

AYUNTAMIENTO DE LA CAMPANA
REGISTRO DE ENTRADA
16/12/2022 12:07
ENTRADA NÚMERO: 8404

**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL DOCUMENTO DE
*REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE LA CAMPANA***

LA CAMPANA (SEVILLA)

DICIEMBRE 2022

EQUIPO REDACTOR:

BURO4 ARQUITECTOS, SLP



ÍNDICE

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.....	3
1.1. Iniciativa y redacción.....	3
1.2. Antecedentes de planeamiento.....	3
1.3. Objeto de la modificación	4
1.4. Justificación de la procedencia, oportunidad y redacción de la modificación puntual	4
1.5. Fomento de la participación ciudadana.....	5
1.6. Estructura del documento.....	5
2. MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE LA CAMPANA.....	6
2.1. Modificación nº1. Definición del concepto de altura.....	6
2.3. Modificación nº2. Aplicación de las condiciones de cubiertas y aleros.....	9
2.5. Modificación nº3. Sobre el Fondo máximo y los usos compatibles en Suelo urbano.....	10
2.6. Modificación nº4. Sobre las Condiciones de la edificación en el Suelo no urbanizable.....	15
2.7. Modificación nº5. Concreción de las intervenciones en el Nivel 3 de protección.....	18

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

1.1. INICIATIVA Y REDACCIÓN

La presente modificación puntual de las Normas Urbanísticas, en adelante NNUU, se redacta a iniciativa del Ayuntamiento de La Campana como administración competente al respecto.

El presente documento ha sido elaborado por BURÓ4 ARQUITECTOS SLP, inscrita en el Registro de Sociedades profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número SP-0137, designando a los siguientes técnicos redactores:

Dirección y redacción.

Ramón Cuevas Rebollo, arquitecto urbanista.

Jorge Ferral Sevilla, arquitecto urbanista.

Isabel Jiménez López, arquitecta urbanista.

Equipo base redactor:

Ismael Ferral Sevilla, arquitecto, arquitecto técnico, y PMP

Antonio Alonso Campaña, arquitecto

Inmaculada Núñez García, arquitecta

Sara Caballero Inarejos, arquitecta

Jesús Díaz Gómez, arquitecto

Rosario Rodríguez Cazorla, arquitecta

Javier López Ruiz, arquitecto

1.2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

El planeamiento general vigente del municipio de La Campana consta de los siguientes documentos:

- la **Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de La Campana**, con aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla el 25 de marzo de 1999;
- y el **PGOU. Adaptación de las Normas Subsidiarias de La Campana a la LOUA** aprobado definitivamente en sesión plenaria celebrada el 19 de enero de 2015, con carácter extraordinario y urgente, en el Ayuntamiento de La Campana;

1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento de Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de La Campana, en adelante NNUU, no constituye una nueva propuesta de ordenación. El objeto de las modificaciones es clarificar, subsanar o ampliar aspectos del articulado de las NNUU que no se han tenido el reflejo deseado en el modelo urbano propuesto.

Por tanto, la innovación tiene por objeto regular, flexibilizar, adaptar e incluso eliminar las imprecisiones o contradicciones existentes en el articulado de tal manera que el texto consiga coherencia en su aplicación. Dichas alteraciones únicamente presente reconocer situaciones consolidadas respecto de las cuales no existe voluntad alguna de incorporar novedades respecto al modelo.

Las modificaciones puntuales propuestas en el presente documentos son de escasa entidad respecto al modelo de ciudad, teniendo el carácter de una modificación singular y puntual. En ningún caso suponen:

- la adopción de nuevos criterios que alteren sustancialmente la ordenación estructural del municipio,
- la alteración sustancial del conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural,
- ni la alteración de determinaciones que formen un conjunto homogéneo.

Por ello, en ningún caso, la incorporación de la modificación puntual de la *Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de La Campana* desnaturaliza ni suponen cambios sustanciales en los elementos de la ordenación estructural aprobada y vigente.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA, OPORTUNIDAD Y REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La Ley 7/2021, de 3 diciembre de Impulso de para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) regula en su artículo 86 el régimen de la “Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística”, disponiendo que *la innovación de la ordenación establecida se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación*. Definiendo ambos conceptos; *se entiende por revisión la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística*. Mientras que, por **modificación**, definida con carácter residual, se entiende como cualquier otra alteración de sus determinaciones que no incida en los supuestos de la revisión.

La justificación de la presente innovación viene motivada principalmente por la necesidad de incluir definiciones de determinadas limitaciones para facilitar su aplicación, así como adaptar algunos parámetros de las condiciones de la edificación para mejorar su adecuación al modelo recogido en la *Memoria Informativa y Justificativa* del documento de *Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de La Campana*, y que precisan ser modificados mediante expediente de modificación puntual.

Igualmente, el mismo artículo 86 de la LISTA establece que reglamentariamente, cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento *se modulará la documentación y procedimiento que hayan de observarse en la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística*.

