



FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS TORRES (1 de 1)  
Fecha Firma: 10/10/2025  
HASH: 6949675725a3ef8bbee9520a67ebc4

**DON FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS TORRES, ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA:**

**HAGO SABER:** Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16 de septiembre de 2025, se adoptó acuerdo de aprobación definitiva del documento del **Plan Parcial de Ordenación del ámbito de la Actuación de Transformación Urbanística de nueva urbanización SUNS-6 “San José Norte I”**, promovido por la entidad mercantil “PROMOCIONES INMOBILIARIAS SAN JOSE NORTE, S.L.”, redactado por la sociedad proyectista M Lopez Arquitectos S.L.P., cuyo equipo redactor está formado por los Arquitectos, D. Manuel López Sánchez, D. Jorge Rafael Ramos Hernández y D. José Carlos Oliva Gómez, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico del Plan, redactado por la entidad DSV Ingeniería Ambiental S.L., con NIF: B-91748772, cuyas redactoras han sido Dª Carolina de Soto Vera, colegiada nº 1490 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos (COIG) y Dª Rocío Segura Valverde, colegiada Nº1121 del Colegio Profesional de Licenciados y Graduados en ciencias Ambientales de Andalucía (COAMBA).

La Normativa Urbanística se recogen en el Anexo I.

Lo que se hace público para general conocimiento, habiendo sido inscrito el citado Plan Parcial en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el núm. 113, así como en el Registro Autonómico de Planeamiento con el núm. 10.627, conforme a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y demás normativa concordante.

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente al de su publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, según se prevé en el artículo 10 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en cumplimiento de los requisitos previstos en mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se puede ejercer cualquier otro recurso que estime procedente.

En La Rinconada, en la fecha consignada junto a la firma digital al margen.  
EL ALCALDE-PRESIDENTE,  
Fdo.: Fco. Javier Fernández de los Ríos Torres.  
(Código Seguro de Verificación de su autenticidad al margen).

Código de Verificación: 9F5XG25CK3LGEH08M1P9A4KPH  
Verificar: <https://sede.sedelectronica.es/verificador-csv>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 20





## ANEXO I

# III. ORDENANZAS REGULADORAS

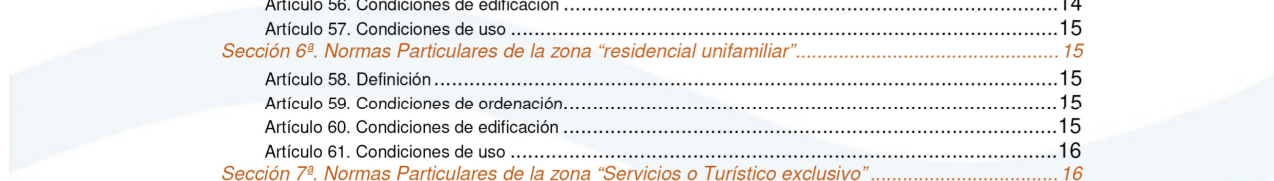
### INDICE

<b>ORDENANZAS REGULADORAS</b> .....	<b>2</b>
<b>CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	<b>2</b>
Artículo 1. Ámbito territorial y normativo .....	2
Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación .....	2
Artículo 3. Efectos.....	2
Artículo 4. Documentación, interpretación y jerarquía .....	2
Artículo 5. Terminología .....	3
<b>CAPITULO II: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b> .....	<b>3</b>
Artículo 6. Instrumentos complementarios de ordenación.....	3
Artículo 7. Gestión urbanística .....	3
Artículo 8. Proyectos de Urbanización .....	3
Artículo 9. Proyectos de Parcelación .....	3
Artículo 10. Ejecución material de las obras de urbanización .....	4
Artículo 11. Proyectos de Edificación .....	4
Artículo 12. Ejecución material de las obras de edificación.....	4
Artículo 13. Control municipal (D) .....	4
Artículo 14. Recepción de las obras de urbanización .....	4
Artículo 15. Conservación de las obras de urbanización .....	4
<b>CAPITULO III: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO</b> .....	<b>4</b>
Artículo 16. Generalidades .....	4
Artículo 17. Derechos y obligaciones de los propietarios del suelo .....	5
<b>CAPITULO IV: NORMAS GENERALES DE USO</b> .....	<b>5</b>
Artículo 18. Usos permitidos en el ámbito del sector .....	5
Artículo 19. Usos complementarios asociados con carácter general al uso determinado.....	5
<b>CAPITULO V: ORDENANZAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN</b> .....	<b>5</b>
Artículo 20. Criterios de aplicación .....	5
Artículo 21. Red viaria y aparcamientos.....	5
Artículo 22. Espacios libres y zonas ajardinadas.....	6
Artículo 23. Red de saneamiento.....	6
Artículo 24. Red de abastecimiento de agua e hidrantes contra incendios.....	6
Artículo 25. Red de energía eléctrica .....	6
Artículo 26. Red de alumbrado público .....	7
Artículo 27. Red pública de comunicaciones electrónicas.....	7
Artículo 28. Recogida de residuos sólidos urbanos.....	7
<b>CAPITULO VI: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN</b> .....	<b>7</b>
Artículo 29. Criterios de aplicación .....	7
Artículo 30. Condiciones de edificabilidad .....	7
Artículo 31. Condiciones de ocupación.....	8
Artículo 32. Número de plantas .....	8
Artículo 33. Alturas de la edificación .....	8
Artículo 34. Construcciones por Encima de la Altura Máxima .....	8
Artículo 35. Patios interiores .....	9
Artículo 36. Vuelos, entrantes y salientes.....	9
<b>CAPITULO VII: NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA</b> .....	<b>9</b>
Artículo 37. Criterios de aplicación .....	9
<i>Sección 1ª. Normas Particulares de la zona "residencial plurifamiliar"</i> .....	9
Artículo 38. Definición .....	9
Artículo 39. Condiciones de ordenación.....	9





