



AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES
Plaza de la Constitución, 4
41820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)
954 755 126 – 618763596 – 649876268
ayuntamiento@carriondeloscespedes.es
CIF: P-4102500H

D. José Francisco Coronado Monge, Alcalde-Presidente de Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes,

Hace saber: Que por Acuerdo del Pleno de fecha 17 de febrero de 2026 se aprobó, entre otros, el siguiente acuerdo de la modificación inicial de las Ordenanzas Municipales de Edificación de las NNSS de Carrión de los Céspedes, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Punto Tercero: Modificación de las Ordenanzas Municipales de Edificación de las NNSS de Carrión de los Céspedes.

A la vista del expediente 2025/CTT_01/000011 donde constan los siguientes antecedentes:

Documento	Fecha/N.º
Proyecto de Modificación de la Ordenanza; "Modificación de las Ordenanzas Municipales de Edificación de las NNSS de Carrión de los Céspedes", redactado por la empresa ESTUDIO CIMMA, S.COOP.AND.	El documento está fechado en Julio de 2025.
Informe Servicios Técnicos Municipales	05/02/2026
Informe de Secretaría	10/02/2026

Visto lo que antecede, se somete al Pleno del Ayuntamiento la adopción del siguiente,

ACUERDO

PRIMERO. Aprobar inicialmente la modificación Modificación de las Ordenanzas Municipales de Edificación de las NNSS de Carrión de los Céspedes, en los términos en que figura en el expediente con la redacción que se recoge en el Anexo adjunto y que supone el siguiente alcance:

“La presente Modificación de las Ordenanzas Municipales de Edificación afecta a los siguientes Títulos, Capítulos y Artículos del actual documento de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Carrión de los Céspedes:

1. En el TÍTULO III. NORMAS GENERALES se elimina el CAPITULO 2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION que pasará al TITULO IV. ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO.

www.carriondeloscespedes.es

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15
Observaciones		Página	1/31
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES**

Plaza de la Constitución, 4

41820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)

954 755 126 – 618763596 – 649876268

ayuntamiento@carriondeloscespedes.es

CIF: P-4102500H

2. En el TÍTULO IV. ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO se añade el capítulo anterior de las NORMAS GENERALES DE EDIFICACION como un nuevo CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL DE LA EDIFICACIÓN donde se modifican las siguientes secciones y artículos:

– SECCION 1. ÁMBITOS, TIPOS Y CONDICIONES DE EDIFICACION. DEFINICIONES: Artículos 44 y 45.

– SECCION 2. CONDICIONES DE PARCELA: Artículo 47.

– SECCION 3. CONDICIONES DE SITUACION, VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACION: Artículos 48, 50, 51, 52 y 53.

– SECCION 4. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y SEGURIDAD: Artículos 54, 54bis, 55, 55bis y 58.

– SECCIÓN 5. CONDICIONES ESTÉTICAS: Artículos 60, 61, 62, 64 y 65.

3. Se incluye en el CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL DE LA EDIFICACIÓN del TÍTULO IV. ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO la SECCIÓN 6. CONDICIONES AMBIENTALES con 5 nuevos artículos, del 66bis.1 al 66bis.5.

4. En el CAPITULO 2. ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS DISTINTAS ZONAS EN SUELO URBANO del TÍTULO IV. ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO se modifican los siguientes artículos: Artículos 71, 72, 73, 74, 75 y 76.

5. En el CAPITULO 3. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS del TÍTULO IV. ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO se modifica el artículo 77.

6. En el TÍTULO V. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA SER URBANIZADO se modifican las siguientes secciones y artículos:

– Artículos 87, 88 y 89.

– SECCIÓN 1. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES: Artículo 90 y 91.

– SECCIÓN 2. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO APTO PARA SER URBANIZADO: Artículos 93, 94 y 95.”

SEGUNDO. Someter dicha modificación de la Ordenanza municipal a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de treinta días para que puedan examinar el expediente y presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación.

De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de Acuerdo expreso por el Pleno.

www.carriondeloscespedes.es

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15
Observaciones		Página	2/31
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES
Plaza de la Constitución, 4
41820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)
954 755 126 – 618763596 – 649876268
ayuntamiento@carriondeloscespedes.es
CIF: P-4102500H

Simultáneamente, publicar el texto de la modificación de la Ordenanza municipal en el portal web del Ayuntamiento con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades.

TERCERO. Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para suscribir y firmar toda clase de documentos relacionados con este asunto.

Siendo éste aprobado por mayoría de Concejales/as asistentes a la misma, esto es cinco (5) a favor del PSOE y dos (2) en contra del PP.”

www.carriondeloscespedes.es

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15
Observaciones		Página	3/31
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN DE LAS
NNSS DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES**

Julio 2025

Ayuntamiento Carrión de los Céspedes

Estudio cimma: Rocío Martín Bautista y Emma Luengo López



Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15
Observaciones		Página	4/31
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





MODIFICACIÓN ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN
Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS. JUSTIFICACIÓN. OBJETO. MARCO LEGAL Y REGLAMENTARIO2

1. JUSTIFICACIÓN.....2

2. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.....3

3. OBJETO.....4

TITULO IV.ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO5

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL DE LA EDIFICACIÓN.....5

CAPITULO 2. ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS DISTINTAS ZONAS EN SUELO URBANO16

CAPITULO 3. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS.....23

TITULO V. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA SER URBANIZADO.....24

ANEXO: CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS.....27

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15	
Observaciones		Página	5/31	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



MODIFICACIÓN ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS. JUSTIFICACIÓN. OBJETO. MARCO LEGAL Y REGLAMENTARIO

1. JUSTIFICACIÓN

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y el 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 (RGLISTA) contemplan como “instrumentos complementarios”, las “Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización” (artículo 73 de la LISTA).

El artículo 73 de la LISTA recoge:

- “1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto establecer las condiciones de edificación y urbanización siempre que no se altere el aprovechamiento urbanístico asignado en el instrumento de ordenación.
2. Las ordenanzas podrán regular las condiciones de las actividades susceptibles de implantación y autorización por cualquier medio de intervención administrativa en los inmuebles, no pudiendo contradecir las determinaciones de los instrumentos de ordenación.
3. Las ordenanzas atenderán a los criterios de sostenibilidad urbanística y serán conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal.
4. Su aprobación corresponderá a los Ayuntamientos, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local.”

El artículo 96 del RGLISTA aclara el alcance de las Ordenanzas Municipales de Edificación:

“1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación tienen por objeto establecer las condiciones de edificación exigibles para la autorización de actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles, no pudiendo alterar directamente el aprovechamiento urbanístico ni el destino del suelo establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística, ni contradecir las determinaciones establecidas en los mismos. Podrán contener, entre otras, aquellas condiciones definidas en el artículo 78.2.g) que cumplan lo establecido en el párrafo anterior.

...

3. Las ordenanzas atenderán a los criterios de sostenibilidad urbanística y eficiencia energética y serán conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal.

Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones, instalaciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Se procurará, en la medida de lo posible, su armonización con las normas técnicas particulares y recomendaciones de las empresas suministradoras, al objeto de una mayor agilidad en la tramitación y ejecución de los proyectos de urbanización.

4. Su aprobación corresponderá a los Ayuntamientos, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local.”

Por tanto, pueden ser objeto de las ordenanzas las determinaciones recogidas en el artículo 78.2.g del RGLISTA que no contradigan el artículo 96.1 de dicho Reglamento General:

“g) La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones: (N)

1º Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.