El presente documento, al limitarse fundamentalmente a reajustar de forma local y puntual las determinaciones del documento de *Normas Subsidiarias*, y dado que no plantea ninguno de los supuestos de revisión descritos en el artículo 86 de la LISTA, ha de entenderse, por consiguiente, encuadrado dentro de la segunda figura prevista para alterar los planes y proyectos que no es sino una Modificación puntual.

1.5. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 10 de la Ley 7/2021, LISTA, establece que *la ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tienen derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos, así como de ser informados por la Administración Pública competente.*

En el apartado 3 de dicho artículo se recoge que *la Administración Pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que los derechos a los que se hace referencia en el presente artículo puedan ejercerse por medios electrónicos, y facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de tramitación. A efectos del ejercicio de estos derechos y de sus limitaciones, será de aplicación supletoria lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre el procedimiento administrativo común.*

Por tanto, se arbitrarán medios de difusión complementarios a la información pública, a fin de que la población reciba la información que pudiera afectarle. Por ello, en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa, se insertarán anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor circulación de la misma, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, abriéndose un trámite de información pública por al menos el plazo mínimo establecido por normativa, durante el cual podrá examinarse el documento y presentarse cuantas alegaciones se tengan convenientes.

1.6. ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO

Para hacer más comprensible el contenido de las innovaciones que se incorporan al documento de **Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de La Campana** se ha procedido a presentar una ficha individual por cada modificación introducida, donde se recogerá el siguiente contenido:

1. Identificación. Se recoge el capítulo y artículo correspondiente y el sentido de la modificación (supresión, alteración o adición).
2. Justificación de la modificación.
3. Texto vigente.
4. Texto modificado.

Modificación nº1	Definición del concepto de altura.
Modificación nº2	Aplicación de las condiciones de cubiertas y aleros.
Modificación nº3	Sobre el Fondo máximo y los usos compatibles en Suelo urbano.
Modificación nº4	Sobre las Condiciones de la edificación en el Suelo no urbanizable.
Modificación nº5	Concreción de las intervenciones en el Nivel 3 de protección.

2. MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE LA CAMPANA.

2.1. MODIFICACIÓN Nº1. DEFINICIÓN DEL CONCEPTO DE ALTURA.

IDENTIFICACIÓN	
CAPÍTULO	CAP. III Suelo Urbano
ARTÍCULO	Art. 16.- Condiciones de Edificabilidad y Volumen. Art. 16.4.- Alturas Máximas de la Edificación.
TIPO DE MODIFICACIÓN	Modificación

JUSTIFICACIÓN

La presente modificación del artículo 16 es de modificación del texto: adicción de definiciones de conceptos, y modificación de parámetros.

En la aplicación del presente artículo no queda definido el concepto jurídico de *altura del edificio* ni, por tanto, el de *altura de planta*. Esto supone la arbitrariedad en la aplicación de la norma al no estar perfectamente definido cómo se calculan dichas dimensiones. Por ello, se añade al artículo las definiciones correspondientes, de tal manera que se establezca una definición jurídicamente determinada que permita la aplicación del artículo en igualdad de condiciones.

Desde la implementación de la norma hasta la actualidad la cantidad de instalaciones que se implementan en viviendas, y sobre todo en locales, ha crecido sustancialmente. Suponiendo esto, un aumento del espacio destinado a instalaciones de climatización principalmente. Por este motivo, se aumenta la altura máxima permitida, a tal fin de poder dotar de un mayor espacio de falso techo a locales y viviendas para la instalación de máquinas de cualquier tamaño.

Finalmente, en las edificaciones sobre la altura máxima se realiza una concreción relativa a la localización de dichas edificaciones. Actualmente la norma las localiza en la segunda crujía, sin embargo, la tipología parcelaria estrecha y alargada hace que las edificaciones dispongan de múltiples crujías. Dado que la intención de la norma es preservar el paisaje urbano, se permite su construcción en una única crujía a lo largo de la parcela, exceptuando la primera.

TEXTO VIGENTE

Artículo 16.4.- Alturas Máximas de la Edificación.

Se establecen dos criterios: por número de plantas y por la distancia vertical, debiéndose cumplir los dos cuando las normas así lo indiquen.

<i>Altura del Edificio para 2 plantas</i>	<i>7,00 m</i>	
	<i>Vivienda</i>	<i>Compatible</i>
<i>Máxima altura planta Baja</i>	<i>3,00 m</i>	<i>3,50 m</i>
<i>Mínima altura planta Baja</i>	<i>2,70 m</i>	<i>3,00 m</i>
<i>Máxima altura: otras plantas</i>		<i>3,00 m</i>
<i>Mínima altura: otras plantas</i>		<i>2,60 m</i>

La altura se tomará en el punto medio de la fachada si su longitud no es superior a VEINTE (20) METROS. Si es superior, se tomará a los DIEZ (10) METROS del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción cada DIEZ (10) METROS siguiendo la pendiente del terreno.

Los semisótanos computarán como planta cuando la parte inferior del techo de este supere UNO CON TREINTA (1.30) METROS por encima de la rasante de la calle.

Las plantas bajas diáfanas o con soportales computarán siempre.