Artículo 40. Condiciones de edificación .....	10
Artículo 41. Condiciones de uso .....	10
<i>Sección 2ª. Normas Particulares de la zona "residencial en condominio".....</i>	<i>10</i>
Artículo 42. Definición .....	10
Artículo 43. Condiciones de ordenación.....	10
Artículo 44. Condiciones de edificación .....	11
Artículo 45. Condiciones de uso .....	11
<i>Sección 3ª. Normas Particulares de la zona "residencial unifamiliar entremedianeras".....</i>	<i>12</i>
Artículo 46. Definición .....	12
Artículo 47. Condiciones de ordenación.....	12
Artículo 48. Condiciones de edificación .....	12
Artículo 49. Condiciones de uso .....	12
<i>Sección 4ª. Normas Particulares de la zona "residencial unifamiliar pareada".....</i>	<i>13</i>
Artículo 50. Definición .....	13
Artículo 51. Condiciones de ordenación.....	13
Artículo 52. Condiciones de edificación .....	13
Artículo 53. Condiciones de uso .....	14
<i>Sección 5ª. Normas Particulares de la zona "residencial unifamiliar aislada".....</i>	<i>14</i>
Artículo 54. Definición .....	14
Artículo 55. Condiciones de ordenación.....	14
Artículo 56. Condiciones de edificación .....	14
Artículo 57. Condiciones de uso .....	15
<i>Sección 6ª. Normas Particulares de la zona "residencial unifamiliar".....</i>	<i>15</i>
Artículo 58. Definición .....	15
Artículo 59. Condiciones de ordenación.....	15
Artículo 60. Condiciones de edificación .....	15
Artículo 61. Condiciones de uso .....	16
<i>Sección 7ª. Normas Particulares de la zona "Servicios o Turístico exclusivo".....</i>	<i>16</i>
Artículo 62. Definición .....	16
Artículo 63. Condiciones de ordenación.....	16
Artículo 64. Condiciones de edificación .....	16
Artículo 65. Condiciones de uso .....	16
<i>Sección 8ª. Normas Particulares de la zona "Equipamientos Comunitarios".....</i>	<i>17</i>
Artículo 66. Definición .....	17
Artículo 67. Condiciones de ordenación.....	17
Artículo 68. Condiciones de edificación .....	17
Artículo 69. Condiciones de uso .....	17
<i>Sección 9ª. Normas Particulares de la zona "sistemas de espacios libres y zonas verdes".....</i>	<i>17</i>
Artículo 70. Definición .....	17
Artículo 71. Condiciones de edificación .....	18
Artículo 72. Condiciones de uso .....	18



Código de Validación: 9P5XG2SCY3LQEH08WPA94KPH  
Verificación: [www.sede.es/verificac](http://www.sede.es/verificac)  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 20





## ORDENANZAS REGULADORAS

### ORDENANZAS REGULADORAS

El objetivo de las presentes Ordenanzas es dotar al ámbito de un régimen de ordenación urbanística detallada, manteniendo en un plano normativo y regulador las condiciones de gestión, urbanización y edificación, en armonía con las condiciones genéricas del planeamiento superior.

### **CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1. Ámbito territorial y normativo**

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es la Actuación de Transformación Urbanística ATU/SUnS-06 "San José Norte I" de La Rinconada, delimitado en los planos del presente documento.

#### **Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación**

El presente documento tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.

Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a la calificación del suelo, situación de cesiones, creación, corrección o anulación de viales, y cualquier otro que la legislación aplicable o planeamiento superior vigente considere como supuesto de revisión.

Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como revisión en el apartado anterior.

#### **Artículo 3. Efectos**

De acuerdo con el artículo 5 de la LISTA, y del artículo 85.b) del RGLISTA, las determinaciones del este Plan Parcial de Ordenación tendrán el carácter de norma, salvo las indicadas expresamente como Directriz (D) o Recomendación (R):

- Las Normas son determinaciones vinculantes de aplicación directa e inmediata a los terrenos sobre las que incidan. Salvo indicación expresa en contra, todos los artículos de la presente ordenanza tendrán el carácter de Norma.
- Las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines. Con sujeción a ellas, a quienes corresponda su aplicación, establecerán las medidas concretas para la consecución de dichos fines. Las Directrices aparecen indicadas con una (D) en los artículos, o subapartados, correspondientes.
- Las Recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo. En caso de apartarse de ellas, deberá justificarse de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos del presente Plan. Las Recomendaciones aparecen indicadas con una (R) en los artículos, o subapartados, correspondientes.

#### **Artículo 4. Documentación, interpretación y jerarquía**

El presente documento está integrado por las siguientes partes:

Memoria de información y diagnóstico  
Memoria de participación  
Memoria de ordenación  
Memoria de Gestión y Ejecución  
Ordenanzas reguladoras  
Planos de información  
Planos de ordenación  
Anexos  
Resumen Ejecutivo

Estos documentos integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos previstos. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación, se aplicarán los siguientes criterios:

Las Memorias manifiestan los objetivos generales de la ordenación y expresan y justifican los criterios que han conducido a la adopción de sus determinaciones.

La Memoria de ordenación tiene carácter preceptivo y determina el orden de desarrollo y ejecución.





La Memoria de Gestión y Ejecución contiene la evaluación económica aproximada de las inversiones y beneficios de la operación.

Las Ordenanzas Regulatoras constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito de la actuación de transformación urbanística. Supletoriamente serán de aplicación las Normas del PGOU, o del instrumento de ordenación urbanística general que lo sustituya.

Los Planos de Información tienen carácter informativo de la situación actual y expresan gráficamente los datos de partida que han servido para fundamentar las propuestas realizadas.

Los Planos de Ordenación tienen carácter preceptivo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.

En el supuesto de imprecisión de los criterios interpretativos anteriormente expuestos, prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de escala más definida, y si la discrepancia es entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá ésta última.

### **Artículo 5. Terminología**

Todos los conceptos utilizados en estas ordenanzas tendrán el mismo significado que los contemplados en la Legislación y Normativa Urbanística aplicables, y en su defecto, en el Plan General de Ordenación Urbanística, o del instrumento de ordenación urbanística general que lo sustituya.