2º Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.”

2

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15
Observaciones		Página	6/31
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





MODIFICACIÓN ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN
Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes

Por último, resaltar que conforme al artículo 73 de la LISTA y 96 y 112 del RGLISTA, la tramitación de las Ordenanzas Municipales de Edificación, como instrumento complementario de la ordenación urbanística, puede ser independiente al instrumento de ordenación urbanística al que complementan. Su aprobación corresponderá al Ayuntamiento, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local.

En la actualidad, el municipio de Carrión de los Céspedes cuenta con unas Normas Subsidiarias que fue aprobado definitivamente con fecha de 31 de mayo de 2000 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla nº 226 de fecha 28 de septiembre de 2000, adaptándose a la LOUA por Acuerdo el Pleno Municipal el 7 de agosto del 2009, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla número 15, de 20 de enero del 2011.

Actualmente se está redactando el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) del municipio, que mantiene un esquema parecido al contenido en las NNSS aprobadas en el año 2000, y que ha servido de base para la implantación a actuaciones de edificación y usos del suelo tanto en suelo urbano como en el urbanizable previsto por las NNSS. Por tanto, es previsible que los aspectos de ordenación urbanística se mantengan en un futuro, teniendo en cuenta las matizaciones a nivel de definiciones que ha introducido el RGLISTA.

La presente Modificación de las Ordenanzas Municipales de Edificación se elabora a iniciativa del Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes. La aplicación de estas ordenanzas en este periodo de más de 25 años ha generado diferentes interpretaciones de la normativa y ordenanzas de aplicación provocando cierta inseguridad jurídica, sobre todo en la actividad de edificación (más aun teniendo en cuenta las importantes innovaciones producidas en la regulación legal del urbanismo y de legislación que incide en el mismo en España y Andalucía en este largo periodo). En su redacción se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 73 de la LISTA y 96 del RGLISTA.

Estas Ordenanzas Municipales de Edificación se redactan teniendo en cuenta el alcance de la ordenación urbanística para las calificaciones pormenorizadas-detalladas reguladas en las NNSS.

2. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación de las Ordenanzas Municipales de Edificación afecta a los siguientes Títulos, Capítulos y Artículos del actual documento de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Carrión de los Céspedes:

- 1. En el **TÍTULO III. NORMAS GENERALES** se elimina el **CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION** que pasará al **TÍTULO IV. ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO**.
- 2. En el **TÍTULO IV. ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO** se añade el capítulo anterior de las **NORMAS GENERALES DE EDIFICACION** como un nuevo **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL DE LA EDIFICACIÓN** donde se modifican las siguientes secciones y artículos:
 - **SECCION 1. ÁMBITOS, TIPOS Y CONDICIONES DE EDIFICACION. DEFINICIONES:** Artículos 44 y 45.
 - **SECCION 2. CONDICIONES DE PARCELA:** Artículo 47.
 - **SECCION 3. CONDICIONES DE SITUACION, VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACION:** Artículos 48, 50, 51, 52 y 53.
 - **SECCION 4. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y SEGURIDAD:** Artículos 54, 54bis, 55, 55bis y 58.
 - **SECCIÓN 5. CONDICIONES ESTÉTICAS:** Artículos 60, 61, 62, 64 y 65.
- 3. Se incluye en el **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL DE LA EDIFICACIÓN** del **TÍTULO IV. ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO** la **SECCIÓN 6. CONDICIONES AMBIENTALES** con 5 nuevos artículos, del 66bis.1 al 66bis.5.
- 4. En el **CAPÍTULO 2. ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS DISTINTAS ZONAS EN SUELO URBANO** del **TÍTULO IV. ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO** se modifican los siguientes artículos: Artículos 71, 72, 73, 74, 75 y 76.

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15	
Observaciones		Página	7/31	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



MODIFICACIÓN ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN
Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes

4. En el **CAPÍTULO 3. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS** del **TÍTULO IV. ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO** se modifica el artículo 77.
2. En el **TÍTULO V. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA SER URBANIZADO** se modifican las siguientes secciones y artículos:
- Artículos 87, 88 y 89.
 - **SECCIÓN 1. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES:** Artículo 90 y 91.
 - **SECCIÓN 2. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO APTO PARA SER URBANIZADO:** Artículos 93, 94 y 95.

3. OBJETO

El objeto de las Ordenanzas Municipales de Edificación es determinar las pautas de construcción para edificaciones proyectadas y de intervención en las existentes, prestando atención a cuestiones relacionadas con la habitabilidad, la seguridad, la calidad constructiva, etc. de las mismas, diferenciando a ese respecto la naturaleza y/o condicionantes propios en atención a su destino, ya sea bien a usos residenciales o a otros usos. Con ese fin, la presente modificación de las Ordenanzas Municipales de Edificación pretende completar la ordenación urbanística establecida en las Normas Subsidiarias, instrumentos que al amparo de las previsiones de la LISTA y su Reglamento ordenen el suelo urbano, y demás instrumentos de ordenación de detalle que completen la ordenación urbanística general o detallada del Municipio.

Todos los usos de la edificación y las actividades que conlleven aparejados, contemplados en el ámbito de la ordenación urbanística de Carrión de los Céspedes, así como los no específicamente contemplados y asimilables a ellos, atenderán al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación, en cada caso, de la legislación sectorial específica vigente, y especialmente de las Ordenanzas Municipales de Edificación, que regularán en su caso la implantación concreta y específica de los mismos.

La modificación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y sus previsiones serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del Término Municipal de Carrión de los Céspedes.

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15	
Observaciones		Página	8/31	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

TITULO IV. ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

SECCION 1. ÁMBITOS, TIPOS Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. DEFINICIONES

Art. 44. Ámbito de aplicación

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación se aplicarán en suelo clasificado como urbano. También se aplicarán en relación con la edificación en suelo rústico, y suelo rústico o urbano sometidos a transformación siempre que las actuaciones previstas estén autorizadas por el planeamiento urbanístico y legislación sectorial de aplicación, y se remitan a ella los instrumentos de desarrollo en estos suelos o proyectos de actuación en actuaciones extraordinarias.
2. A estos efectos, se consideran obras de edificación las de construcción de edificios de nueva planta y las de sustitución, ampliación, reforma, conservación y mantenimiento de los edificios existentes.
3. Con carácter general, los proyectos de edificación deberán tener en cuenta, además de la normativa urbanística, las normas estatales y autonómicas de edificación.
- 4.- Los usos de la edificación que no estuviesen específicamente contemplados en la ordenación urbanística en vigor en el Municipio de Carrión de los Céspedes, se asimilarán a aquéllos que funcionalmente les sean más próximos, a los efectos de la aplicación de esta Ordenanza.

Art. 45. Condiciones de la edificación

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen para cada uno de los aspectos que a continuación se relacionan:
 - CONDICIONES DE PARCELA.
 - CONDICIONES DE SITUACION, VOLUMEN Y FORMA.
 - CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y SEGURIDAD.
 - CONDICIONES ESTÉTICAS.
 - CONDICIONES AMBIENTALES.

En el suelo apto para ser urbanizado la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial correspondiente.

SECCION 2. CONDICIONES DE PARCELA

Art. 46. Requisito General

1. La unidad de intervención en la edificación y uso es la parcela urbanística y a ella habrá de referirse cualquier solicitud de licencia.
2. La parcela urbanística se corresponde con la parcela catastral, o, en su caso con la resultante del correspondiente Proyecto de Parcelación con licencia concedida.