Un solar en esquina con distinta altura en cada una de sus calles podrá volver con la altura mayor hasta el CINCUENTA POR CIENTO (50%) de la longitud de la fachada y siempre que sea inferior a CINCO (5.00) METROS. El testero que queda visto tendrá una composición, en huecos, textura y color idéntica a la fachada principal.

En edificios con fachadas delantera y posterior que den a calles donde se permitan diferentes alturas se tomará para cada calle la altura correspondiente pudiéndose mantener como máximo en una profundidad igual a la mitad del fondo de la parcela, y siempre que esta quede por debajo de un plano inclinado de CUARENTA Y CINCO (45º) GRADOS desde la línea de cornisa la calle donde se permite menor altura. El testero que quede visto tendrá la composición, los huecos, materiales, textura y color idénticos a los de la fachada principal.

Todo desnivel entre calles opuestas se deberá resolver en el interior de la manzana de forma que no aparezcan medianerías.

Sólo se podrá elevar por encima de la altura máxima permitida cajas de escalera, cuartos trasteros o lavaderos, cumpliendo las siguientes condiciones:

- Se situarán ocupando solo la segunda crujía.
- Se encontrarán por debajo del plano inclinado a CUARENTA Y CINCO (45º) GRADOS trazado desde la línea de cornisa.
- Altura libre máxima de DOS CON VEINTE (2.20) METROS.

Cuando existan edificaciones que necesariamente deban escalonarse por condicionamientos urbanísticos, los testeros que queden vistos se tratarán igual que las fachadas.

En calles de lados no paralelos, la altura que se dará a la edificación será la correspondiente al ancho medido en la perpendicular al punto medio de la fachada.

Los casos mixtos se resolverán combinando la aplicación de los casos anteriores.

TEXTO MODIFICADO

Artículo 16.4.- Alturas Máximas de la Edificación.

Se establecen dos criterios: por número de plantas y por la distancia vertical, debiéndose cumplir los dos cuando las normas así lo indiquen.

Altura del Edificio para 2 plantas	7,75 m	
	Vivienda	Compatible
Máxima altura planta Baja	4,50 m	4,50 m
Mínima altura planta Baja	2,70 m	3,00 m
Máxima altura: otras plantas	3,50	3,50 m
Mínima altura: otras plantas		2,60 m

La altura de planta, medida en unidades métricas, es la distancia desde la cota inferior de origen (cota de la calle o

superior del forjado de referencia) hasta la cara superior del forjado que forma el techo de la siguiente planta con el plano de la fachada del edificio.

La altura del edificio, media en unidades métricas, es la distancia desde la cota inferior de origen (cota de la calle) hasta la cumbrera más alta del edificio.

La altura se tomará en el punto medio de la fachada si su longitud no es superior a VEINTE (20) METROS. Si es superior, se tomará a los DIEZ (10) METROS del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción cada DIEZ (10) METROS siguiendo la pendiente del terreno.

Los semisótanos computarán como planta cuando la parte inferior del techo de este supere UNO CON TREINTA (1.30) METROS por encima de la rasante de la calle.

Las plantas bajas diáfanas o con soportales computarán siempre.

Un solar en esquina con distinta altura en cada una de sus calles podrá volver con la altura mayor hasta el CINCUENTA POR CIENTO (50%) de la longitud de la fachada y siempre que sea inferior a CINCO (5.00) METROS. El testero que queda visto tendrá una composición, en huecos, textura y color idéntica a la fachada principal.

En edificios con fachadas delantera y posterior que den a calles donde se permitan diferentes alturas se tomará para cada calle la altura correspondiente pudiéndose mantener como máximo en una profundidad igual a la mitad del fondo de la parcela, y siempre que esta quede por debajo de un plano inclinado de CUARENTA Y CINCO (45º) GRADOS desde la línea de cornisa la calle donde se permite menor altura. El testero que quede visto tendrá la composición, los huecos, materiales, textura y color idénticos a los de la fachada principal.

Todo desnivel entre calles opuestas se deberá resolver en el interior de la manzana de forma que no aparezcan medianerías.

Sólo se podrá elevar por encima de la altura máxima permitida cajas de escalera, cuartos trasteros o lavaderos, cumpliendo las siguientes condiciones:

- Se situarán ocupando solo una de las crujías de la edificación, a excepción de la primera, y, en cualquier caso, no a menos de TRES (3.00) METROS del lindero público.
- Se encontrarán por debajo del plano inclinado a CUARENTA Y CINCO (45º) GRADOS trazado desde la línea de cornisa.
- Altura libre máxima de DOS CON CINCUENTA (2.50) METROS

Cuando existan edificaciones que necesariamente deban escalonarse por condicionamientos urbanísticos, los testeros que queden vistos se tratarán igual que las fachadas.

En calles de lados no paralelos, la altura que se dará a la edificación será la correspondiente al ancho medido en la perpendicular al punto medio de la fachada.

Los casos mixtos se resolverán combinando la aplicación de los casos anteriores.

2.3. MODIFICACIÓN Nº2. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE CUBIERTAS Y ALEROS.

IDENTIFICACIÓN	
CAPÍTULO	CAP. III Suelo Urbano
ARTÍCULO	Art. 21.- Condiciones Estéticas. Art. 21.6.- Cubiertas y aleros.
TIPO DE MODIFICACIÓN	Adición

JUSTIFICACIÓN

La presente modificación del artículo 21.6 es de adición de texto. Se trata de la inclusión de una excepción a la aplicación del articulado.

