AYUNTAMIENTO DE LANTEJUELA
REGISTRO DE ENTRADA
21/12/2020 12:24
ENTRADA NÚMERO: 2168

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº A1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE LANTEJUELA Y SU ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A

Promotor: **Excmo. Ayuntamiento de Lantejuela**

Técnico redactor: **Rocío Castilla Moya**
Arquitecta colegiada nº 6229 del COAS

Lantejuela, Noviembre 2020

Excmo. Ayuntamiento de Lantejuela

Rocío Castilla Moya
Arquitecta & Project Manager

Código Seguro De Verificación:	lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Manuel Mesa Cruz	Firmado	01/02/2021 08:36:24
Observaciones	Diligencia de Secretaria: Documento Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lantejuela en sesión de fecha 28 de diciembre de 2020.	Página	1/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==		

INDICE GENERAL

MEMORIA.

1. AGENTES INTERVINIENTES
2. ANTECEDENTES Y OBJETIVO
3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
4. JUSTIFICACIÓN JURÍDICA
5. CONTENIDO DOCUMENTAL

RESUMEN EJECUTIVO.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- Delimitación del ámbito del suelo urbano consolidado donde se permite edificar tres plantas (PB+2) sobre rasante, según la nueva redacción del artículo 23, apartado 1 de las NN.SS.MM. de LANTEJUELA.

Código Seguro De Verificación:	lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Manuel Mesa Cruz	Firmado	01/02/2021 08:36:24
Observaciones	Diligencia de Secretaria: Documento Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lantejuela en sesión de fecha 28 de diciembre de 2020.	Página	2/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==		

MEMORIA

Código Seguro De Verificación:	lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Manuel Mesa Cruz	Firmado	01/02/2021 08:36:24
Observaciones	Diligencia de Secretaria: Documento Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lantejuela en sesión de fecha 28 de diciembre de 2020.	Página	3/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==		

1.- Agentes Intervinientes.

Promotor
Excelentísimo 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

Técnico redactor
Rocío Castilla Moya.
Arquitecta colegiada nº 6229 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla COAS.
Calle Doña Lola nº 9. C.P. 21740, Hinojos (Huelva).

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 dichas normas se regulan los parámetros 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 y aunque recientemente hayan sido adaptadas parcialmente a la legislación urbanística autonómica, dicha adaptación no ha implicado por el momento, ninguna modificación sustancial respecto a lo regulado en las Normas Subsidiarias aprobadas en 1.981, quedado obsoletas las determinaciones urbanísticas que contienen y distando éstas de la forma en la que el municipio se ha desarrollado urbanísticamente en las últimas décadas así como también contraponiéndose tanto a las necesidades y demandas de la población como a la dinámica actual del sector.

Adicionalmente, tal como se mostrará a lo largo de este documento, 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 nº1 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 la misma el resto de las zonas.

El objeto de esta Modificación puntual nº1 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.

Excmo. Ayuntamiento de Lantejuela

Rocío Castilla Moya
Arquitecta & Project Manager

Código Seguro De Verificación:	lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Manuel Mesa Cruz	Firmado	01/02/2021 08:36:24
Observaciones	Diligencia de Secretaria: Documento Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lantejuela en sesión de fecha 28 de diciembre de 2020.	Página	4/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==		

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 casco 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. apdo.d de Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Como se ha indicado anteriormente, no es objeto de la presente modificación ninguno de los supuestos definidos en el artículo 37 de la LOUA, al no alterarse de forma integral la ordenación establecida ni sustancialmente la ordenación estructural de las normas subsidiarias municipales, afectando sólo a los aspectos expresamente referidos en la ordenación

Código Seguro De Verificación:	lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Manuel Mesa Cruz	Firmado	01/02/2021 08:36:24
Observaciones	Diligencia de Secretaria: Documento Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lantejuela en sesión de fecha 28 de diciembre de 2020.	Página	5/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==		

pormenorizada.