## **CAPITULO II: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

### **Artículo 6. Instrumentos complementarios de ordenación**

Aunque el presente documento expone la ordenación del ámbito de la Actuación de Transformación Urbanística (ATU) con el grado de detalle suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades y condiciones establecidas en el artículo 71 de la LISTA, y el artículo 94 del Reglamento General de la LISTA.

### **Artículo 7. Gestión urbanística**

El desarrollo del sector se realizará por el Sistema de Compensación, mediante la formulación de un Proyecto de Urbanización y un Proyecto de Reparcelación para la Unidad de Ejecución definida en el presente documento.

### **Artículo 8. Proyectos de Urbanización**

Se redactará un Proyecto de Urbanización por cada Unidad de Ejecución delimitada en el presente documento, o un Proyecto de Urbanización por cada una de las fases establecidas por el presente documento, para la recepción parcial de la Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización, de conformidad con el artículo 191 del RGLISTA, podrán delimitar y modificar las fases establecidas, siempre que las nuevas fases que se definan constituyan unidades funcionales autónomas, de forma que doten de todos los servicios a las parcelas concretas, y ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de todas ellas, garantizando la viabilidad del conjunto del proceso de ejecución urbanística.

### **Artículo 9. Proyectos de Parcelación**

Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que el Proyecto de Reparcelación no estableciera una parcelación detallada, al objeto de ejecutar el presente instrumento de ordenación urbanística detallada. No se podrán definir parcelas de dimensiones inferiores a la mínima establecida en el presente documento.

Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal de acuerdo con lo establecido en los artículos 91 y 137 de la LISTA y el artículo 288 del Reglamento LISTA.

Para aquellas grandes manzanas, denominadas como "residencial unifamiliar", y cuyas determinaciones detalladas deban completarse mediante Estudio de Detalle, podrán parcelarse, tras la aprobación de este instrumento planeamiento, en base a los siguientes criterios:

1. Podrán segregarse en subparcelas, para tipologías unifamiliares, con superficies y dimensiones mínimas a las que le corresponda en base a la zona de ordenanza que se le asigne.
2. El Estudio de Detalle deberá recoger la formación de los viarios necesarios para que toda subparcela tenga siempre un lindero con el viario. Los viarios de nueva formación podrán ser privados o de carácter público. En este último caso, serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento. La ejecución de estos viarios estará sujeta al cumplimiento de las





*Ordenanzas Mínimas de Urbanización* recogidas en estas ordenanzas, y a la obtención de su correspondiente licencia urbanística.

3. En ningún caso el conjunto de las parcelas que resulten de la parcelación podrá dar lugar a un aumento de la edificabilidad, de la ocupación o del número de viviendas asignadas a la parcela original.
4. Las condiciones de posición y forma de la edificación quedarán determinadas en el Estudio de Detalle de aprobación previa.
5. Los cambios en la calificación del suelo, así como de sus tipologías edificatorias, que sean consecuencia de las operaciones permitidas para los Estudios de Detalle, no serán considerados modificación del uso urbanístico, ni modificación del instrumento de ordenación detallada al que complementa.

#### **Artículo 10. Ejecución material de las obras de urbanización**

La Ejecución material de las obras de urbanización se realizará y será sufragada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 95 de la LISTA y el artículo 189 del Reglamento LISTA, en los plazos establecidos en el Plan de Etapas de este documento.

#### **Artículo 11. Proyectos de Edificación**

Todas las obras de edificación que se pretendan realizar dentro del ámbito del presente sector deberán ir precedidas del correspondiente Proyecto de Edificación, que deberá obtener licencia municipal de obras.

#### **Artículo 12. Ejecución material de las obras de edificación**

Podrán coincidir con las obras de urbanización, conforme a las determinaciones del art. 90.4 de la LISTA, del art. 125.6 del RGLISTA.

#### **Artículo 13. Control municipal (D)**

El Ayuntamiento verificará que la ejecución de las obras se realiza en conformidad con el correspondiente Proyecto de Urbanización aprobado.

#### **Artículo 14. Recepción de las obras de urbanización**

En la recepción de las obras de urbanización se procederá según lo dispuesto en el artículo 97 de la LISTA, y en los artículos 197 a 199 del RGLISTA.

Podrán ser objeto de recepción parcial las obras de urbanización correspondientes a las diferentes fases cuando se justifique su funcionalidad autónoma, conforme a lo establecido en la LISTA o en su reglamento.

Si durante el plazo de garantía establecido en un año desde la fecha de Recepción aparecieran defectos imputables a la ejecución de las obras, éstos serán subsanados por la Propiedad; no así los derivados de la falta de vigilancia o conservación que serán a cargo del Ayuntamiento.

#### **Artículo 15. Conservación de las obras de urbanización**

En la conservación de las obras de urbanización se procederá según lo dispuesto en artículo 98 de la LISTA, y en el artículo 200 del Reglamento LISTA.

A partir de la Recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, formalizada mediante la correspondiente Acta de Recepción, éste pasará a ostentar la titularidad de las mismas y le corresponderá su mantenimiento, vigilancia y conservación.

### **CAPITULO III: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **Artículo 16. Generalidades**

La aprobación del Planeamiento determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el presente Instrumento de Ordenación Urbanística detallada, y conforme a lo establecido en la LISTA y en su reglamento.

Las facultades urbanísticas de la propiedad quedan concretadas en el derecho a urbanizar y edificar según se estipula igualmente en la LISTA y *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*.





### **Artículo 17. Derechos y obligaciones de los propietarios del suelo**

Los derechos y deberes de los propietarios de los terrenos de la ATU y de los sistemas generales adscritos al mismo son los definidos en el artículo 19 de la LISTA.

### **CAPITULO IV: NORMAS GENERALES DE USO**

#### **Artículo 18. Usos permitidos en el ámbito del sector**

1. En el ámbito de la ATU se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- **Uso residencial:** tanto en régimen libre como protegido, en las tipologías de plurifamiliar en bloque (incluyendo el uso compatible comercial en planta baja) y plurifamiliar de 2 viviendas (bifamiliar), y en las tipologías de unifamiliar aislada, pareada o adosada.