Dicho artículo recoge las características tipológicas tradicionales de las cubiertas en el término municipal, y se obliga a su cumplimiento sin excepción, con independencia de la localización o uso de la edificación. Se entiende que queda justificado la aplicación de dicho criterio en las zonas de Casco Antiguo y Protección Ambiental por cuanto modificaría el paisaje urbano tradicional que se pretende preservar.

No obstante, la aplicación de dicha obligatoriedad en la zona de Residencial de Extensión implica una tipología edificatoria que, con las condiciones actuales de instalaciones, imposibilita la implantación de modelos edificatorios adaptados al clima.

Por ello, se añade al artículo la excepción de aplicación en la Zona Residencial de Extensión, a fin de que se amplíen las posibilidades de diseño, sin interferir en el paisaje actual de municipio, y mejorando la sostenibilidad de la edificación.

TEXTO VIGENTE

Artículo 21.6.- Cubiertas y aleros.

Se potenciará el alero, según las formas tradicionales de construcción en el municipio. La cubierta se ejecutará, al menos los dos primeros metros desde la fachada, con teja del color dominante y tradicional del entorno.

TEXTO MODIFICADO

Artículo 21.6.- Cubiertas y aleros.

Se potenciará el alero, según las formas tradicionales de construcción en el municipio. La cubierta se ejecutará, al menos los dos primeros metros desde la fachada, con teja del color dominante y tradicional del entorno. Se exceptuará la aplicación de dicho artículo cuando la edificación se sitúe en la Zona Residencial de Extensión.

2.5. MODIFICACIÓN Nº3. SOBRE EL FONDO MÁXIMO Y LOS USOS COMPATIBLES EN SUELO URBANO.

IDENTIFICACIÓN	
CAPÍTULO	CAP. III Suelo Urbano
ARTÍCULO	Art. 22.- Normas de Ordenación particulares de cada zona de suelo urbano.
TIPO DE MODIFICACIÓN	Alteración

JUSTIFICACIÓN

La siguiente modificación con carácter de alteración se realiza sobre el artículo 22, correspondiente a las *Normas de Ordenación particulares de las tres zonas delimitadas en el Suelo Urbano: Casco Antiguo con protección Ambiental, Casco Antiguo y Extensión*.

La primera modificación realizada a este artículo es la relativa a las *Condiciones de uso*, donde se sustituye el uso de edificios administrativos públicos y religiosos por el de dotaciones o equipamientos como uso permitido y compatible en las tres zonas homogéneas. Esta modificación permite la inclusión de todos los usos de carácter dotacional contemplados en las Normas, no únicamente los relativos a la administración, permitiendo mayor flexibilidad para la implantación de usos de interés general, como son todos aquellos que vienen recogidos en los artículos 17.4 y 17.5.

La segunda modificación a este artículo es en relación a la condición de *Fondo máximo* establecida en las tres zonas homogéneas, actualmente de 20,00 m. Debe entenderse, en el contexto del documento de planeamiento, la definición del *fondo* máximo como la "la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante". Se entiende que dicho parámetro tendría la vocación de mantener la trama urbana del municipio, tal y como se recoge en la *Memoria Justificativa e Informativa* del documento de *Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento*, "las parcelas tradicionales del núcleo consolidado son de forma extremadamente rectangular, con poca fachada y mucho fondo, obligando a generar patios interiores de grandes dimensiones que estructuran toda la ordenación de la vivienda".

Esta trama urbana es la que originalmente se pretende conservar con la aplicación de dicho parámetro. No obstante, a la práctica se ha visto que dicha dimensión únicamente socaba la edificabilidad de las parcelas del Casco Antiguo y de la zona de Protección Ambiental. Por tanto, se procede a eliminar dicho parámetro, ya que aplicando el parámetro urbanístico de la *Ocupación* se mantiene la trama urbana original de patios traseros de la edificación, sin disminuir la superficie construible de las parcelas de menor tamaño de dichas áreas homogéneas.

Por otro lado, en el caso del área homogénea de Residencial de Extensión, el parcelario existente no es fruto de la generación urbana que se pretende mantener, sino posterior, por lo que el condicionante no cumple una función útil, sino que limita la ocupación máxima, impidiendo agotarla. Por este motivo, también se elimina la condición para esta área homogénea.

Finalmente, la tercera modificación es a efectos de segregación de parcelas en el suelo de Casco Antiguo, donde se ha detectado un problema de regulación a efectos registrales de segregaciones de parcelas. Se trataría de parcelas que a la entrada en vigor de la Norma se encontraban a efectos urbanos y de uso diferenciadas de la parcela de origen, pero que a efectos registrales no se habían regularizado dichas situaciones, ni expedido la correspondiente segregación por parte de la administración local. Por tanto, se incluye dicha situación a bien de facilitar la segregación de parcelas históricas, siempre que así se demuestre, antes de la entrada en vigor del planeamiento.