Art. 47. Segregación y Agregación de Parcelas

1. Cualquier parcela no asociada a una edificación, instalación o elemento protegido, puede ser objeto de segregaciones y, o, agregaciones, siempre y cuando todas las parcelas resultantes cumplan las condiciones dimensionales que se establecen en las ordenanzas particulares para la clase de suelo o zona en la que estén situadas.
2. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15	
Observaciones		Página	9/31	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

MODIFICACIÓN ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN
Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes

3. Para proceder a cualquier operación de agregación o segregación de parcelas deberá obtenerse la correspondiente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en los artículos 11, 12 y 13 de las presentes Normas Urbanísticas.

SECCION 3. CONDICIONES DE SITUACION, VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACION

Art. 48. Situación de la edificación

1. Se entiende por condiciones de situación y forma de los edificios a aquéllas que definen la posición, ocupación, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las condiciones de sus usos y las particulares de cada zona.
 2. La alineación exterior es la que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las ordenanzas particulares para cada zona, o el plano de alineaciones y rasantes de las presentes normas subsidiarias.
 3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones a sus linderos, son las establecidas en cada caso en las ordenanzas particulares para cada zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que deberá situarse la edificación, excluyendo sus cuerpos salientes.
 4. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo en las ordenanzas particulares para cada zona. El retranqueo puede ser:
 - a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
 - b. Retranqueo en las plantas de pisos de una edificación.
 5. Ocupación o superficie ocupada de parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación existente, incluyendo los cuerpos salientes al interior de la parcela, y excluidos los cuerpos salientes sobre vía pública y todos los elementos salientes.
- La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada, será establecida en las las ordenanzas particulares para cada zona mediante la asignación del correspondiente coeficiente de ocupación.
- La ocupación máxima se establece en cada una de las plantas de la edificación sobre rasante.

Art. 49. Determinación de la altura. Cota de referencia

- Altura de la edificación es la distancia vertical entre la cota de referencia y la que corresponde al forjado que constituye la cubierta de la última planta del edificio.
- Para su determinación se procederá según los criterios que a continuación se establecen:
1. Edificios con fachada a una sola calle:
 - a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle de cota media entre las extremas.
 - b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de los tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media de cada tramo.
- En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.
2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15	
Observaciones		Página	10/31	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

MODIFICACIÓN ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN
Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del párrafo anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales, desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes, la mayor altura permisible podrá volver sobre la menor altura en una longitud equivalente al ancho de la calle de menos altura, y longitud nunca superior a 6 metros.

Excepcionando la vuelta de esquina anterior, la mayor altura permisible se retranqueará 6 metros como mínimo desde la calle de menor altura.

Los paramentos que se originen por diferencias de altura y retranqueos recibirán el tratamiento de fachada.

3. Edificios con frente a dos o más vías públicas paralelas u oblicuas cuando no forman esquina ni chaflán.

- a) La altura reguladora se determinará por la que corresponda al vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.
- b) Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

Art. 50. Plantas

Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- a) SOTANO. Es la planta que se sitúa por debajo del forjado del suelo por debajo de la planta baja. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco centímetros (225), ni la altura de piso (definida como la distancia entre la cara superior del forjado del sótano y la cara superior del forjado de planta baja) inferior a doscientos cincuenta centímetros (250).
- b) PLANTA BAJA. En la edificación en manzana cerrada, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta centímetros (70) por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta centímetros (150) por encima de ella. Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona.

En la edificación abierta, planta baja será la que tenga el suelo hasta ciento veinticinco centímetros (125) por encima o por debajo de la rasante del terreno.

- El techo de las plantas bajas, en la edificación según alineación a vial, distará de la cota de referencia un mínimo de trescientos centímetros (300), fijándose el máximo en relación con las alturas colindantes. En edificaciones destinadas a uso terciario, esta altura máxima en planta baja podrá exceder las de las edificaciones colindantes.

- c) PLANTAS DE PISO. Son las situadas por encima del forjado del techo de planta baja. La altura libre de las plantas de piso será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- d) PLANTAS BAJO CUBIERTA. Plantas situadas entre la cara superior del forjado de la última planta de piso y la cara inferior de la cubierta inclinada. Tendrán la condición de habitables, cuando al menos el 50% de su superficie presente una altura no inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Art. 51. Alturas máxima y mínima

La altura máxima permisible de la nueva edificación expresada en número de plantas de piso, incluida la planta baja, es de dos (2). Las plantas bajo cubierta, sean o no habitables, no computarán a este efecto siempre y cuando la cubierta este totalmente por debajo del plano de máxima pendiente para cubiertas inclinadas establecido en el artículo 64. La planta de sótano no computará a este efecto.

Con carácter de mínimo podrá edificarse una planta menos que la señalada en el apartado anterior.

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15	
Observaciones		Página	11/31	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, salvo lo indicado en el artículo 50.b, cuando desarrollen la misma altura reguladora, debiendo justificarse este aspecto mediante documentación gráfica.

Art. 52. Construcciones por encima de la altura máxima

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- Casillas para maquinaria de ascensores, salidas de escaleras, trasteros u otros usos auxiliares, siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 - o Volumen retranqueado en su totalidad al menos 4 metros con respecto a la línea de fachada.
 - o Ocupación no superior al 25%
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, y antenas con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas específicas que les sean de aplicación y en su defecto, las del buen hacer constructivo.
- Los aparatos de acondicionamiento de aire, captación de energía solar, y depósitos de agua. Se instalarán directamente sobre el último forjado permitido, quedando incluidos en la azotea o cubierta inclinada. Excepcionalmente y previa justificación, por causas tales como falta de espacio, mala orientación solar o imposibilidad técnica, podrán instalarse sobre los cuerpos auxiliares a la construcción, tales como cajas de escaleras o ascensores, siempre que queden ocultos desde cualquier punto de la vía pública mediante cerramiento ligero de altura máxima de 100 centímetros, medidos sobre la cara superior del forjado del cuerpo auxiliar.
- Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo.

Las cubiertas o remates de edificaciones singulares. Tales como torres, campanarios, cubiertas singulares, elementos ornamentales de gran tamaño, etc, debiendo, no obstante, y en todo caso, someterse a evaluación de la comisión u oficina técnica municipal mediante un estudio de volúmenes que justifique su adecuación al entorno y la no generación de impacto en el mismo.

Art. 53. Patios

1. Se considera patio, a efectos de esta ordenanza, a todo espacio no edificado situado dentro de las parcelas edificables y destinados a obtener ventilación y/o iluminación.
2. La superficie horizontal mínima del patio, a lo largo de todo su desarrollo en altura, se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:
 - La dimensión horizontal de todos los lados del perímetro del patio, cuando sea rectangular, será igual o superior a un tercio de su altura (H/3) y siempre podrá inscribirse dentro del perímetro, cualquiera que sea su forma, un círculo de tres (3) metros de diámetro.
 - Se considerará como altura (H) a efectos de la medición de patios, a la dimensión vertical existente entre la cota del suelo del local más bajo de los que abren a él y la de coronación de la edificación a la que sirve.
3. Siempre que lo permita la ordenanza particular de cada zona, previa presentación de propuesta en el Ayuntamiento, se admiten patios abiertos a fachada cuando se cumpla lo siguiente:
 - Su anchura mínima será de 3,00 metros.
 - Su fondo máximo no será superior a su anchura.
 - No deberán crear medianerías vistas de los edificios colindantes, cuando existe diferencia en el número de plantas con las edificaciones vecinas.