Para aquellas grandes manzanas, denominadas "residencial unifamiliar", cuyas determinaciones detalladas deban completarse mediante Estudio de Detalle, será este instrumento complementario el que designe las zonas de ordenanza de aplicación, entre "residencial unifamiliar entremedianeras", "residencial unifamiliar pareada", o "residencial unifamiliar aislada", como consecuencia de las operaciones competentes de los Estudios de Detalle y de conformidad con el art. 71 de la LISTA, no teniendo estos cambios consideración de modificación del uso urbanístico, ni modificación del instrumento de ordenación detallada al que complementa.

- **Uso Servicios,** con las siguientes categorías: Comercio minorista, oficinas (despachos profesionales, actividades de gestoría, administración, intermediación financiera, academias y similares), actividades recreativas, bares y restaurantes, o similares.

- **Uso Turístico,** con las siguientes categorías: hospedaje en todas sus categorías, así como balnearios y spas, o similares.

- **Uso Dotacional,** tanto público como privado, que incluye los siguientes usos pormenorizados: equipamientos comunitarios, espacios libres y zonas verdes, movilidad, e infraestructuras y servicios técnicos, conforme a su definición dada en el Anexo del D550/2022, Reglamento General de la LISTA.

2. Los usos que se relacionan en el apartado anterior se ajustarán a las limitaciones establecidas en las Normas Urbanísticas de los instrumentos de planeamiento de rango superior, y en las Normas Particulares de las presentes Ordenanzas.

3. Carácter de los usos:

- **Uso global:** es aquel que ha de implantarse con carácter principal o mayoritario.

- **Uso pormenorizado:** es aquel que de forma detallada se atribuye a una parcela, manzana, o terrenos concretos, dentro de las categorías posibles del uso global.

- **Uso exclusivo:** es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela.

- **Uso compatible:** es aquel que cabe entender como permitido, aunque no se determine expresamente en las condiciones particulares de la zona, porque sirve de complemento al uso global, sin que en ningún momento supere más del 50 % de la edificabilidad.

- **Uso alternativo:** es aquel que puede sustituir al uso pormenorizado con el que se haya calificado una parcela en concreto.

4. En el ámbito de la ATU se prohíbe el uso productivo.

#### **Artículo 19. Usos complementarios asociados con carácter general al uso determinado**

Con carácter general, salvo disposición en contra de las condiciones particulares de la zona, se entenderán autorizados como usos compatibles asociados al uso pormenorizado, los que se relacionan a continuación:

El uso garaje-aparcamiento tendrá el carácter de uso compatible para todos los usos. En las parcelas de uso residencial se deberá prever al menos una plaza de aparcamiento para automóvil, por vivienda, en el interior de la misma.

El uso de espacios libres tendrá el carácter de uso compatible para todos los usos, en las partes de las parcelas que resulten libres de edificación.

### **CAPITULO V: ORDENANZAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN**

#### **Artículo 20. Criterios de aplicación**

En lo no previsto expresamente en el presente capítulo serán aplicables las Normas de Urbanización del Plan General de Ordenación Urbanística, o del instrumento de ordenación urbanística general que lo sustituya.

#### **Artículo 21. Red viaria y aparcamientos**

El sistema viario se adaptará, tanto en su trazado como en sus perfiles longitudinales y transversales, a lo expuesto en los planos de ordenación, con las correcciones que se deban realizar en función del terreno y su topografía.





Se deberá cumplir con lo establecido en el apartado 8.1.1. “Estructura y dimensiones de la red viaria y aparcamientos” de la Memoria de Ordenación, con la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, y con en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o normativas que la sustituyan. La composición del paquete de firme de las calzadas se calculará en función de las características geotécnicas de la explanada y la intensidad y tipo de tráfico que soportará.

### **Artículo 22. Espacios libres y zonas ajardinadas**

Los espacios libres se acomodarán en lo posible a la topografía primitiva del terreno y, en su caso, a los esquemas generales de diseño reflejados en este documento.

Deberán quedar totalmente urbanizados y equipados de sistemas de caminos peatonales, vegetación, mobiliario urbano, aparatos de juegos de niños y sistema automático de riego.

La vegetación y los árboles a plantar, o a conservar, deberán ser adecuados a las condiciones climáticas y características del suelo, dando prioridad a las especies autóctonas, xéricas y las de bajo mantenimiento, debiendo garantizarse una densidad arbórea mínima de 1 árbol por cada 100 m<sup>2</sup> de suelo destinado como zona verde. **(D)**

Los senderos, caminos, o zonas estar que pudieran ser objeto de pavimentación serán preferiblemente drenantes, con una permeabilidad mínima de unos 20 cm/h. **(R)**

El mobiliario urbano se compondrá de bancos (uno por cada 750 m<sup>2</sup> o fracción), papeleras, fuentes bebedero y aparatos de juego de niños que cumplan con la normativa establecida por la Comunidad Autónoma Andaluza, instalados en zonas que reúnan las condiciones idóneas para la seguridad de los niños.

En caso de existir zonas de pendiente acusada, se ordenarán mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como zonas de estancia y paseo.

### **Artículo 23. Red de saneamiento**

Se deberá cumplir con lo establecido en las Normas Técnicas de la entidad concesionaria del servicio, o normativa técnica particular que la sustituya, y en defecto, por el apartado 8.3. “Red de saneamiento” de la Memoria Ordenación.

La red de alcantarillado será separativa y ramificada. **(D)**

El dimensionado de la red, deberá quedar justificado en el correspondiente proyecto técnico, adoptándose para su cálculo las siguientes dimensiones mínimas de los conductos: 300 mm para red exterior y 150 mm para las acometidas individuales. **(D)**

El caudal máximo de vertido de la ATU de aguas pluviales a la red IPS estará limitado a un caudal máximo de 100 l/s por hectárea procedentes de las parcelas, y a un caudal máximo de 150 l/s por hectárea procedentes de los viarios, salvo que la empresa gestora de las aguas establezca otros criterios. **(D)**

En la medida de lo posible se emplearán sistemas y técnicas de detención, retención, filtración, infiltración de las aguas pluviales, al objeto de disminuir el riesgo de inundaciones de origen pluvial y de desbordamiento de la red de saneamiento en episodios de lluvia. **(D)**

### **Artículo 24. Red de abastecimiento de agua e hidrantes contraincendios**

Se deberá cumplir con lo establecido las Instrucciones Técnicas para Redes de Abastecimiento de Agua de la compañía suministradora, o normativa técnica particular que la sustituya, y en su defecto, por el apartado 8.2. “Red de abastecimiento” de la Memoria Ordenación.