TEXTO VIGENTE

Artículo 22- Normas de Ordenación particulares de cada zona de suelo urbano.

Establecen las condiciones a que deben atenerse la parcelación, el uso del suelo y la edificación de las nuevas construcciones.

División en zonas:

Se establecen las siguientes divisiones en zonas de aplicación de normativa homogénea:

- Residencial Casco Antiguo Protección Ambiental.
- Residencial Casco Antiguo.
- Residencial de Extensión.

Los ámbitos de aplicación de las diferentes zonas quedan delimitados en el plano de ordenación de "Calificación de Suelo".

En los siguientes cuadros se resumen las condiciones de parcelación, usos y edificación de las distintas zonas.

Normativa de aplicación al suelo de uso Protección Ambiental	
Ámbito de aplicación	El delimitado gráficamente en el plano de ordenación.
Condiciones de parcelación	- Se admiten agregaciones cuando una de ellas tenga una fachada inferior a CUATRO CON CINCUENTA (4,50) METROS o cuando el edificio que se pueda construir tenga una superficie inferior a CIEN (100) METROS CUADRADOS. - Se podrán segregar parcelas siempre que las parcelas resultantes no sean inferiores a CIENTO VEINTE (120) METROS CUADRADOS y tenga una fachada superior a OCHO (8) METROS.
Condiciones de uso	- Uso residencial. - Se permite el uso comercial, hotelero, oficinas, bancos y edificios administrativos públicos y religiosos, siempre que su uso sea compatible según la legislación que le afecte. - Se admiten así mismo pequeños talleres artesanales que sean compatibles.
Tipología	Edificación entre medianerías cerrada o con patio posterior de parcela.
Descripción	Condiciones de edificaciones
Parcela mínima	No se fija
% Ocupación Planta Baja	Se mantendrá la ocupación actual de la parcela.
% Ocupación Resto de Plantas	Se mantendrá la ocupación actual de la parcela.
Fondo máximo	20.00 m

Normativa de aplicación al suelo de uso Residencial Casco Antiguo	
Ámbito de aplicación	El delimitado gráficamente en el plano de ordenación.
Condiciones de parcelación	- Se admiten agregaciones cuando una de ellas tenga una fachada inferior a CUATRO CON CINCUENTA (4,50) METROS o cuando el edificio que se pueda construir tenga una superficie inferior a CIEN (100) METROS CUADRADOS. - Se podrán segregar parcelas siempre que las parcelas resultantes no sean inferiores a CIENTO VEINTE (120) METROS CUADRADOS y tenga una fachada superior a OCHO (8) METROS.
Condiciones de uso	- Uso residencial.

	- Se permite el uso comercial, hotelero, oficinas, bancos y edificios administrativos públicos y religiosos, así como espectáculos y reunión, siempre que su uso sea compatible según la legislación que le afecte. - Se admiten así mismo pequeños talleres artesanales que sean compatibles.
Tipología	Edificación entre medianerías cerrada o con patio posterior de parcela.
Descripción	Condiciones de edificaciones
Parcela mínima	La que determina el parcelario actual.
% Ocupación Planta Baja	80%.
% Ocupación Resto de Plantas	80%
Fondo máximo	20.00 m
Edificabilidad	1,6 m ² /m ²

Normativa de aplicación al suelo de uso Residencial de Extensión	
Ámbito de aplicación	El delimitado gráficamente en el plano de ordenación.
Condiciones de parcelación	Cumplirá las condiciones de parcelación que determinen estas normas para cada área.
Condiciones de uso	- Uso residencial. - Se permite el uso comercial, hotelero, oficinas, bancos y edificios administrativos públicos y religiosos, así como espectáculos y reunión, siempre que su uso sea compatible según la legislación que le afecte. - Se admiten así mismo pequeñas industrias y talleres artesanales que sean compatibles.
Tipología	Edificación entre medianerías cerrada o con patio posterior de parcela.
Descripción	Condiciones de edificaciones
Parcela mínima	90.00 m ²
Fachada mínima	6.00 m
% Ocupación Planta Baja	100%.
% Ocupación Resto de Plantas	80%
Fondo máximo	20.00 m
Edificabilidad	1,8 m ² /m ²

TEXTO MODIFICADO

Artículo 22- Normas de Ordenación particulares de cada zona de suelo urbano.

Establecen las condiciones a que deben atenerse la parcelación, el uso del suelo y la edificación de las nuevas construcciones.

División en zonas:

Se establecen las siguientes divisiones en zonas de aplicación de normativa homogénea:

- Residencial Casco Antiguo Protección Ambiental.
- Residencial Casco Antiguo.
- Residencial de Extensión.

Los ámbitos de aplicación de las diferentes zonas quedan delimitados en el plano de ordenación de "Calificación de Suelo".

En los siguientes cuadros se resumen las condiciones de parcelación, usos y edificación de las distintas zonas.