Igualmente, ninguna de las determinaciones que aquí se modifican supone una modificación de las establecidas como estructurales en el artículo 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 A1). 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 totalidad del Área Homogénea 1 y por tanto no suponen modificaciones estructurales, como se justifica a continuación:

La superficie de la totalidad del Área Homogénea 01 según la medición realizada sobre el plano parcelario del municipio de Lantejuela es de **525.444,24m².**

La densidad de viviendas que la adaptación de las NN.SS.MM aplica para dicha área es de 50 vvdas/Ha, con una edificabilidad global de 1.60 m^2s/m^2t lo que supone los siguientes valores límites para la totalidad del Área Homogénea 01:

- Nº máximo viviendas: 52,54 Ha x 50 vvda/Ha=2.628
- Nº máximo m^2 edificados: x 1.60 m^2t/m^2s=840.711,42 m^2

La superficie total del ámbito delimitado dentro del Área Homogénea 01 donde se permite la construcción de 3 plantas sobre rasante es de **18.092 m²**. El número máximo de viviendas y la superficie máxima edificable para esta zona, teniendo en cuenta los valores definidos en el apartado anterior son:

- Nº máximo de viviendas: 1,81 Ha x 50 viviendas/Ha=90 viviendas
- Superficie máxima construida: 18.092 m^2 x 1.60 $m^2t/m^2/s$=28.947.20 m^2

A partir de los datos que aparecen registrados en la Oficina Virtual del Catastro a fecha del 30/11/2020, el número de viviendas existentes es de 58, siendo la superficie total construida sobre rasante de 19.394,30 m^2.

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+II a PB+III, sería como máximo de un 33% sobre la densidad y la edificabilidad actuales por lo que los parámetros totales teóricos quedarían del siguiente modo:

- Número de viviendas= 58 x 1.33= 78 viviendas < 90
- Superficie construida: 19.394,30 m2 x 1.33= 25.794,41 m^2 < 28.947.20 m^2

Vemos que para el conjunto del ámbito propuesto por la modificación del Artículo 23, no se superan los parámetros globales de edificabilidad y densidad de viviendas.

Excmo. Ayuntamiento de Lantejuela

Rocío Castilla Moya
Arquitecta & Project Manager

Código Seguro De Verificación:	lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Manuel Mesa Cruz	Firmado	01/02/2021 08:36:24
Observaciones	Diligencia de Secretaria: Documento Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lantejuela en sesión de fecha 28 de diciembre de 2020.	Página	6/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==		

Adicionalmente se ha realizado el recuento de viviendas y superficie total construida sobre rasante en el resto del ámbito del Área Homogénea 01, a fecha del 30/11/2020. La superficie de suelo de dicha zona es de **507.352,34 m²**, siendo los datos reales los siguientes:

- Número de viviendas: 1.249
- Superficie construida: 283.459 m²

Los datos para la totalidad del Área Homogénea 01, teniendo en cuenta el incremento de superficie permitida en el ámbito definido por la modificación puntual del artículo 23 serían los que se indican a continuación:

- Número de viviendas total: 1.249+78=1.327 < 2.628 viviendas
- Superficie construida: 283.459+25.794,41=309.253 m2< 840.711,42 m²

Basándonos en los datos actuales, vemos cómo la modificación propuesta no altera los parámetros establecidos por las NN.SS.MM para la totalidad del ámbito delimitado por el Área Homogénea 01.

Adicionalmente se ha estudiado la incidencia de la modificación del artículo 23, en el caso de que se colmatasen los parámetros de densidad y edificabilidad en el resto del área homogénea 01 no afectada por la modificación de dicho artículo obteniendo los siguientes valores:

- Número de viviendas: (50.7 Ha x 50) + 78 vvdas= 2.613<2.628
- Superficie construida: 507.352,34 m² x 1,6 m²t/m²s+25.794,41 m² =837.558,15 m² < 840.711,42 m²

Teniendo en cuenta lo anterior, se entiende 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.

Se adjunta a continuación las tablas que contiene la relación de inmuebles afectados por la modificación del artículo 23 así como las manzanas catastrales incluidas en resto del ámbito del Área Homogénea 01, junto con los datos relativos a la superficie construida y número de viviendas contenidas en cada una de ellas, de acuerdo a los datos reflejados en la Oficina Virtual del Catastro a fecha del 30/11/2020.