### **Artículo 25. Red de energía eléctrica**

Se deberá cumplir con lo establecido en el Real Decreto 842/2002, de 2 de Agosto, por el que se aprueba el “Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión” y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, la Resolución de 5 de Mayo de 2005, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se aprueban las “Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de la empresa distribuidora de energía eléctrica Endesa Distribución SLU” en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza, la Instrucción de 14 de Octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficiente de simultaneidad en áreas de uso residencial e industrial (BOJA nº 216 de 5 de Noviembre), o normativas que las sustituya.





Las redes de baja y media tensión serán enterradas. Las canalizaciones se dispondrán, en general, por terrenos de dominio público, y en zonas perfectamente delimitadas, preferentemente bajo las aceras. El trazado será lo más rectilíneo posible y, a poder ser, paralelo a referencias fijas como líneas en fachada y bordillos. Asimismo, deberá tenerse en cuenta los radios de curvatura mínimos fijados por los fabricantes (o en su defecto los indicados en las normas de la serie UNE 20.435) a respetar en los cambios de dirección.

#### **Artículo 26. Red de alumbrado público**

Se deberá cumplir con lo establecido en el Real Decreto 842/2002, de 2 de Agosto, por el que se aprueba el "Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión" y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, la Resolución de 5 de Mayo de 2005, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se aprueban las "Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de la empresa distribuidora de energía eléctrica Endesa Distribución SLU" en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza, o normativa que la sustituya.

La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de energía eléctrica.

#### **Artículo 27. Red pública de comunicaciones electrónicas**

Se deberá cumplir con lo establecido en las normativas técnicas sectoriales en materia de telecomunicaciones aprobadas legalmente o, en ausencia de estas, por las aprobadas por organismos de normalización españoles o europeos.

En este último caso, se recomienda la aplicación de la serie de normas UNE 133100. (R)

#### **Artículo 28. Recogida de residuos sólidos urbanos**

Se deberá cumplir con lo establecido en la Ordenanza Municipal correspondiente, y el apartado 8.5. "Red de recogida de residuos sólidos urbanos" de la Memoria de Ordenación.

Los contenedores de RSU serán soterrados de marca y modelo indicados por el Ayuntamiento y se dispondrán recipientes separativos de orgánico, plástico, vidrio y papel.

### **CAPITULO VI: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 29. Criterios de aplicación**

En lo no previsto expresamente en el presente capítulo serán aplicables las Normas de Edificación del Plan General de Ordenación Urbanística.

#### **Artículo 30. Condiciones de edificabilidad**

Superficie edificable es la suma de las superficies construidas de cada planta comprendidas dentro de los límites exteriores de un edificio, sobre rasante.

A efectos de cómo computar la edificabilidad máxima, en esta Ordenación Detallada se seguirán los criterios citados a continuación.

No computarán como superficie edificada:

1. Los sótanos y semisótanos.
2. Los pasajes de acceso a espacios libres.
3. Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro, y los cubiertos con lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio desprovisto de cualquier tipo de cierre que garantice una superficie mínima de ventilación del 10% de la superficie del patio.
4. Los porches y terrazas cubiertas abiertas frontalmente, ni las galerías ni zonas comunes abiertas frontalmente para el acceso a las viviendas, ni los espacios de reserva para almacén de basura.
5. La superficie de las terrazas perimetrales cubiertas, en edificios plurifamiliares, si no están cerradas lateralmente por elementos ciegos de obra. En caso de estar completamente cerradas lateralmente por obra, computarán al 50%.
6. Los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a instalaciones del edificio.
7. Las construcciones construidas por encima de la altura máxima destinadas a instalaciones y servicios del edificio.
8. Las construcciones auxiliares en zonas comunes de edificios plurifamiliares, destinadas a usos lúdicos o instalaciones al servicio del edificio, con la limitación del 5% de ocupación y una altura máxima de 1 planta.



**Artículo 31. Condiciones de ocupación**

La superficie ocupada por una edificación será la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la construcción sobre rasante a excepción de los vuelos de cornisas, balcones y elementos ornamentales.

**Artículo 32. Número de plantas**

1. El número máximo de plantas se establece en las Normas Particulares de cada zona.
2. Se podrá realizar una planta menos de las máximas autorizadas, siempre que se justifique la solución propuesta y cuente con la conformidad del Ayuntamiento.
3. Caso de proyectarse soluciones de cubierta inclinada, la altura de cumbre o coronación no excederá de 3,5 m por encima de la cara superior del último forjado. La pendiente máxima de los faldones será de 30 grados sexagesimales. El espacio interior resultante podrá albergar escaleras, ascensores, trasteros o instalaciones de la edificación. Se autorizará el uso residencial siempre que se cumplan las condiciones de salubridad correspondientes.

**Artículo 33. Alturas de la edificación**

La altura de la edificación se regulará en base a las siguientes condiciones:

La altura libre (de suelo terminado a cara inferior del techo) estará entre los siguientes márgenes:

En planta sótano:

- 2,50 m mínimo para uso de garaje, trastero o almacén

En planta baja:

- De 2,70 a 3,40 m para uso residencial

- De 3,60 a 4,95 m para uso comercial (en este caso la altura es en bruto)

En plantas superiores:

- De 2,70 a 3,20 m

En caso de edificaciones bajo rasante, la altura desde la rasante de la calle hasta la cota del suelo terminado de planta baja, no será superior a 1,25 m.

La altura máxima de la edificación se fijará dentro de los márgenes anteriores, justificándose debidamente la solución adoptada, en función de las edificaciones colindantes y del entorno urbano en que se sitúe.

En todo caso, habrá que cumplir la altura máxima total que se establece en las Normas Particulares de cada zona, considerando que la medición se realiza desde la rasante de la calle a la cara inferior del forjado que cubre la última planta.