Normativa de aplicación al suelo de uso Protección Ambiental	
Ámbito de aplicación	El delimitado gráficamente en el plano de ordenación.
Condiciones de parcelación	- Se admiten agregaciones cuando una de ellas tenga una fachada inferior a CUATRO CON CINCUENTA (4,50) METROS o cuando el edificio que se pueda construir tenga una superficie inferior a CIEN (100) METROS CUADRADOS. - Se podrán segregar parcelas siempre que las parcelas resultantes no sean inferiores a CIENTO VEINTE (120) METROS CUADRADOS y tenga una fachada superior a OCHO (8) METROS.
Condiciones de uso	- Uso residencial. - Se permite el uso comercial, hotelero, oficinas, bancos y dotaciones o equipamientos, siempre que su uso sea compatible según la legislación que le afecte. - Se admiten así mismo pequeños talleres artesanales que sean compatibles.
Tipología	Edificación entre medianerías cerrada o con patio posterior de parcela.
Descripción	Condiciones de edificaciones
Parcela mínima	No se fija
% Ocupación Planta Baja	Se mantendrá la ocupación actual de la parcela.
% Ocupación Resto de Plantas	Se mantendrá la ocupación actual de la parcela.

Normativa de aplicación al suelo de uso Residencial Casco Antiguo	
Ámbito de aplicación	El delimitado gráficamente en el plano de ordenación.
Condiciones de parcelación	- Se admiten agregaciones cuando una de ellas tenga una fachada inferior a CUATRO CON CINCUENTA (4,50) METROS o cuando el edificio que se pueda construir tenga una superficie inferior a CIEN (100) METROS CUADRADOS. - Se podrán segregar parcelas siempre que las parcelas resultantes no sean inferiores a CIENTO VEINTE (120) METROS CUADRADOS y tenga una fachada superior a OCHO (8) METROS.
Condiciones de uso	- Uso residencial. - Se permite el uso comercial, hotelero, oficinas, bancos dotaciones o equipamientos, así como espectáculos y reunión, siempre que su uso sea compatible según la legislación que le afecte. - Se admiten así mismo pequeños talleres artesanales que sean compatibles.
Tipología	Edificación entre medianerías cerrada o con patio posterior de parcela.
Descripción	Condiciones de edificaciones
Parcela mínima	La que determina el parcelario actual.
% Ocupación Planta Baja	80%.
% Ocupación Resto de Plantas	80%
Edificabilidad	1,6 m ² /m ²

Normativa de aplicación al suelo de uso Residencial de Extensión	
Ámbito de aplicación	El delimitado gráficamente en el plano de ordenación.

**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL DOCUMENTO DE
REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE LA CAMPANA**
LA CAMPANA (SEVILLA)

Condiciones de parcelación	Cumplirá las condiciones de parcelación que determinen estas normas para cada área.
Condiciones de uso	- Uso residencial. - Se permite el uso comercial, hotelero, oficinas, bancos y dotaciones o equipamientos, así como espectáculos y reunión, siempre que su uso sea compatible según la legislación que le afecte. - Se admiten así mismo pequeñas industrias y talleres artesanales que sean compatibles.
Tipología	Edificación entre medianerías cerrada o con patio posterior de parcela.
Descripción	Condiciones de edificaciones
Parcela mínima	90.00 m ²
Fachada mínima	6.00 m
% Ocupación Planta Baja	100%.
% Ocupación Resto de Plantas	80%
Edificabilidad	1,8 m ² /m ²

2.6. MODIFICACIÓN Nº4. SOBRE LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

IDENTIFICACIÓN	
CAPÍTULO	CAP. V Suelo No Urbanizable
ARTÍCULO	Art. 35.- Condiciones para las instalaciones y edificaciones en suelo no urbanizable común.
TIPO DE MODIFICACIÓN	Modificación

JUSTIFICACIÓN

Las modificaciones introducidas en el presente artículo vienen a hacer posible la convivencia de las necesidades actuales de la edificación que se disponen en el Suelo no urbanizable con las edificaciones tradicionales, sin perder el carácter de protección y mantenimiento del paisaje que se recoge en los objetivos del documento de *Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de La Campana*.

Por este motivo, se incluye la posibilidad de introducir edificaciones que no tengan el esquema de *cortijo de campiña* propio del municipio, tanto en cuanto, dichas edificaciones justifiquen su carácter extraordinario, así como la integración de dicha construcción en el paisaje donde se integran.

La segunda modificación estaría vinculada a la distancia entre instalaciones y edificaciones de uso agropecuario, donde se está exigiendo actualmente una distancia de CIENTO (100) METROS respecto a las instalaciones y edificaciones en parcelas colindantes y CINCUENTA (50) METROS respecto a las de la misma parcela. Esta condición, con la geometría del parcelario agrario actual, está impidiendo la ampliación de las edificaciones de uso agropecuario, impidiendo el desarrollo normal de los usos propios del suelo no urbanizable. Por este motivo, se modifica esta condición bajando el grado de exigencia, aunque matizando en todo caso que se deberá impedir la formación de nuevos asentamientos, verdadera esencia de esta limitación.

Finalmente, la última modificación se refiere a las condiciones de las *Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social*, las cuales se remitían inicialmente al artículo 35.1, no ajustándose a la realidad de los proyectos presentados en la actualidad para dichas construcciones. Por este motivo, se incluye la redacción propia de las condiciones, y se rebaja la exigencia en la parcela mínima y la separación a linderos, facilitando así la implantación de dichos usos de interés general.

