cubierta, cuya superficies construidas computarán a efectos de máxima edificabilidad sobre rasante de la parcela, contendrán, en su caso, todos los servicios del edificio y cuartos de instalaciones, y no sobrepasarán los 3 metros de altura total, medidos sobre la rasante de la solería de cubierta, exceptuando exclusivamente, en su caso, los ascensores cuyo castillete podrá tener la altura exigible por la normativa y ficha técnica específica.

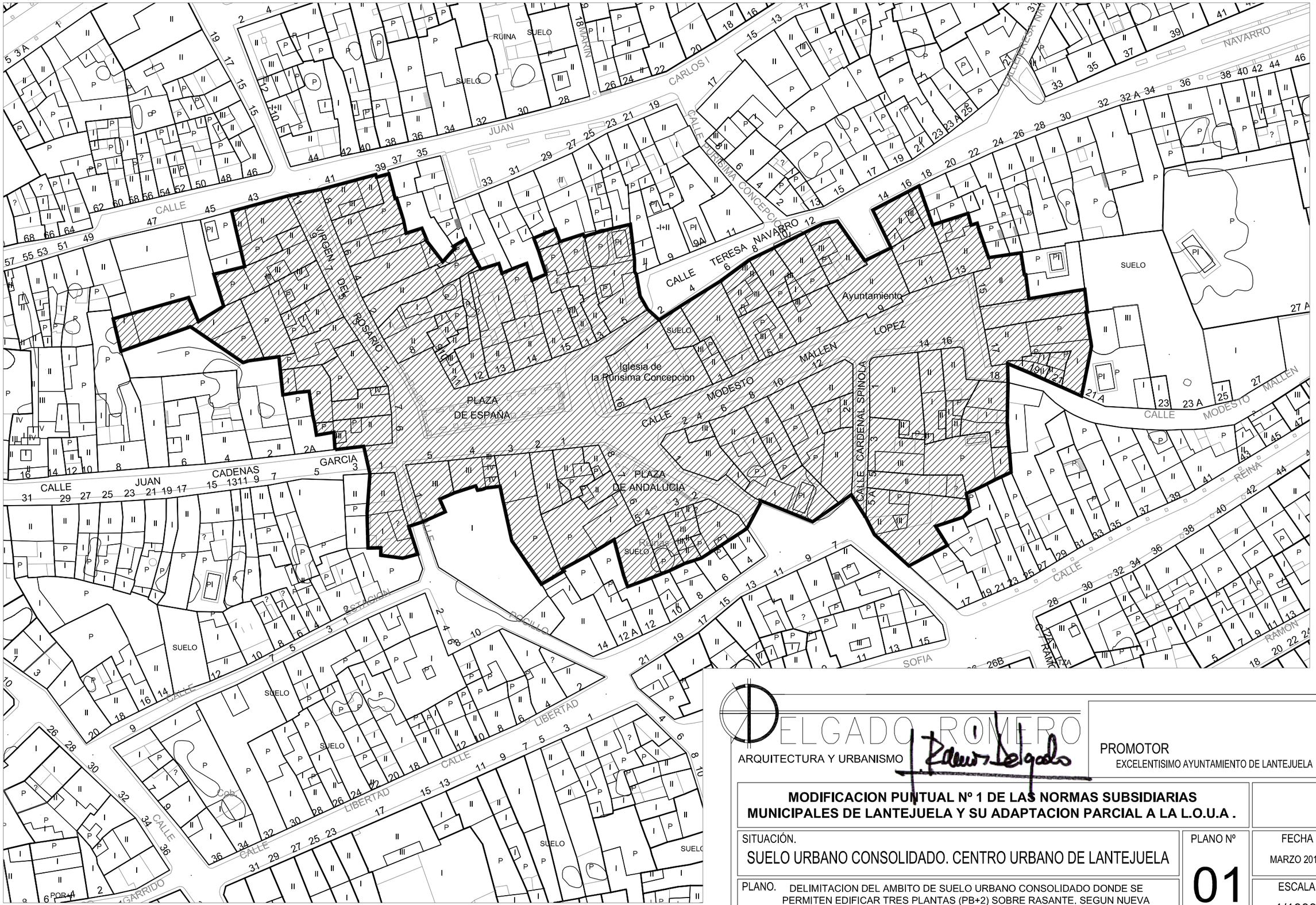
Su superficie construida será, como máximo, el 20% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior. Debiendo retranquearse, de la alineación o alineaciones de fachadas, una crujía o bien un mínimo de 3 metros.