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15	
Observaciones		Página	12/31	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- En la planta baja irán cerrados en la alineación mediante cerramientos según lo regulado en el artículo 65 de estas ordenanzas.
 - No podrán abrir a ellos terrazas lavadero ni se dispondrán tendederos.
 - Su tratamiento será similar al del resto de la fachada del edificio.
4. Podrá admitirse la mancomunidad de patios entre distintas parcelas a fin de completar las dimensiones mínimas determinadas en el punto 2, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
- Que se constituya la mancomunidad en escritura pública como derecho real de servidumbre sobre los solares o muebles y se inscriba en el Registro de la Propiedad.
 - Que tal servidumbre no pueda cancelarse sin autorización municipal, ni en tanto subsista alguno de los edificios que la constituyeron.

SECCION 4. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y SEGURIDAD

Art. 54. Condiciones de aislamiento

Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico y las condiciones de aislamiento acústico impuestas por la legislación sectorial y normativa de la edificación vigente.

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la normativa de la edificación vigente.

Art. 54.bis. Condiciones de ahorro energético de los edificios

1. Las construcciones de nuevos edificios y la intervención sobre los preexistentes adoptarán las medidas necesarias para posibilitar su eficiencia ahorro energético.
2. El tratamiento de las edificaciones para asegurar el ahorro energético se basa entre otros:
 - a. En la dotación de aislamiento adecuado y propuesta de la mejor envolvente térmica del edificio.
 - b. La mejora del rendimiento de las instalaciones.
 - c. En la instalación de equipos de climatización eficientes.
 - d. En el uso de energías renovables (módulos de captación solar, o cualquier otro sistema de generación de energía).
3. Las actuaciones sobre las edificaciones preexistentes tendrán en cuenta la posibilidad de intervención en los aspectos anteriores, considerando el menor impacto visual y/o estético. Si es necesario se podrán utilizar los espacios libres de la parcela e, incluso, el suelo colindante de dominio público.
4. La incorporación de sistemas de captación, almacenamiento, distribución y utilización de energía solar, tanto fotovoltaica para autoconsumo (para la producción de electricidad) como térmica (para la producción de agua caliente), en los edificios y construcciones tendrá la siguiente regulación:
 - a) Las placas se integrarán en los faldones de cubierta mediante un sistema coplanar, con la misma inclinación de éstos y manteniendo su plano y orientación, no pudiendo sobresalir en ningún caso de la proyección horizontal del faldón de cubierta en el que inserte. Su disposición en planta conformará una o varias áreas de forma regular.
 - b) Todas las placas se separarán un mínimo de cincuenta centímetros (0,50 m) de los bordes de la cubierta o de los planos de las fachadas. Estas distancias serán medidas en proyección horizontal.

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15	
Observaciones		Página	13/31	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

MODIFICACIÓN ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN
Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes

- c) No podrán instalarse sobre la cubierta, ni fachadas a calle, ni quedar visibles en ella, ningún elemento auxiliar como depósitos, acumuladores, contadores, inversores, cuadros eléctricos, canalizaciones, etc., debiendo ubicarse todos ellos de manera no visible desde vía pública, bien en el interior del edificio o en fachada interior.
- d) Se permite la instalación de paneles solares sobre cubiertas planas de los edificios, siempre que queden ocultos por antepechos y se situarán por debajo de la altura de coronación de éstos.

Art. 55. Condiciones de habitabilidad

1. Se considera, a efectos de esta ordenanza, pieza o local habitable, a todo aquél en el que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza o local que tenga la consideración de habitable deberá ser exterior; considerándose así cuando presente hueco de ventilación e iluminación, con las dimensiones que se señalan en el artículo siguiente, sobre cualquiera de los siguientes espacios:
- Vía pública, calle, plaza o cualquier otro espacio público libre de edificación.
 - Patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las determinaciones correspondientes en cuanto a sus dimensiones, establecidas en estas ordenanzas.
3. Si existiese planta bajo cubierta, se podrá destinar a dependencias habitables cuando al menos el 50% de su superficie tenga altura libre igual o mayor a 250 cm. En caso contrario solo podrá albergar las instalaciones técnicas del edificio.
4. En las plantas de sótano sólo se podrán situar los usos de garaje- aparcamiento y los elementos técnicos de los edificios, quedando prohibido su uso como dependencia habitable.

Art. 55.bis. Condiciones de vivienda

1. Las dimensiones mínimas que deberán presentar las diferentes piezas de la vivienda serán:
- Cocina: tendrá una superficie útil mínima de siete (7) m².
 - Estancia-Comedor: tendrá una superficie útil mínima de catorce (14) m².
 - La cocina podrá integrarse en la estancia-comedor uniendo ambas piezas sin que existan entre ellas elementos delimitadores de suelo a techo y conservando la superficie total, la suma de la superficie parcial de cada una de las piezas independientes.
 - Dormitorio principal: tendrá una superficie útil mínima de doce (12) m²; los dormitorios adicionales que puedan disponerse tendrán una superficie mínima de ocho (8) m².
 - Baño: estará compuesto, al menos, por bañera/ducha, lavabo e inodoro y su superficie mínima será de tres (3) m². El acceso al baño no podrá realizarse de forma directa, desde la cocina o salón, si la disposición y dimensiones de la vivienda obliga al acceso desde las dependencias anteriores, será necesaria la interposición de un elemento de separación que suponga una interrupción entre el espacio habitable y la entrada al baño, propiciando un acceso indirecto. Cuando se dispongan varios baños, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios. Adicionalmente, podrá, incorporarse locales para aseo con una composición y dimensión menor que la indicada.
2. La vivienda mínima dispondrá de estancia-comedor, cocina, un dormitorio principal, y un cuarto de baño completo, compuesto por ducha o bañera, inodoro y lavabo.
3. No obstante, podrán disponerse apartamentos compuestos como mínimo, por un sólo espacio habitable de estancia-comedor cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de baño completo. Su superficie útil no podrá ser inferior a los treinta metros cuadrados (30 m²), salvo edificaciones ya existentes, dentro de los cuales no podrán computarse las superficies correspondientes a terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios anejos.

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15	
Observaciones		Página	14/31	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

MODIFICACIÓN ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes

Art. 56. Condiciones de ventilación e iluminación

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
4. La ventilación de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada.

Art. 57. Dotaciones y servicios en los edificios

1. Los edificios dispondrán de los servicios de agua corriente potable, energía eléctrica, evacuación de aguas residuales y pluviales a la red pública, evacuación de humos y las que exija el uso específico al que se destine.
2. Queda prohibido el vertido de aguas residuales a cauces abiertos, tanto si se realiza directamente como si se hace a través de fosas sépticas o cualquier otra instalación de depuración.

Art. 58. Condiciones de seguridad

A efectos de garantizar la seguridad de los usuarios y la evacuación en casos de siniestro, los edificios cumplirán las condiciones de dimensión, disposición y diseño de las dependencias, espacios de circulación interior y accesos que establece la normativa de la edificación vigente.

SECCIÓN 5. CONDICIONES ESTÉTICAS**Art. 59. Armonización de las construcciones con su entorno**

Las nuevas construcciones y las alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición al del ambiente urbano en el que estuviesen situadas.

1. A tal fin, se adecuará, cuando sea necesario, la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando líneas de cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc. de la nueva edificación con las colindantes.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.
4. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse juntamente con él.
5. Los huecos de ventilación y, o, vistas que se dispongan en planta baja deberán disponer su alféizar a una distancia no inferior a un (1) metro de la rasante de la vía pública.