En caso de edificaciones colindantes con diferentes alturas serán de cuenta del propietario de la más elevada el tratamiento y acabado de las medianeras vistas.

**Artículo 34. Construcciones por Encima de la Altura Máxima.**

1. Por encima de la altura máxima definida, y computando a efectos de edificabilidad, se permitirán áticos retranqueados respecto del plano de fachada en un mínimo de 4,0 m, y cuya superficie no excederá del 25% de la superficie construida de la planta inferior, salvo que las Normas Particulares de la zona especifiquen otras condiciones. La altura máxima de estos áticos respecto a la cara superior del último forjado será de 3,0 m. Por encima de esta altura no podrá aparecer ningún cuerpo edificado.
2. Se permitirá también aquellas construcciones por encima de la altura máxima de cornisa, sean estas de carácter fijo, efímero o provisional, como pérgolas, piscinas, e instalaciones destinadas a servicios del edificio o acceso a la azotea en su caso, tales como cuarto de maquinaria de ascensores, cuartos del servicio de telecomunicaciones, cuartos o armarios destinados a contadores de gas, tendederos no cubiertos, etc., no computando estos últimos a efectos de edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales, con un límite de 3 metros sobre la altura de cornisa y una distancia mínima al plano de fachada de 4 metros.

Las piscinas se podrán ubicarse libremente respecto del plano de fachada, pero con un límite de altura de 1,5 metros sobre la altura de cornisa, a excepción de elementos puntuales de protección que sean imprescindibles, debiendo ser estos transparentes o translúcidos.

Excepcionalmente, para el caso de agrupación de placas solares fotovoltaicas, se permitirá que el punto más alto de los paneles se ubique a 4 metros sobre la altura de cornisa, debiéndose respetar el resto de condicionantes de este punto.

3. También se podrán admitir elementos decorativos que no sobrepasen en ningún caso los 1,5 metros sobre la altura de cornisa, a excepción de elementos puntuales de cerrajería o que sean imprescindibles para el correcto funcionamiento del edificio, tales como chimeneas de ventilación, evacuación de humos, ...etc.



**Artículo 35. Patios interiores**

La dimensión mínima de los patios interiores será de 1/4 de la altura, calculándose esta última como el cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada al patio por su anchura, entre el perímetro total del patio.

El valor resultante no será inferior a:

- 3,50 m en viviendas unifamiliares, reducible a 3,00 m si sólo se vinculan al mismo estancias destinadas a cuartos de baño o aseos.
- 4,50 m en viviendas plurifamiliares, reducible a 4,00 m si sólo se vinculan al mismo estancias destinadas a cocinas, cuartos de baño o aseos.

A efectos de aplicar la dimensión mínima, se entiende que dentro de su área podrá inscribirse un círculo cuyo diámetro alcance al menos dicha dimensión.

**Artículo 36. Vuelos, entrantes y salientes**

Se entiende como vuelos aquellas partes de la edificación que sobresaliendo del plano de fachada son de directa utilización por las personas, tales como balcones, miradores, galerías, terrazas, etc... Se distingue entre los cuerpos volados cerrados totalmente y las terrazas abiertas por algunos de sus frentes, de forma que:

- Están permitidas toda clase de vuelos, entrantes y salientes, siempre que queden dentro de la alineación de la parcela.
- Fuera de la alineación exterior de la parcela y sin computar como ocupación, se admitirán terrazas abiertas voladas respecto de la línea de parcela, debiendo localizarse a un mínimo de 3 m de altura respecto del acerado y sobresalir como máximo hasta 250 cms.
- Fuera de la alineación exterior de la parcela y sin computar como ocupación, se admitirán cuerpos volados cerrados siempre que la longitud total de todos los ubicados en la misma fachada no sea superior al 50% de la longitud de ésta última, debiendo localizarse a un mínimo de 3 m de altura respecto del acerado, y sobresalir como máximo hasta 150 cms.

**CAPITULO VII: NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA****Artículo 37. Criterios de aplicación**

Las Normas Particulares u Ordenanzas de cada zona son aquellas que, junto con las Normas Generales de Edificación y primando sobre éstas, regulan las condiciones a que deben ajustarse los edificios e instalaciones en función de su uso y tipología.

**Sección 1ª. Normas Particulares de la zona “residencial plurifamiliar”****Artículo 38. Definición**

Corresponde a las zonas de uso pormenorizado residencial donde se construirán una o varias edificaciones en tipología de vivienda plurifamiliar en bloque, que incorporan elementos comunitarios, con disposiciones en bloques abiertos o manzana cerrada, desarrolladas en altura.

En el plano nº O-01 “Zonificación y Estructura Urbanística” se indica su ubicación.

**Artículo 39. Condiciones de ordenación**

- Parcela mínima:

En pro de la ejecución del presente documento, las parcelas definidas con este uso en el presente documento podrán segregarse, previa aprobación de un Estudio de Detalle, en base a los siguientes criterios:

1. Podrán segregarse en subparcelas con superficie mayor o igual a los 900 m<sup>2</sup>, y en las que pueda inscribirse un círculo de, al menos, 20 m de diámetro.
2. En ningún caso la parcelación podrá dar lugar a un aumento de la edificabilidad, de la ocupación o del número de viviendas.
3. Las condiciones de posición y forma de la edificación quedarán determinadas en el Estudio de Detalle de aprobación previa.

- Edificabilidad:

La superficie máxima edificable de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano de ordenación nº O-01 “Zonificación y Estructura Urbanística” y en la tabla de ordenación detallada de la Memoria de ordenación detallada.





- Ocupación máxima de la parcela:

La ocupación máxima de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano de ordenación nº O-01 "Zonificación y Estructura Urbanística" y en la tabla de ordenación detallada de la Memoria de ordenación detallada.

- Emplazamiento de los edificios en la parcela:

En las parcelas plurifamiliares se podrán edificar uno o más edificaciones independientes. La situación y forma de los edificios se podrá determinar en el proyecto de edificación correspondiente.