En el caso de los elementos y equipos de telecomunicaciones, podrá sobrepasarse la altura máxima referida (3 metros), cuando sea necesario por

la altura de estas instalaciones específicas, según lo recogido en la ley de telecomunicación y su normativa de desarrollo o cualquier otra normativa sectorial.

Lantejuela, 25 de septiembre de 2.017

Fdo. José Ramón Delgado Romero
Arquitecto colegiado nº 2635 COAS



DELIMITACION AMBITO

PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS POR LA MODIFICACION PUNTUAL Nº1 DE LAS NN.SS.MM. LANTEJUELA

DELGADO ROMERO

ARQUITECTURA Y URBANISMO

PROMOTOR

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE LANTEJUELA

MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE LANTEJUELA Y SU ADAPTACION PARCIAL A LA L.O.U.A .

SITUACIÓN.

SUELO URBANO CONSOLIDADO. CENTRO URBANO DE LANTEJUELA

PLANO Nº

01

FECHA

MARZO 2016

PLANO. DELIMITACION DEL AMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO DONDE SE PERMITEN EDIFICAR TRES PLANTAS (PB+2) SOBRE RASANTE. SEGUN NUEVA REDACCION DEL ARTICULO 23 APARTADO 1), DE LAS NN.SS.MM. DE LANTEJUELA

ESCALA

1/1000

JOSÉ RAMÓN DELGADO ROMERO. ARQUITECTO COLEGIADO nº2635 COAS

C/CERRAJERÍA nº12, 1ºA. 41004 SEVILLA. TFNO.: 954 220 196. MÓVIL: 629 563 579. EMAIL: j.ramondelgado@gmail.com

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACION PUNTUAL NºA1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE LANTEJUELA Y SU ADAPTACION PARCIAL A LA L.O.U.A.

- **AUTOR:** José Ramón Delgado Romero. Arquitecto colegiado nº 2635 Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.
- **FECHA DEL DOCUMENTO:** 25 de septiembre de 2017.
- **AMBITO:** Suelo Urbano consolidado del término municipal.
- **OBJETIVO Y FINALIDAD DE LA MODIFICACION**: Modificar los artículos nº 20, 21, 23, 26, 27 y 29 de las Normas Subsidiarias Municipales de Lantejuela de 1981.

SECCION I (artículos nº 20, 21, 26, 27 y 29)

Artículo 20.-
Se amplían los usos compatibles permitidos en la zona, admitiéndose también el comercial y el administrativo y/o de oficina en cualquiera de las plantas del edificio, así como en edificio exclusivo.

Artículo 21.-
Se actualiza la remisión a normativa vigente, para las condiciones mínimas de habitabilidad que deben cumplir los proyectos de nueva planta o de modernización y mejora de los edificios existentes, así como las dimensiones mínimas de los patios de luces tanto en el caso de obra de nueva planta como en el caso de obras de reforma y/o rehabilitación.

Artículo 26.-
Se establecen diferencias entre tipos de vuelos (cuerpos volados y balcones, frente a voladizos y cornisas) y las condiciones que deben cumplirse en cada caso.

Artículo 27.-
Se autorizan cubiertas con tipología característica para el uso industrial en las zonas de suelo urbano con uso industrial.

Artículo 29.-
Se redefine las condiciones de los escaparates, vitrinas y accesos a los locales comerciales de planta baja, estableciéndose un porcentaje de relación entre huecos y macizos.

SECCION II (artículo nº 23)

Artículo 23.-
Se amplían y completan las condiciones y criterios de medición de alturas permitidas, y se delimita un área en el Centro Urbano donde se aumenta en una (PB+2) el número de plantas edificables y la altura total de edificación permitidas sobre rasante.

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO DONDE SE PERMITEN EDIFICAR TRES PLANTAS (PB+2) SOBRE RASANTE SEGÚN NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 23 APARTADO 1), DE LAS NN.SS.MM. DE LANTEJUELA

ESCALA 1/2000

0 1 5

Lantejuela, 25 de septiembre de 2.017

Fdo. José Ramón Delgado Romero
Arquitecto colegiado nº 2635 COAS