Art. 60. Cuerpos salientes

Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

1. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15
Observaciones		Página	15/31
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



MODIFICACIÓN ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes

2. Salvo que las ordenanzas particulares de cada zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la altitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un tercio (1/3) de la longitud de la fachada.

3. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo cincuenta (50) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo, los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a trescientos (300) centímetros al nivel de la acera.

Art. 61. Elementos salientes

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

- a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
- b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo del ancho del vial respecto a la fachada ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.
- c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.
- d) En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.
- e) Queda prohibida la colocación de gárgolas y bajantes de aguas pluviales en fachada y el vertido directo de aquellas a la vía pública debiendo recogerse en bajantes internos y arquetas subterráneas.
- f) Los salientes no estructurales, rótulos, marquesinas, portadas, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior a 3,00 metros por encima de cualquier punto de la rasante de la acera y/o calzada y no deberán exceder del vuelo máximo autorizado.
- g) Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran a la calle con ocupación de la misma. Cuando por normativa aplicable de rango superior sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar rematadas en la fachada.

Art. 62. Instalaciones en las fachadas

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de cincuenta (50) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

En caso de obra nueva, se señalará de forma expresa la localización del aparato de aire acondicionado, aunque en el proyecto no se contemple su implantación. Esta localización se recomienda que no sea en fachada. En caso de imposibilidad de situar la maquinaria en otro lugar que no sea el paramento exterior, se colocará enrasada con el plano de fachada, y con una protección de lamas o similar que oculte la instalación. Deberá a su vez garantizarse un acceso seguro para su instalación y mantenimiento.

Los aparatos de aire acondicionado colocados en fachadas se situarán como mínimo a una altura sobre el acerado de 3,00 metros.

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Página	16/31
Observaciones			
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



MODIFICACIÓN ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes

Los conductos de eliminación del agua de condensación verterán mediante conducciones adecuadas sobre el acerado a nivel de este.

La salida de aire caliente siempre se dirigirá hacia arriba, de forma que no pueda molestar al peatón que discurra por el acerado.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3,00) metros sobre el nivel de la acera.

Art. 63. Medianerías

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art. 64. Cubiertas

1. En zonas de uso característico residencial se podrán utilizar cubiertas de estos dos tipos:

a) Cubierta inclinada de teja, con una pendiente máxima de 30°.

b) Cubierta plana tipo azotea a la andaluza, con frente a la calle que preferentemente será el tradicional pretil ciego, aunque se admiten otras soluciones, entre ellas la falsa cubierta de teja siempre que la profundidad del paño de cubierta inclinada sea al menos de 2,00 m. Los antepechos se situarán en el mismo plano de fachada con altura mínima de 40 cm y máxima de 1,20 m. El suplemento hasta la altura normativa se formalizará utilizando materiales empleados en la fachada. Los pretils medianeros de la azotea tendrán, como mínimo 2,00 m metros de altura sobre el pavimento de cubierta de manera que no puedan producirse vistas sobre los predios colindantes.

2. En general se permiten cualquier otro tipo de cubierta, en zonas de uso característico industrial o terciario y en piezas secundarias de las zonas residenciales, si se justifica por las características de la actividad y se cumplen las condiciones de confort y aislamiento exigidas por la normativa general de edificación.

3. Dentro de los criterios generales de armonización de la edificación en su entorno, el Ayuntamiento podrá obligar a la adopción de uno de los dos tipos de cubierta mencionados cuando sea el que exista en el 70% o más de la longitud del tramo de calle de la manzana en la que se integre el edificio.

4. Se permiten lucernarios o ventanas practicables en el mismo plano de la cubierta inclinada, así como ventanas de buhardilla, ambas en el caso de ocupación bajo cubierta.

5.- En el caso de que la cubierta de primera y segunda crujía no lleguen con la misma altura a la cumbre, el muro vertical que se forme entre ambos planos inclinados de la cubierta no podrá tener más de 1,50 m de altura, prohibiéndose la apertura en el mismo de cualquier tipo de hueco de vista o ventilación.

Art. 65. Cerramientos

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2,00) y tres (3,00) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15
Observaciones		Página	17/31
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



MODIFICACIÓN ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes

a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Por medio de cerramientos de estética acordes con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2,00 m) metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, debido a su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo municipal.

2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

3. En la separación de patios colindantes de diferentes fincas el cerramiento de la medianería tendrá una altura mínima de 2,00 metros y máxima de 3,00 metros a contar desde la rasante del patio más bajo. En caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de 2,00 metros desde la rasante del patio más alto.

4. Los cerramientos de las parcelas donde se encuentren dotaciones públicas, podrán adoptar la técnica constructiva que mejor se adapte a su función para la protección y seguridad del recinto. Las alturas serán las que se estimen necesarias.

Art. 66. Protección del arbolado

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

SECCIÓN 6. CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 66bis.1. Definición y aplicación

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

2. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15
Observaciones		Página	18/31
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecerán para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 66bis.2. Compatibilidad de actividades

1. En los suelos urbanos residenciales o ámbitos de transformación urbanística de uso global residencial solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la normativa autonómica aplicable, salvo que dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.
- c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
- d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.
- e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados para la zona por las presentes Normas.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

Artículo 66bis.3. Transmisión de ruido

Los límites máximos de emisión sonora transmitida al exterior y los de recepción sonora en el interior de los locales son los establecidos en la Ordenanza Municipal sobre Ruidos o la normativa sectorial supramunicipal.

Artículo 66bis.4. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Artículo 66bis.5. Vertidos industriales

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores, deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en la Normativa aplicable.

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15	
Observaciones		Página	19/31	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

MODIFICACIÓN ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes

CAPITULO 2. ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS DISTINTAS ZONAS EN SUELO URBANO

Art. 70. Ámbito de aplicación

Las ordenanzas contenidas en el presente Título son de aplicación al suelo urbano delimitado como tal en el plano 0-4 de "Clasificación del suelo".

Art. 71. Limitaciones en áreas sujetas a desarrollo posterior

1. En los planos 0-6 de "Determinaciones en suelo urbano" se delimitan aquellas áreas de suelo urbano en las que se exige un complemento de las determinaciones, mediante la formulación del instrumento de ordenación urbanística detallada correspondiente.
2. Hasta tanto no estén aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento previstos, no podrán concederse licencias para la realización de los actos de edificación y uso del suelo que se enumeran en los artículos 14 y 17 de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 72. Alcance

1. Las condiciones particulares u ordenanzas de zona regulan las condiciones específicas en función de su localización en la ciudad.
2. La regulación que hace este Título de las Ordenanzas de la edificación serán adoptadas como referencia para los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación en suelo urbano, sin perjuicio de que puedan establecer nuevas ordenanzas.

Art.73. Ordenanza Residencial 1 (SUR1)

1. Condiciones de Parcela:

1.1. Parcela mínima

- Se establece como parcela mínima las de 120,00 m² o las parcelas catastrales existentes.

1.2. Segregación y agregación de parcelas

- Se autorizarán segregaciones de terrenos, previa solicitud, cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 120 m² y presenten anchos en fachada no inferiores a 6,00 m.
- No se establece superficie mínima de parcela a segregar en el caso de que se proceda a realizar dicha segregación, para en el mismo acto, agregarla a otra parcela.
- Podrán agregarse parcelas, previa solicitud, siempre que la superficie resultante sea igual o superior a la parcela mínima (120m²) y no sea superior a 500 m², ninguna de las parcelas tenga protección y en todo caso, la parcela resultante deberá mantener la coherencia morfológica con las parcelas del entorno.