TEXTO VIGENTE

Artículo 35.- Condiciones para las instalaciones y edificaciones en suelo no urbanizable común.

Toda edificación en suelo no urbanizable tendrá el esquema de cortijo de campiña, paredes enfoscadas y pintadas en blanco, cubierta de teja, huecos cuadrados o verticales, relación hueco-macizo inferior al CINCUENTA POR CIENTO (50%).

Las edificaciones en suelo no urbanizable que en razón a su naturaleza o distancia al núcleo no se puedan conectar a la red de saneamiento habrán de dotarse de fosos sépticos realizados conforme a la Norma Básica de Edificación Correspondiente.

Artículo 35.1- Edificaciones vinculadas al uso agropecuario.

Son las destinadas a la explotación de los recursos agrarios y ganaderos. Se incluyen en las mismas las granjas, cuadras, establos, casetas e invernaderos, así como almacenes de vehículos agrícolas, aperos o producción que esté vinculado directamente a la explotación de la finca.

- *Las determinadas como área mínima de cultivo de acuerdo a la Resolución de 4 de noviembre de 1996.*

- Distancia a linderos: CINCO (5) METROS, a excepción de las granjas, cuadras o similares que se separan QUINCE (15) METROS.
- Superficie edificada: la mínima justificada que permita el desarrollo adecuado a su uso.
- Altura máxima: SIETE (7) METROS. Se permite incrementarla puntualmente por exigencias de elementos técnicos o mecánicos que lo justifiquen.
- Distancia entre otras edificaciones: CIEN (100) METROS respecto a las parcelas colindantes y CINCUENTA (50) METROS respecto a otro de la misma parcela.
- Número de plantas: UNA (1).

La granjas y vaquerías se situarán a distancias superiores a MIL (1000) METROS de cualquier suelo urbano y apto para urbanizar. Los proyectos que las definan la solución adoptada para la eliminación de las materias orgánicas que en ningún caso serán vertidos a cauces ni caminos públicos.

Artículo 35.3- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Se incluyen en el conjunto de actividades dotacionales (cultura, sanitario, deportivo, asistencial, de esparcimiento) y de servicios terciarios (ventas, hoteles, ...).

También se incluyen las industrias peligrosas y aquellas dedicadas a la transformación, envasado y almacenaje de productos vinculados al lugar de producción.

La implantación de estas instalaciones necesita la consideración de utilidad pública e interés social, porque lo indique la legislación sectorial o por acuerdo plenario.

Toda edificación que se emplace en el medio rural debe ser por la necesidad o conveniencia general de la población. No se pueden ubicar en el suelo no urbanizable cuando existan suelos urbano o apto para urbanizar disponibles para el uso.

Cumplirá toda la legislación sectorial aplicable en razón de la materia y todo lo expuesto en el Art. 35.1 a excepción de:

- Parcela mínima: 30.000 m²
- Distancia a linderos: 20 m

TEXTO MODIFICADO

Artículo 35.- Condiciones para las instalaciones y edificaciones en suelo no urbanizable común.

Toda edificación en suelo no urbanizable tendrá el esquema de cortijo de campiña, paredes enfoscadas y pintadas en blanco, cubierta de teja, huecos cuadrados o verticales, relación hueco-macizo inferior al CINCUENTA POR CIENTO (50%). No obstante, para actuaciones extraordinarias debidamente justificadas, se podrá permitir otra tipología edificatoria similar asegurando la debida integración en el paisaje de dicha edificación.

Las edificaciones en suelo no urbanizable que en razón a su naturaleza o distancia al núcleo no se puedan conectar a la red de saneamiento habrán de dotarse de fosos sépticos realizados conforme a la Norma Básica de Edificación Correspondiente.

Artículo 35.1- Edificaciones vinculadas al uso agropecuario.

Son las destinadas a la explotación de los recursos agrarios y ganaderos. Se incluyen en las mismas las granjas, cuadras, establos, casetas e invernaderos, así como almacenes de vehículos agrícolas, aperos o producción que esté vinculado directamente a la explotación de la finca.

- Las determinadas como área mínima de cultivo de acuerdo a la Resolución de 4 de noviembre de 1996.
- Distancia a linderos: CINCO (5) METROS, a excepción de las granjas, cuadras o similares que se separan QUINCE (15) METROS.
- Superficie edificada: la mínima justificada que permita el desarrollo adecuado a su uso.
- Altura máxima: SIETE (7) METROS. Se permite incrementarla puntualmente por exigencias de elementos técnicos o mecánicos que lo justifiquen.

- Distancia entre edificaciones: se deberá evitar la formación de nuevos núcleos de población, por ello se deberán separar las edificaciones, cualquiera que sea su naturaleza, al menos CINCUENTA (50) METROS respecto a la edificación más cercana. En el caso de edificaciones que supongan una ampliación de las existentes para la continuación del uso agropecuario, se podrán autorizar dichas construcciones a una distancia inferior siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos.
- Número de plantas: UNA (1).