Fdo. Rocío Castilla Moya
Arquitecta colegiada nº 6229 COAS

Excmo. Ayuntamiento de Lantejuela

Rocío Castilla Moya
Arquitecta & Project Manager

Código Seguro De Verificación:	lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Manuel Mesa Cruz	Firmado	01/02/2021 08:36:24
Observaciones	Diligencia de Secretaria: Documento Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lantejuela en sesión de fecha 28 de diciembre de 2020.	Página	7/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==		

TABLA DE DATOS CATASTRALES DE LAS PARCELAS INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº A1

REFERENCIA CATASTRAL	Nº Viviendas	Sup. Edificada (m²)	Sup. Suelo (m²)	Edif. neta
3065201UG0336N0001HE	SUELO	SIN EDIFICAR	244	0
3165414UG0336N0001FE	0	78	152	0,51
3165414UG0336N0002GR	1	391	152	2,57
3165415UG0336N0002QR	0	47	116	0,41
3165415UG0336N0003WT	1	138	116	1,19
3165415UG0336N0004EY	1	138	116	1,19
3165415UG0336N0005RU	0	47	116	0,41
3165416UG0336N0001OE	0	128	347	0,37
3165417UG0336N0001KE	1	221	124	1,78
3165418UG0336N0001RE	1	133	111	1,20
3165401UG0336N0001HE	1	86	46	1,87
3165402UG0336N0001WE	1	112	65	1,72
3165403UG0336N0001AE	0	139	334	0,42
3165404UG0336N0001BE	SUELO	SIN EDIFICAR	146	-
3165405UG0336N0001YE	1	229	103	2,22
3165406UG0336N0001GE	1	252	103	2,45
3165407UG0336N0001QE	1	317	150	2,11
3266003UG0336N0001GE	1	534	194	2,75
3266005UG0336N0001PE	1	365	443	0,82
3266007UG0336N0001TE	1	1009	377	2,68
3266008UG0336N0001FE	1	382	217	1,76
3266006UG0336N0001LE	1	275	165	1,67
3366003UG0336N0001UE	1	178	191	0,93
3366002UG0336N0001ZE	1	257	156	1,65
3366001UG0336N0001SE	1	266	169	1,57
3366027UG0336N0001IE	1	848	302	2,81
3366026UG0336N0001XE	1	563	481	1,17
3366025UG0336N0001DE	1	293	152	1,93
3366024UG0336N0001RE	1	721	405	1,78
3366442UG0336N0001DE	0	546	451	1,21
3366401UG0336N0001TE	0	75	78	0,96
3366402UG0336N0001FE	1	484	263	1,84
3366441UG0336N0001RE	1	179	82	2,18
3366403UG0336N0001ME	1	330	179	1,84
3366439UG0336N	2	299	158	1,89
3366404UG0336N0001OE	0	222	111	2,00
3366405UG0336N0001KE	1	279	162	1,72
3366406UG0336N0001RE	1	391	173	2,26
3366407UG0336N0001DE	1	257	129	1,99
3366436UG0336N0001OE	1	343	232	1,48
3366435UG0336N0001ME	1	267	189	1,41
3366445UG0336N0001JE	1	488	393	1,24
3366446UG0336N0001EE	1	336	364	0,92
3366434UG0336N0001FE	1	92	49	1,88
3366448UG0336N0001ZE	SUELO	SIN EDIFICAR	225,56	-
3966905UG0336S0001DA	1	366	332	1,10
3966906UG0336N0001XE	0	414	168	2,46
3966907UG0336N0001IE	1	235	178	1,32
3966908UG0336N0001JE	1	306	172	1,78
3966909UG0336N0001EE	1	280,3	177	1,58
3966910UG0336N0001IE	1	436	266	1,64
3966911UG0336N0001JE	1	156	137	1,14
3966913UG0336N0001SE	1	39	46	0,85
3966912UG0336N0001EE	1	76	38	2,00
3966914UG0336N0001ZE	1	98	79	1,24
3966915UG0336S0001UA	1	312	263	1,19