2. Condiciones de Uso:

2.1. Uso característico:

- Residencial.

2.2. Uso compatible:

- Industrial Grado A.
- Terciario Tipo I.
- Terciario Tipo II Grado A.
- Terciario Tipo III Categoría 1, 2 y 3.

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15
Observaciones		Página	20/31
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Equipamiento: Docente, Asistencial, Religioso y Administrativo.

El equipamiento podrá implantarse con carácter exclusivo y/o dominante sobre un inmueble que se sitúe sobre suelos de esta ordenanza.

Los usos compatibles y sus niveles quedan establecidos en el Cuadro de Compatibilidad de Usos en el Anexo.

3. Condiciones de Edificación:

3.1. Tipología:

Edificación entre medianeras con fachada en la alineación de vial fijada.

Se permitirá el retranqueo de las construcciones, respecto de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, pudiéndose admitir su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes:

- No podrá ser superior a 1 metro respecto de la alineación oficial.
- Dichos retranqueos no podrán alterar la máxima altura de edificación permitida ni la máxima edificabilidad permitida.
- No podrá haber retranqueos en planta baja.

3.2. Ocupación:

No superior al 75% de la superficie de la parcela.

Se permite la ocupación del 100% de la parcela en planta baja en los usos compatibles.

El uso residencial no será permitido en planta baja cuya ocupación sea mayor al 75% de la parcela.

3.3. Edificabilidad:

La edificabilidad de las parcelas es la resultante de las condiciones de ocupación y altura. Siendo la máxima edificabilidad conforme a su uso: 1,50 m²/m²

3.4. Forma y volumen general de la edificación:

Las edificaciones se adaptarán a la morfología de los edificios colindantes y a las características estética tradicionales de su entorno. Específicamente:

- Se adaptarán las pendientes de tejados con las de edificaciones colindantes, minorando la aparición de medianeras que deberán acabarse con carácter de fachada.
- Las edificaciones se adaptarán a las edificaciones colindantes, en relación con la altura libre de planta, dimensión y proporción de huecos y balcones, aleros.
- Los proyectos de obra nueva incluirán un alzado de fachadas colindantes que avalen la adecuación de la fachada a su entorno.
- La inclusión de una modificación de las determinaciones establecidas en esta ordenanza en cuanto a forma y volumen general de la edificación deberá ser justificada y tramitada mediante un Estudio de Detalle.

3.5. Altura de la Edificación:

El número máximo de plantas será de dos, baja y primera. Pudiendo situarse además una planta bajo cubierta inclinada y una planta de sótano que no computaran a efectos de edificabilidad.

La altura máxima de la edificación, medida entre cada punto de la rasante del terreno en fachada y el techo de la última planta será de 7,50 m.

3.6. Cubiertas:

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15	
Observaciones		Página	21/31	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

MODIFICACIÓN ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas y deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de 30º, no pudiendo superar las cubreras la altura de 3,50 m sobre la cara superior del último forjado.
- Los planos inclinados de la cubierta de una misma crujía deben tener la misma inclinación.
- Las cubiertas podrán ser azotea a la andaluza o de tejas planas o curvas cerámicas. Excepto en la edificación principal, se podrán autorizar otro tipo de cubierta si se cumplen las condiciones de confort y aislamiento exigidas por la legislación general de edificación.

4. Condiciones estéticas:

4.1. Adecuación ambiental: Cualquier edificación deberá cuidar su impacto paisajístico, no pudiéndose resaltarse en relación con su entorno, tanto en volumen como en textura o color.

4.2. Huecos de fachada: Los huecos de fachada adoptará la técnica compositiva de muro. Para ello, en cualquier sección horizontal por fachada el porcentaje de macizo será superior al de hueco, y estos serán alargados y alineados verticalmente.

- La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente, incluyendo los bajos comerciales si los hubiere.
- La proporción huecos / macizo será de 25% como máximo. En planta baja podrá alterarse justificadamente esta proporción para dar lugar a la puerta de acceso a vivienda o locales. En ningún caso quedará sin cerramiento la planta baja que tendrá acabado de fachada.
- Se recomienda el establecimiento de un orden modular en la composición de la fachada, utilizando preferentemente el hueco de proporción vertical, no admitiéndose la traza de elementos de proporción horizontal predominante. La proporción, alto/ancho de los huecos de balcones será igual o superior a 2 x 1.
- La separación mínima de huecos en horizontal será de 1,20 m. salvo en planta baja con locales comerciales que podrá reducirse esta dimensión.
- No se admitirá la traza de huecos unidos verticalmente, debiendo presentar cada hueco un dintel mínimo de 30 cm. por debajo del forjado superior.
- Los huecos de garaje quedarán a una distancia mínima de 50 cm de la línea de medianera o, en su caso, a 1 m de la esquina de la parcela. Las carpinterías de cierre serán de madera, chapadas en este material o utilizando otros materiales y colores acordes con las del resto del inmueble.

4.3. Huecos en cubiertas: Se permiten lucernarios o ventanas practicables en el mismo plano de la cubierta inclinada, así como ventanas de buhardilla, ambas en el caso de ocupación bajo cubierta.

- Los huecos serán de proporción vertical, no admitiéndose la traza de elementos de proporción horizontal predominante.
- La separación mínima de huecos en horizontal será de 1,20 m.
- Los huecos quedarán a una distancia mínima de 50 cm de la línea de medianera.

4.4. Salientes y cuerpos volados: sobre la alineación establecida se admitirán:

- Zócalos que podrán sobresalir 5 cm. del paramento de fachada.
- Rejas y elementos ornamentales que podrán sobresalir un máximo de 10 cm.
- Balcones, que podrán sobresalir 35 cm.

4.5. El diseño de los balcones se atenderá a las siguientes condiciones:

- No se autorizarán a altura inferior a 3,50 m.

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15
Observaciones		Página	22/31
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



MODIFICACIÓN ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes

- Deberán separarse al menos 0,5 m. de la medianería.
- Su protección será de elementos de cerrajería, no admitiéndose balcones con elementos de fábrica o cualquier otro material en el frente o laterales.

4.6. Materiales de Revestimiento de fachadas. En el acabado de las fachadas se utilizarán materiales y acabados semejantes a los tradicionales existentes en el entorno de la intervención, que armonice con el mismo. Los cerramientos exteriores se realizarán con enfoscados de grano fino, pintados en blanco.

- El color general predominante de la fachada será blanco.
- Se autoriza el uso del color, ladrillo visto o elementos cerámicos de azulejería decorativa en zócalos, jambas, dinteles o elementos compositivos de fachada como pilastras.
- Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera en tonos tradicionales. No se admitirán con acabados brillantes, anodizados, o cualquier otro tratamiento similar.

4.6. Los zócalos tendrán una altura máxima de 1,20 m, debiendo adaptarse a la pendiente del viario.

Art. 74. Ordenanza Residencial 2 (SUR2)

Corresponde a la extensión reciente del núcleo tradicional.

Se distinguen dos subzonas:

- a. Suelos consolidados mediante un proceso edificatorio tradicional, parcela a parcela, conservando los valores urbanos de diversidad, característicos de estos ámbitos.
- b. Suelos consolidados por manzanas, ejecutadas de forma unitaria que han introducido un carácter uniforme en el espacio urbano en que se sitúan.

1. Condiciones de Parcela:

1.1. Parcela mínima

- Se establece como parcela mínima las de 120,00 m² o las parcelas catastrales existentes.