La granjas y vaquerías se situarán a distancias superiores a MIL (1.000) METROS de cualquier suelo urbano y apto para urbanizar. Los proyectos que las definan la solución adoptada para la eliminación de las materias orgánicas que en ningún caso serán vertidos a cauces ni caminos públicos.

Artículo 35.3- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Se incluyen en el conjunto de actividades dotacionales (cultura, sanitario, deportivo, asistencial, de esparcimiento) y de servicios terciarios (ventas, hoteles, ...).

También se incluyen las industrias peligrosas y aquellas dedicadas a la transformación, envasado y almacenaje de productos vinculados al lugar de producción.

La implantación de estas instalaciones necesita la consideración de utilidad pública e interés social, porque lo indique la legislación sectorial o por acuerdo plenario.

Toda edificación que se emplace en el medio rural debe ser por la necesidad o conveniencia general de la población. No se pueden ubicar en el suelo no urbanizable cuando existan suelos urbano o apto para urbanizar disponibles para el uso.

Se deberá dar cumplimiento a toda la legislación sectorial aplicable en razón de la materia. Las condiciones generales de la edificación serán las siguientes:

- La parcela mínima será de OCHO MIL (8.000) METROS CUADRADOS.
- Distancia a linderos: CINCO (5) METROS.
- Superficie edificada: la mínima justificada que permita el desarrollo adecuado a su uso.
- Altura máxima: SIETE METROS CON SETENTA Y CINCO CENTÍMETROS (7,75). Se permite incrementarla puntualmente por exigencias de elementos técnicos o mecánicos que lo justifiquen.
- Distancia entre edificaciones: se deberá evitar la formación de nuevos núcleos de población, por ello se deberán separar las edificaciones, cualquiera que sea su naturaleza, al menos CINCUENTA (50) METROS respecto a la edificación más cercana. No obstante, el cumplimiento de la distancia entre edificaciones no debe entenderse para aquellas que compongan las construcciones y edificaciones vinculadas al nuevo uso concreto que se declare de utilidad pública o interés social, así como para la continuación de un uso ya autorizado, donde se podrán autorizar construcciones a una distancia inferior, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos.
- Número de plantas: DOS (2).

2.7. MODIFICACIÓN Nº5. CONCRECIÓN DE LAS INTERVENCIONES EN EL NIVEL 3 DE PROTECCIÓN.

IDENTIFICACIÓN	
CAPÍTULO	CAP. VI Normas de protección del patrimonio histórico, artístico y cultural.
ARTÍCULO	Art. 49.- Tipos de intervención.
TIPO DE MODIFICACIÓN	Adición

JUSTIFICACIÓN

La presente modificación incluye dos definiciones necesarias para la correcta aplicación de dicho artículo. Por un lado, se incluye la definición del concepto de *Esquema compositivo tradicional de fachada* para la mejor aplicación del articulado, conforme a los valores de *Conservación ambiental* que se desean proteger, y que vienen recogidos en la *Memoria Justificativa e Informativa* del documento de *Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento*. Y, por el otro, se incluye la definición del concepto de *Reforma*.

TEXTO VIGENTE

Artículo 49.- Tipos de intervención.

Las intervenciones en estos edificios podrán ser sólo de conservación y de renovación en función del nivel de protección establecido.

Nivel 1. Conservación integral: se permiten obras de consolidación, restauración, reposición y/o modernización de instalaciones.

Nivel 2. Conservación estructural: se permiten obras de redistribución sin modificación del esquema estructural, las sustituciones parciales de elementos no característicos.

Nivel 3. Conservación ambiental: se permite cualquier obra de reforma, siempre que no afecte al esquema compositivo tradicional de las fachadas o a cualquier otro elemento visible desde la vía pública, preservando y potenciando elementos asumidos en el paisaje tradicional urbano del municipio.

TEXTO MODIFICADO

Artículo 49.- Tipos de intervención.

Las intervenciones en estos edificios podrán ser sólo de conservación y de renovación en función del nivel de protección establecido.

Nivel 1. Conservación integral: se permiten obras de consolidación, restauración, reposición y/o modernización de instalaciones.

Nivel 2. Conservación estructural: se permiten obras de redistribución sin modificación del esquema estructural, las sustituciones parciales de elementos no característicos.

Nivel 3. Conservación ambiental: se permite cualquier obra de reforma, siempre que no afecte al esquema compositivo tradicional de las fachadas o a cualquier otro elemento visible desde la vía pública, preservando y potenciando elementos asumidos en el paisaje tradicional urbano del municipio.

Se entenderá por "Reforma" al conjunto de obras de mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble ya existente.

El esquema compositivo tradicional de la fachada es de tipo escalado y rígido, simétrico y equilibrado. Se caracteriza por disponer de dos niveles de fachada claramente diferenciados con huecos que responden a la distribución

horizontal jerarquizada de las plantas. En planta baja se ubican ventanas verticales con molduras y puertas salientes, y puertas de acceso peatonal de forma simétrica respecto al resto de huecos. En planta primera se distribuyen ordenadamente los huecos verticales con balcón, nunca cerrados, donde el vuelo del mismo manifiesta la potencia del forjado y se presentan generalmente moldurado. La cubierta es de teja curva.