

**ANUNCIO APROBACIÓN DEFINITIVA DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE LA CAMPANA, ASÍ COMO DE “DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE IMPACTO SOBRE LA SALUD”**

El Pleno del Ayuntamiento de La Campana, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de abril de 2024, aprobó definitivamente el Documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de La Campana, así como del “documento de valoración de impacto sobre la salud”, que ha sido inscrito y depositado en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, asignándole el número de registro 10046, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Sevilla de esta Unidad Registral, e inscrito con el número 2/24, en el Registro de Planeamiento del Ayuntamiento de La Campana.

El contenido íntegro de los artículos modificados es el siguiente:

**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 (45°) 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 (45°) GRADOS trazado desde la línea de cornisa.
- Altura libre máxima de DOS CON CINCUENTA (2.50) METROS

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BFBT/cuzTaDyiv9PyIXfgA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Manuel Fernandez Oviedo	Firmado	21/05/2024 18:11:46
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/5
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/BFBT/cuzTaDyiv9PyIXfgA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/BFBT/cuzTaDyiv9PyIXfgA==</a>		



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.

**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.

**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 <b>Protección Ambiental</b>	
Ámbito de aplicación	El delimitado gráficamente en el plano de ordenación.
Condiciones de parcelación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>
Condiciones de uso	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso residencial.</li> <li>- Se permite el uso comercial, hotelero, oficinas, bancos y dotaciones o equipamientos, siempre que su uso sea compatible según la legislación que le afecte.</li> <li>- Se admiten así mismo pequeños talleres artesanales que sean compatibles.</li> </ul>
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 <b>Residencial Casco Antiguo</b>	
Ámbito de aplicación	El delimitado gráficamente en el plano de ordenación.
Condiciones de parcelación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul>

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BFBT/cuzTaDyiv9PyIXfgA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Manuel Fernandez Oviedo	Firmado	21/05/2024 18:11:46
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/5
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/BFBT/cuzTaDyiv9PyIXfgA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/BFBT/cuzTaDyiv9PyIXfgA==</a>		



	<p>CIEN (100) METROS CUADRADOS.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>
Condiciones de uso	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso residencial.</li> <li>- 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.</li> <li>- Se admiten así mismo pequeños talleres artesanales que sean compatibles.</li> </ul>
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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Normativa de aplicación al suelo de uso <b>Residencial de Extensión</b>	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso residencial.</li> <li>- 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.</li> <li>- Se admiten así mismo pequeñas industrias y talleres artesanales que sean compatibles.</li> </ul>
Tipología	Edificación entre medianerías cerrada o con patio posterior de parcela.
Descripción	Condiciones de edificaciones
Parcela mínima	90.00 m <sup>2</sup>
Fachada mínima	6,00 m
% Ocupación Planta Baja	100%.
% Ocupación Resto de Plantas	80%
Edificabilidad	1,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

### 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.

Código Seguro De Verificación	BFBT/cuzTaDyiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernandez Oviedo	Firmado	21/05/2024 18:11:46
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/BFBT/cuzTaDyiv9PyIXfgA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/BFBT/cuzTaDyiv9PyIXfgA==</a>		



- 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 asentamientos, 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, siendo de aplicación el artículo 24 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Número de plantas: UNA (1).

Las 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.

No obstante, deberá siempre darse cumplimiento a la legislación vigente en dicha materia, y en este caso, al Artículo 24 relativo a los “Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos” del Reglamento General de la LISTA – Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía-.

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 asentamientos, 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, siendo de aplicación el artículo 24 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Número de plantas: DOS (2).

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BFBT/cuzTaDyiv9PyIXfgA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Manuel Fernandez Oviedo	Firmado	21/05/2024 18:11:46
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/5
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/BFBT/cuzTaDyiv9PyIXfgA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/BFBT/cuzTaDyiv9PyIXfgA==</a>		



**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.

La Campana a fecha de firma electrónica  
El Alcalde Presidente

Fdo. Manuel Fernández Oviedo

<b>Código Seguro De Verificación</b>	BFBT/cuzTaDyiv9PyIXfgA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Manuel Fernandez Oviedo	Firmado	21/05/2024 18:11:46
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/5
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/BFBT/cuzTaDyiv9PyIXfgA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/BFBT/cuzTaDyiv9PyIXfgA==</a>		