#### **Artículo 40. Condiciones de edificación**

- Número de plantas y altura máxima:

El número de plantas permitidas es de cinco (PB+4) con una altura máxima de 19,00 m medida con los criterios establecidos en el art. 32 de las presentes Ordenanzas Reguladoras. Las construcciones por encima de la altura máxima se ajustarán a las condiciones del art. 34 de estas Ordenanzas Reguladoras.

- Sótanos:

Se autoriza la construcción de sótanos.

- Número de viviendas:

El número máximo de viviendas en cada parcela es el que se expresa en el plano de ordenación nº O-01 "Zonificación y Estructura Urbanística" y en la tabla de ordenación detallada de la Memoria de ordenación.

- Separación a linderos:

La edificación podrá ajustarse a los linderos o retraerse de ellos sin límite alguno; en este caso, el espacio que queda entre el edificio y el lindero podrá cerrarse con una valla o quedar abierto sin separación con la vía pública.

- Cerramientos de parcela:

Cuando se realice el vallado de parcelas se realizará de la siguiente manera:

- o A espacios públicos: mediante muro de 90 cms. de altura y cerramiento ligero hasta alcanzar una altura máxima de 2,50 m. Dicho cerramiento ligero puede ser de tratamiento vegetal o elementos metálicos con o sin machones de obra. No obstante, cuando existan semisótanos a fachada el cerramiento de obra tendrá una altura máxima de 1,35 m y el cerramiento ligero no podrá superar los 3,0 m.
- o A otras parcelas: de la forma anterior o mediante elementos de fábrica con una altura mínima de 2,00 m y máxima de 2,50 m.

#### **Artículo 41. Condiciones de uso**

Se admiten los siguientes usos:

- Uso pormenorizado:

Vivienda plurifamiliar en bloque.

Dotacional de zonas verdes conforme a las superficies indicadas en el plano nº O-01 "Zonificación y Estructura Urbanística".

- Usos compatibles:

- En las plantas de viviendas: Oficinas para despachos profesionales.

- En planta baja: el uso pormenorizado servicio o turístico, así como el de equipamiento comunitario, público o privado. Si en la parcela quedase espacios libres, se permiten los usos lúdicos de apoyo a las viviendas como, zonas verdes, piscinas, pistas deportivas, gimnasios, salas multiusos comunitarias y juegos de niños.

- En planta sótano: Garaje, trasteros, almacenes e instalaciones del edificio. También se permiten otros usos de apoyo a los usos compatibles de planta baja, en caso de existir estos.

#### **Sección 2ª. Normas Particulares de la zona "residencial en condominio"**

##### **Artículo 42. Definición**

Tiene la denominación de CO y corresponde a las zonas de uso pormenorizado residencial donde se permite la convivencia de edificaciones tanto de tipología de vivienda plurifamiliar, como de vivienda unifamiliar, conformando complejos mixtos con disposiciones en bloques abierto o manzana cerrada, y que incorporan elementos comunitarios.

En el plano nº O-01 "Zonificación y Estructura Urbanística" se indica su ubicación.

##### **Artículo 43. Condiciones de ordenación**

- Parcela mínima:

El parcelario podrá segregarse, previa aprobación de un Estudio de Detalle, en base a los siguientes criterios:

1. Podrán segregarse en subparcelas, con superficie mayor o igual a los 5.000 m<sup>2</sup>, y en las que pueda inscribirse un círculo de, al menos, 35 m de diámetro. En caso de segregación para materializar la edificabilidad de uso Servicios o Turístico en edificio exclusivo, no se contempla parcela mínima.





2. El Estudio de Detalle deberá recoger la formación de los viarios necesarios para que toda subparcela tenga siempre un lindero con el viario. Los viarios de nueva formación podrán ser privados o de carácter público. En este último caso, serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.
3. En ningún caso la parcelación podrá dar lugar a un aumento de la edificabilidad, de la ocupación o del número de viviendas.
4. Las condiciones de posición y forma de la edificación quedarán determinadas en el Estudio de Detalle de aprobación previa.

- Edificabilidad:

La superficie máxima edificable de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano de ordenación nº O-01 "Zonificación y Estructura Urbanística" y en la tabla de ordenación detallada de la Memoria de ordenación detallada.

- Ocupación máxima de la parcela:

La ocupación máxima de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano de ordenación nº O-01 "Zonificación y Estructura Urbanística" y en la tabla de ordenación detallada de la Memoria de ordenación detallada.

No obstante, al objeto de garantizar la coexistencia de las tipologías de vivienda plurifamiliar y vivienda unifamiliar, con espacios de ocio y esparcimiento en el interior de la misma, se limita la ocupación de las edificaciones en tipología de vivienda unifamiliar al 30% de la parcela, como máximo.

- Emplazamiento de los edificios en la parcela:

Su situación y volumetría quedarán determinada mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle junto con la realización de un proyecto unitario que permita la ejecución de un frente de manzana coherente.

#### **Artículo 44. Condiciones de edificación**

- Número de plantas y altura máxima:

El número de plantas máximas permitidas es de cinco (PB+4) con una altura máxima de 19,00 m para las construcciones plurifamiliares, y de dos (PB+1) con una altura máxima de 7,00 m para las construcciones de unifamiliares, pudiendo llegar a 8,00 m si hay semisótano. La medida de la altura máxima se realizará conforme a los criterios establecidos en el art. 33 de las presentes Ordenanzas Reguladoras. Las construcciones por encima de la altura máxima se ajustarán a las condiciones del art. 34 de estas Ordenanzas Reguladoras.

- Sótanos:

Se autoriza la construcción de sótanos.

- Número de viviendas:

El número máximo de viviendas en cada parcela es el que se expresa en el plano de ordenación nº O-01 "Zonificación y Estructura Urbanística" y en la tabla de ordenación detallada de la Memoria de ordenación detallada.

- Separación a linderos:

La edificación podrá ajustarse a los linderos o retranquearse de ellos sin límite alguno; en este caso, el espacio que queda entre el edificio y el lindero podrá cerrarse con una valla o quedar abierto sin separación con la vía pública.