1.2. Segregación y agregación de parcelas

- Se autorizarán segregaciones de terrenos, previa solicitud, cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 120 m² y presenten anchos en fachada no inferiores a 6 m.
- No se establece superficie mínima de parcela a segregar en el caso de que se proceda a realizar dicha segregación, para en el mismo acto, agregarla a otra parcela.
- Podrán agregarse parcelas, previa solicitud, siempre que la superficie resultante sea igual o superior a la parcela mínima (120m²) e inferior a 500 m²
- Cuando la edificación forme parte de un conjunto edificado unitariamente se mantendrán las condiciones de parcelación del proyecto original.

2. Condiciones de Uso:

2.1. Uso característico:

- Residencial.

2.2. Usos compatibles:

- Industrial Grado A.
- Industrial Grado B.

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15
Observaciones		Página	23/31
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



MODIFICACIÓN ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes

- Terciario Tipo I.
- Terciario Tipo II Grado A.
- Terciario Tipo III Categoría 1,2 y 3.
- Equipamiento: Docente, Asistencial, Religioso y Administrativo.

El equipamiento podrá implantarse con carácter exclusivo y/o dominante sobre un inmueble que se sitúe sobre suelos de esta ordenanza.

Los usos compatibles y sus niveles quedan establecidos en el Cuadro de Compatibilidad de Usos en el Anexo.

3. Condiciones de Edificación:

3.1. Tipología:

Edificación entre medianeras con fachada en la alineación de vial fijada.

3.2. Ocupación:

No superior al 80% de la superficie de la parcela.

Se permite la ocupación del 100% de la parcela en planta baja en los usos compatibles.

El uso residencial no será permitido en planta baja cuya ocupación sea mayor al 80% de la parcela.

3.3. Edificabilidad:

La edificabilidad de las parcelas es la resultante de las condiciones de ocupación y altura. Siendo la máxima edificabilidad conforme a su uso: 1,60 m²/m²

3.4. Forma y volumen general de la edificación:

Las edificaciones se adaptarán a la morfología de los edificios colindantes y a las características estética tradicionales de su entorno.

La inclusión de una modificación de las determinaciones establecidas en esta ordenanza en cuanto a forma y volumen general de la edificación deberá ser justificada y tramitada mediante un Estudio de Detalle.

3.5. Altura de la Edificación:

El número máximo de plantas será de dos, baja y primera. Pudiendo situarse además una planta bajo cubierta inclinada y una planta de sótano que no computaran a efectos de edificabilidad.

La altura máxima de la edificación, medida entre cada punto de la rasante del terreno en fachada y el techo de la última planta será de 7,50 m.

3.6. Cubiertas:

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas y deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de 30º, no pudiendo superar las cumbreras la altura de 3,50 m sobre la cara superior del último forjado.
- Los planos inclinados de la cubierta de una misma crujía deben tener la misma inclinación.
- Las cubiertas podrán ser azotea a la andaluza o de tejas planas o curvas cerámicas. Excepto en la edificación principal, se podrán autorizar otro tipo de cubierta si se cumplen las condiciones de confort y aislamiento exigidas por la legislación general de edificación.

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15
Observaciones		Página	24/31
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



MODIFICACIÓN ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes

4. Condiciones estéticas:

4.1. Conjuntos Unitarios:

Las obras de rehabilitación o reforma que afecten a edificaciones que formen parte de un conjunto edificatorio construido simultáneamente con proyecto unitario y elementos compositivos comunes, mantendrán la tipología y condiciones edificatorias, de ocupación y estéticas del proyecto original.

Art. 75. Ordenanza Residencial 3 (SUR3)

Corresponde a la extensión reciente del núcleo tradicional con tipología de edificación aislada.

1. Condiciones de Parcela:

1.1. Parcela mínima

- Se establece como parcela mínima las de 300,00 m² o las parcelas catastrales existentes.

1.2. Segregación y agregación de parcelas

- Se autorizarán segregaciones de terrenos, previa solicitud, cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 300 m² y presenten anchos en fachada no inferiores a 15 m.

- Podrán agregarse parcelas, previa solicitud, siempre que la superficie resultante sea superior a la parcela mínima (300m²)

2. Condiciones de Uso:

2.1. Uso característico:

- Residencial.

2.2. Usos compatibles:

- Terciario Tipo I.

- Terciario Tipo III Categoría 1,2 y 3.

- Equipamiento: Docente, Asistencial, Religioso y Administrativo.

El equipamiento podrá implantarse con carácter exclusivo y/o dominante sobre un inmueble que se sitúe sobre suelos de esta ordenanza.

Los usos compatibles y sus niveles quedan establecidos en el Cuadro de Compatibilidad de Usos en el Anexo.

3. Condiciones de Edificación:

3.1. Tipología:

vivienda aislada con retranqueos a linderos no inferior a 3,00 metros.

3.2. Ocupación:

No superior al 50% de la superficie de la parcela.

3.3. Edificabilidad:

La edificabilidad de las parcelas es la resultante de las condiciones de ocupación y altura. Siendo la máxima edificabilidad conforme a su uso: 0,65 m²/m²

3.5. Altura de la Edificación:

El número máximo de plantas será de dos, baja y primera. Pudiendo situarse además una planta bajo cubierta inclinada y una planta de sótano que no computaran a efectos de edificabilidad.

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15
Observaciones		Página	25/31
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



MODIFICACIÓN ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN
Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes

La altura máxima de la edificación, medida entre cada punto de la rasante del terreno en fachada y el techo de la última planta será de 7,50 m.

3.6. Cubiertas:

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas y deberán cumplir las condiciones del Artículo 64.

Art. 76. Ordenanza Industrial (SUI)

1. Condiciones de Parcela:

1.1. Parcela mínima

- Se establece como parcela mínima las de 250 m² o las parcelas catastrales existentes.

1.2. Segregación y agregación de parcelas

- Se autorizarán segregaciones de terrenos, previa solicitud, cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 250 m² y presenten anchos en fachada no inferiores a 10 m.

2. Condiciones de Uso:

2.1. Uso característico:

- Industrial en categorías A, B y C.

2.2. Uso compatible:

- Terciario Tipo I.

- Terciario Tipo II.

- Terciario Tipo III.

- Equipamiento: Deportivo, Asistencial y Administrativo.

El equipamiento podrá implantarse con carácter exclusivo y/o dominante sobre un inmueble que se sitúe sobre suelos de esta ordenanza.

Los usos compatibles y sus niveles quedan establecidos en el Cuadro de Compatibilidad de Usos en el Anexo.

3. Condiciones de Edificación:

3.1. Tipología de Edificación:

Edificación aislada o adosada.

3.2. Situación de la Edificación en la parcela:

Edificaciones con fachada en la alineación de vial fijada.

En las edificaciones adosadas o entre medianeras se permitirá el retranqueo de las construcciones, respecto de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto. La edificación se retranqueará al menos 5 metros de los linderos públicos, debiéndose establecer el retranqueo de forma unitaria en toda la manzana.

En las edificaciones aisladas se permitirá también el retranqueo respecto de la alineación oficial. La edificación se retranqueará al menos 5 metros de los linderos públicos y podrá situarse sobre los linderos privados o retranqueados de los mismos, en cuyo caso habrá de separarse al menos 3 m.

3.3. Ocupación del Suelo:

No superior al 80% de la parcela.

3.4. Edificabilidad:

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15	
Observaciones		Página	26/31	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

MODIFICACIÓN ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes

1 m² construido/m² de parcela.