Excmo. Ayuntamiento de Lantejuela

Rocío Castilla Moya
Arquitecta & Project Manager

Código Seguro De Verificación:	lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Manuel Mesa Cruz	Firmado	01/02/2021 08:36:24
Observaciones	Diligencia de Secretaria: Documento Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lantejuela en sesión de fecha 28 de diciembre de 2020.	Página	8/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==		

3966930UG0336S0001LA	1	375	215	1,74
3966916UG0336S0001HA	1	388	221	1,76
3966932UG0336N0001FE	1	224	157	1,43
3966931UG0336N0001TE	1	127	166	0,77
3966918UG0336N0001AE	1	132	147	0,90
3066001UG0336N0001DE	1	390	230	1,70
3066002UG0336N0001XE	1	379	255	1,49
3066003UG0336N0001IE	1	472	305	1,55
3066004UG0336N0001JE	1	279	546	0,51
3066005UG0336N0001EE	1	208	166	1,25
3066006UG0336N0001SE	1	277	184	1,51
3066007UG0336N0001ZE	1	435	260	1,67
3066008UG0336N0001UE	1	255	150	1,70
TOTAL	**58**	**19.394,30**	**13.989**	**1.38**

CÓMPUTO DEL NUMERO DE VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD EN EL RESTO DEL ÁREA HOMOGÉNEA 01 NO INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº A1

MANZANA	Nº Viviendas	Sup. Edificada s/r	Sup. Suelo	Edif. neta
25675	0	0	680	-
25661	12	1092	724	1,51
25662	15	1350	885	1,53
25664	0	128	1780	0,07
25666	0	87	1770	0,05
25668	8	1002	709	1,41
25668	6	1007	1027	0,98
25669	1	230	2500	0,09
25674	0	138	978	0,14
25675	0	0	708	-
25676	0	57	1123	0,05
26644	2	728	563,94	1,29
26659	4	1916	2744	0,70
26662	1	507	3000	0,17
26669	4	1142	2391	0,48
26679	0	3391	6347	0,53
27631	8	2139	3142	0,68
27632	13	3746	5137	0,73
27640	30	3908	4368	0,89
27644	6	2262	4280	0,53
27649	34	4560	4721	0,97
27654	3	3115	3223	0,97
27661	0	1085	7800	0,14
27666	2	648	756	0,86
27673	1	442	3025	0,15
27678	2	764	2000	0,38
28650	12	2525	2681	0,94
28661	13	2579	2644	0,98
28662	6	1763	2124	0,83
28663	6	879	870	1,01
28675	10	3653	7750	0,47
28681	5	1262	1150	1,10
28682	4	700	1485	0,47
28684	3	1019	2297	0,44
28673	6	1473	1381	1,07
28679	10	1683	2062	0,82
29632	8	1381	2900	0,48
29640	16	3090	3300	0,94
29646	34	7726	6713	1,15
29650	49	14186	22300	0,64
29688	15	2904	3135	0,93
29689	15	3651	4604	0,79

Código Seguro De Verificación:	lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Manuel Mesa Cruz	Firmado	01/02/2021 08:36:24
Observaciones	Diligencia de Secretaria: Documento Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lantejuela en sesión de fecha 28 de diciembre de 2020.	Página	9/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==		