3.5. Altura de la Edificación:

- El número máximo de plantas será de dos: baja y primera.
- La altura máxima de la edificación, medida en cada punto de la rasante en fachada y el alero de cubierta, será de 8,00 m.
- Podrán autorizarse alturas superiores en instalaciones singularizadas como depósitos, silos, etc.

CAPÍTULO 3. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS

Art.77. Definición y Desarrollo. Redacción del Planeamiento

1. Las Unidades de Ejecución previstas en estas Normas Subsidiarias son las definidas en el Plano 0-5 "Calificación del suelo".
2. Las Unidades de Ejecución se desarrollarán mediante el instrumento de ordenación urbanística detallada correspondiente y siempre con el correspondiente Proyecto de Urbanización.
3. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada correspondientes habrán de ser presentados en el Ayuntamiento para iniciar su tramitación en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.
4. Los Proyectos de Urbanización habrán de ser presentados en el Ayuntamiento para iniciar su tramitación en el plazo de 6 meses desde la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística detallada correspondiente.
5. El Sistema de Ejecución será el de compensación, salvo en aquellos casos en que la ordenanza de aplicación establezca otro.
6. El incumplimiento de los plazos señalados en los apartados anteriores podrá ser causa para su redacción por el Ayuntamiento con sustitución del Sistema de Ejecución por el de Cooperación y el transcurso de seis (6) meses desde el cambio de Sistema sin que se redacte el planeamiento requerido será causa para la sustitución por el Sistema de Expropiación.

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15	
Observaciones		Página	27/31	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

MODIFICACIÓN ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes

TITULO V. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA SER URBANIZADO.**Art. 86. Definición**

Constituye el suelo apto para ser urbanizado los terrenos delimitados con tal carácter en el plano O-4 A Clasificación del suelo.

Art. 87. Desarrollo del suelo apto para ser urbanizado

El suelo apto para ser urbanizado se desarrollará mediante el instrumento de ordenación urbanística detallada correspondiente, cuyo ámbito coincidirá con el de uno de los sectores delimitados en el plano O-5.

Las ordenanzas de los instrumentos de ordenación urbanística detallada correspondientes se atenderán a lo dispuesto en los Títulos Segundo, Tercero y Cuarto de las presentes Normas Urbanísticas y a las recomendaciones y condiciones que se establecen en el presente Título.

Art. 88. Ejecución del planeamiento

Los instrumentos de ordenación urbanística detallada que se formulen en cada uno de los sectores del suelo apto para ser urbanizado podrán contener su división en polígonos y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones de las presentes Normas.

SECCIÓN 1. CONTENIDO DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA CORRESPONDIENTES**Art. 90. Documentación**

El contenido y documentación exigibles a los instrumentos de ordenación urbanística detallada correspondientes se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que señala la legislación urbanística vigente que en este momento es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento General.

Art. 91. Conformidad de las Compañías suministradoras

La documentación del instrumento de ordenación urbanística detallada correspondiente debe incorporar la conformidad de las compañías suministradoras con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos

SECCIÓN 2. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO APTO PARA SER URBANIZADO**Art. 92. Alcance**

Las condiciones particulares de las distintas zonas en Suelo apto para ser urbanizado establecen las condiciones reguladoras del uso global del suelo, la edificabilidad y las condiciones de la ordenación.

Se establecen las siguientes ordenanzas de zona en suelo apto para ser urbanizado.

- Residencial en manzana cerrada.
- Residencial aislada.
- Industrial

Art. 93. Ordenanza Residencial en manzana cerrada (RM)

1. El uso global es el Residencial.

El instrumento de ordenación urbanística detallada correspondiente podrá señalar otros usos complementarios excepto el industrial que se considera incompatible y por tanto prohibido.

2. Las condiciones de la ordenación que debe desarrollar el instrumento de ordenación urbanística detallada correspondiente son:

24

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15
Observaciones		Página	28/31
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



MODIFICACIÓN ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes

- Tipología: Residencial adosada.
- Superficie mínima: 120,00 m²
- Fachada mínima: 6,50 m
- Ocupación máxima: 70%
- Número máximo de plantas: 2
- Número de viviendas por parcela: 1

3. Esta ordenanza será de aplicación en los sectores Residencial Oeste (RO) y Residencial Este (RE).

Art. 94. Ordenanza Residencial Aislada (RA)

1. El uso global es el Residencial.

El instrumento de ordenación urbanística detallada correspondiente podrá señalar otros usos complementarios excepto el industrial que se considera incompatible y por tanto prohibido.

2. Las condiciones de la ordenación que debe desarrollar el instrumento de ordenación urbanística detallada correspondiente son:

- Tipología: Residencial aislada
- Superficie mínima: 300,00 m²
- Fachada mínima: 15 m
- Separación mínima a linderos:
 - Públicos: 5 m
 - Privados: 3 m
- Número máximo de plantas: 2
- Número de viviendas por parcela: 1

3. Esta ordenanza será de aplicación en los sectores Residencial Norte (RN) y Residencial Sur (RS).

Art. 95. Ordenanza Industrial (IA)

1. Uso global: industrial

2. Ordenación:

Edificación aislada o adosada con fachada en la alineación de vial fijada.

En las edificaciones adosadas o entre medianeras se permitirá el retranqueo de las construcciones, respecto de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto. La edificación se retranqueará al menos 5 metros de los linderos públicos, debiéndose establecer el retranqueo de forma unitaria en toda la manzana.

En las edificaciones aisladas se permitirá también el retranqueo respecto de la alineación oficial. La edificación se retranqueará al menos 5 metros de los linderos públicos y podrá situarse sobre los linderos privados o retranqueados de los mismos, en cuyo caso habrá de separarse al menos 3 m.

3. Parcela mínima: 250,00 m².

4. Altura de la edificación: 2 plantas/ 8 m.

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15
Observaciones		Página	29/31
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





MODIFICACIÓN ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN
Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes

5. Esta ordenanza, que tiene carácter indicativo, podrá ser reajustada por el instrumento de ordenación urbanística detallada correspondiente que desarrolle la ordenación, siempre y cuando no se derive una mayor ocupación ni un aumento de edificabilidad.

El instrumento de ordenación urbanística detallada correspondiente establecerá el régimen de usos pormenorizados que deberá ajustarse a la legislación medioambiental vigente.

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15	
Observaciones		Página	30/31	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





MODIFICACIÓN ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes

ANEXO: CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS

	SUR1	SUR2	SUR3	SUI
RESIDENCIAL				
1.Unifamiliar				
2.Plurifamiliar				
INDUSTRIAL				
1.Industria y almacenamiento				
Grado A				
Grado B				
Grado C				
2.Talleres de mantenimiento y reparación de vehículos				
Grado A				
Grado B				
Grado C				
TERCIARIO				
1.Terciario I				
2.Terciario II				
A. Comercio				
B. Espectáculos y salas de reunión				
3. Terciario III				
Categoría 1ª				
Categoría 2ª				
Categoría 3ª				
EQUIPAMIENTO				
1. Docente				
2. Servicios de Interés Público y Social				
Sanitario				
Asistencial				
Cultural				
Administrativo				
Mercado de Abastos				
Deportivo				
Religioso				
3. Instalaciones				

Código Seguro De Verificación	VK/Ak+DhSg7yiv9PyIXfgA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Francisco Coronado Monge	Firmado	20/02/2026 08:21:15	
Observaciones		Página	31/31	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VK%2FAk%2BDhSg7yiv9PyIXfgA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