29672	32	5060	4130	1,23
29677	41	7140	5629	1,27
30640	23	4248	4063	1,05
30652	33	8711	7567	1,15
30657	22	4299	4747	0,91
30660	51	10201	10829	0,94
30663	39	7734	6527	1,18
30668	0	379	561	0,68
3067	33	5484	4371	1,25
30675	15	2407	1847	1,30
30676	14	2660	2392	1,11
31640	22	4675	7111	0,66
31644	19	4515	3617	1,25
31648	16	2630	2052	1,28
31654	7	2191	1815	1,21
31670	18	4929	4041	1,22
31676	26	5580	4852	1,15
32620	3	2082	4627	0,45
32620	24	5262	6767	0,77
32634	8	1256	1728	0,73
32636	11	2712	4014	0,68
32658	22	4557	4187	1,09
32659	16	3399	2261	1,50
32678	28	6277	4758	1,32
32680	40	9088	9900	0,92
32689	0	956	2412	0,40
32703	6	1739	1947	0,89
32709	6	1181	1987	0,59
32712	7	1194	1901	0,63
33701	23	5224	5594	0,93
33643	9	2389	2342	1,02
33649	35	12218	15302	0,80
33655	26	5598	4643	1,21
33660	17	3796	3330	1,14
33664	24	6171	8635	0,71
33675	3	593	1573	0,38
33679	16	3817	2994	1,27
33685	2	1559	1725	0,90
33688	8	2396	2545	0,94
33689	5	1552	1206	1,29
33695	18	3663	3846	0,95
33712	4	2017	4417	0,48
34652	10	166	170	0,98
34664	2	1366	2659	0,51
34710	5	2976	4800	0,62
34710	16	4581	5472	0,84
34710	0	0	1171	-
34710	0	0	1495	-
34710	0	200	2043,67	0,10
35653	5	1446	1523	0,95
35660	10	2189	3772	0,58
35723	20	2308	1712	1,35
35730	8	932	730	1,28
35739	2	269	190	1,42
35739	8	1054	751	1,40
35739	2	276	175,5	1,57
35739	8	874	702	1,25
36730	2	2173	6991	9164
39669	15	3192	2410	1,32
TOTAL	**1.249**	**283.459**	**349.845,17**	**0,80**

Excmo. Ayuntamiento de Lantejuela

Rocío Castilla Moya
Arquitecta & Project Manager

Código Seguro De Verificación:	lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Manuel Mesa Cruz	Firmado	01/02/2021 08:36:24
Observaciones	Diligencia de Secretaria: Documento Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lantejuela en sesión de fecha 28 de diciembre de 2020.	Página	10/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==		

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 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.

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 tanto en la planta baja de la edificación 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.*

Código Seguro De Verificación:	lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Manuel Mesa Cruz	Firmado	01/02/2021 08:36:24
Observaciones	Diligencia de Secretaria: Documento Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lantejuela en sesión de fecha 28 de diciembre de 2020.	Página	11/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==		

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 3m. 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 ni en su posición, forma y dimensiones actuales.

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 medidas 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 medida 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 MOD01.01 que acompaña a esta modificación puntual nº1.

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.

Código Seguro De Verificación:	lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Manuel Mesa Cruz	Firmado	01/02/2021 08:36:24
Observaciones	Diligencia de Secretaria: Documento Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lantejuela en sesión de fecha 28 de diciembre de 2020.	Página	12/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==		

Para fachadas de longitud mayor a 20 metros, se dividirán la 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 con el mismo uso de las plantas inferiores de la edificación, y aquellos elementos correspondientes a instalaciones de la edificación, así como elementos y equipos de telecomunicaciones vinculados a la explotación de las redes y la prestación de los servicios de telecomunicaciones.

No se permite ningún tipo de antenas y aparatos de aire acondicionados en fachada.

En este volumen edificado contendrá, en su caso, todos los servicios del edificio y cuartos de instalaciones.

Estos cuerpos edificados en cubierta, cuya superficie construida computará a efectos de máxima edificabilidad sobre rasante de la parcela, 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 sobrepasara la altura máxima autorizada, cuando esté permitida en la ley de telecomunicación y su normativa de desarrollo o cualquier otra normativa sectorial.

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.

Código Seguro De Verificación:	lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Manuel Mesa Cruz	Firmado	01/02/2021 08:36:24
Observaciones	Diligencia de Secretaria: Documento Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lantejuela en sesión de fecha 28 de diciembre de 2020.	Página	13/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==		

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.

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 recorrerán 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 incluya la fachada 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 de tejas o azotea plana.

Se autorizan cubiertas de tipología nave industrial en suelo urbano con uso industrial en las condiciones impuesta en el artículo 32.

No se autorizan las cubiertas formadas con fibrocemento.

Código Seguro De Verificación:	lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Manuel Mesa Cruz	Firmado	01/02/2021 08:36:24
Observaciones	Diligencia de Secretaria: Documento Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lantejuela en sesión de fecha 28 de diciembre de 2020.	Página	14/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==		

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.

Artículo 32.-

Las condiciones de edificación para las industrias de nueva planta o para las resultantes de modificación o mejora de las existentes serán las siguientes:

a) La altura máxima autorizada será de 7 metros.

b) No se autoriza la construcción de viviendas bajo ningún concepto.

c) Se autoriza la construcción de un edificio de oficinas contiguo a la nave taller por cada industria existente o de nueva planta.

NUEVA REDACCION
Artículo 32.- Las condiciones de edificación para las industrias de nueva planta o para las resultante de modificación o mejora de las existentes serán las siguientes: a) Edificios tipología nave industrial: La altura máxima será de una planta y 8 metros, medida la arista inferior del faldón de cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura máxima de 11 metros. La edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela. En las naves se permite la construcción de entreplanta, la cual computará en el parámetro de edificabilidad, en esta entreplanta es compatible el uso administrativo. La edificabilidad máxima sobre parcela será: 1,50 m2/m2 b) No se autoriza la construcción de viviendas bajo ningún concepto.

Código Seguro De Verificación:	lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Manuel Mesa Cruz	Firmado	01/02/2021 08:36:24
Observaciones	Diligencia de Secretaria: Documento Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lantejuela en sesión de fecha 28 de diciembre de 2020.	Página	15/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==		

c) Edificios de otro tipo:

Se autoriza la construcción de edificio de oficinas contiguo a la nave taller por cada industria existente o de nueva planta.

La altura máxima será de dos plantas y 8 metros, medida a la cara superior del último forjado.

La edificabilidad máxima sobre parcela será: 1,50 m2/m2.

Artículo 34.-

En el espacio ocupado por la edificación en las industrias de nueva planta o reformadas, se deberá reservar plazas de aparcamiento de vehículos a razón de una por cada 10 m2 de edificación.

NUEVA REDACCION
Artículo 34.- Se suprime. Al ser de inviable aplicación. (adjuntar justificación de M. Ángel)

Código Seguro De Verificación:	lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Manuel Mesa Cruz	Firmado	01/02/2021 08:36:24
Observaciones	Diligencia de Secretaria: Documento Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lantejuela en sesión de fecha 28 de diciembre de 2020.	Página	16/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==		

RESUMEN EJECUTIVO

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

- **AUTOR:** Rocío Castilla Moya. Arquitecta colegiada nº 6. 229 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.
- **FECHA DEL DOCUMENTO:** 30 de Noviembre de 2020.
- **ÁMBITO:** Suelo Urbano consolidado del término municipal.
- **OBJETIVO Y FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN**: Modificar los artículos nº 20, 21, 23, 26 y 29 de las Normas Subsidiarias Municipales de Lantejuela de 1981.

Artículo 20.-
Se amplían los usos compatibles permitidos en la zona, admitiéndose también el comercial y el administrativo y/o de oficina tanto en planta baja 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 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 el número de plantas y altura total de edificación permitidas.

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 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.

Lantejuela, 30 de Noviembre de 2.020

Fdo. Rocío Castilla Moya
Arquitecta colegiada nº 6229 COAS

Excmo. Ayuntamiento de Lantejuela

Rocío Castilla Moya
Arquitecta & Project Manager

Código Seguro De Verificación:	lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Manuel Mesa Cruz	Firmado	01/02/2021 08:36:24
Observaciones	Diligencia de Secretaria: Documento Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lantejuela en sesión de fecha 28 de diciembre de 2020.	Página	17/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==		

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Código Seguro De Verificación:	lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Manuel Mesa Cruz	Firmado	01/02/2021 08:36:24
Observaciones	Diligencia de Secretaria: Documento Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lantejuela en sesión de fecha 28 de diciembre de 2020.	Página	18/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==		

Código Seguro De Verificación:	lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Manuel Mesa Cruz	Firmado	01/02/2021 08:36:24
Observaciones	Diligencia de Secretaria: Documento Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lantejuela en sesión de fecha 28 de diciembre de 2020.	Página	19/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lO10MBn+4wKEVGlVfjeT7Q==		