- Cerramientos de parcela:

Cuando se realice el vallado de parcelas se realizará de la siguiente manera:

- o A espacios públicos: mediante muro de 90 cms. de altura y cerramiento ligero hasta alcanzar una altura máxima de 2,50 m. Dicho cerramiento ligero puede ser de tratamiento vegetal o elementos metálicos con o sin machones de obra. No obstante, cuando existan semisótanos a fachada el cerramiento de obra tendrá una altura máxima de 1,35 m y el cerramiento ligero no podrá superar los 3,0 m.
- o A otras parcelas: de la forma anterior o mediante elementos de fábrica con una altura mínima de 2,00 m y máxima de 2,50 m.

#### **Artículo 45. Condiciones de uso**

Se admiten los siguientes usos:

- Uso pormenorizado:

Vivienda plurifamiliar y unifamiliar en condominio.

Dotacional - zonas verdes conforme a las superficies indicadas en el plano nº O-01 "Zonificación y Estructura Urbanística".

- Usos compatibles:

En las plantas de viviendas: Oficinas para despachos profesionales

En planta baja: Solamente en los edificios plurifamiliares, el uso servicios, turístico, así como el de equipamiento comunitario, público o privado.

Si en la parcela quedasen espacios libres, se permiten las instalaciones de carácter local, así como los usos lúdicos de apoyo a las viviendas como zonas verdes, piscinas, pistas deportivas y juegos de niños.

En planta sótano: Garaje, trasteros, almacenes e instalaciones del edificio. También se permiten otros usos de apoyo a los usos compatibles de planta baja de plurifamiliares, en caso de existir estos.

- Uso alternativo:





100% en tipología de vivienda plurifamiliar en bloque, a uno o más edificios independientes, quedando excluida la posibilidad de que el 100% de la edificación sea unifamiliar. En este caso, la limitación de ocupación de la edificación en esta tipología será la establecida para la parcela en su conjunto.

Uso Servicios o Turístico, (Terciario, conforme a los usos del PGOU vigente, hasta la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística que lo sustituya), en edificio exclusivo en parcela independiente que se segregue, previa aprobación de un Estudio de Detalle, sin que el conjunto de la edificabilidad de la parcela resultante más la edificabilidad de la parcela resto sea mayor que la asignada para la parcela matriz. A la parcela resultante le será de aplicación las normas particulares de la zona "Servicios o Turístico Exclusivo" definidas en las presentes ordenanzas.

### **Sección 3ª. Normas Particulares de la zona "residencial unifamiliar entremedianeras"**

#### **Artículo 46. Definición**

Tiene la denominación de RUE y corresponde a las zonas de uso pormenorizado residencial donde se construirán edificaciones con uso de vivienda unifamiliar entremedianeras, en hilera o adosadas en una o dos plantas sobre rasante. En el plano nº O-01 "Zonificación y Estructura Urbanística" se indica su ubicación.

No obstante, en esta zona se podrá construir también la tipología pareada o aislada si se cumplen las siguientes condiciones:

- Que se cumplan todas las Normas Particulares de la tipología que se pretenda construir.
- Se actúe por frente de manzana completo.

#### **Artículo 47. Condiciones de ordenación**

- Parcela mínima:

La superficie de parcela no será inferior a 120 m<sup>2</sup>, con un frente de fachada mínimo de 6,00 m.

- Edificabilidad:

La edificabilidad de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano de ordenación nº O-01 "Zonificación y Estructura Urbanística".

- Ocupación máxima de la parcela:

La ocupación máxima de la edificación será el 80% de la parcela o de la superficie adscrita a cada vivienda.

#### **Artículo 48. Condiciones de edificación**

- Número de plantas y altura máxima:

El número máximo de plantas permitidas es de dos (PB+1), con una altura máxima de 7,00 m pudiendo llegar a 8,00 m si hay semisótano y siguiendo los criterios establecidos en el art. 33 de las presentes Ordenanzas Reguladoras. Las construcciones por encima de la altura máxima cumplirán las condiciones del art. 34 de estas Ordenanzas Reguladoras.

En todas las manzanas RUE están permitidas las edificaciones de una planta siempre que se actúe por frente completo de manzana, permitiéndose soluciones singulares de dos plantas de altura en las esquinas.

En caso de construir áticos, estos podrán ser habitables.

- Sótanos:

Se autoriza la construcción de sótanos y semisótanos.

- Separación a linderos:

La edificación podrá ajustarse a los linderos o retranquearse de ellos sin límite alguno, pero aplicando el mismo criterio a cada frente de manzana completo. En caso de retranqueo, la parcela deberá cerrarse con valla.

- Medianeras y fachadas traseras:

No se permitirán las medianeras vistas, debiendo tratarse los paramentos ciegos como fachadas ordenadas y terminadas.

En el caso de manzanas con una sola línea de viviendas con fachadas a vía pública frontal y trasera, la fachada trasera deberá diseñarse y tratarse con el mismo esmero que la fachada frontal, evitando los cerramientos ciegos continuos sin orden adecuado.

- Cerramientos de parcela:

Cuando se realice el vallado de parcelas se realizará de la siguiente manera:

- o A espacios públicos: mediante muro de 90 cms. de altura y cerramiento ligero hasta alcanzar una altura máxima de 2,50 m. Dicho cerramiento ligero puede ser de tratamiento vegetal o elementos metálicos con o sin machones de obra. No obstante, cuando existan semisótanos a fachada el cerramiento de obra tendrá una altura máxima de 1,35 m y el cerramiento ligero no podrá superar los 3,0 m.
- o A otras parcelas: de la forma anterior o mediante elementos de fábrica con una altura mínima de 2,00 m y máxima de 2,50 m.

#### **Artículo 49. Condiciones de uso**

Se admiten los siguientes usos:

- Uso pormenorizado:





Vivienda unifamiliar.

- Usos obligados:

Una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.

- Usos compatibles:

Otros usos de apoyo y complemento a la vivienda como trasteros, cuartos de instalaciones, etc., y oficinas para despachos profesionales.

Uso dotacional, con uso pormenorizado de Equipamiento comunitario.

- Usos alternativos:

En caso debidamente justificados, viviendas en tipología de plurifamiliar de 2 viviendas (bifamiliar) en parcelas o solares con una edificabilidad total igual o superior a 200 m<sup>2</sup> construidos, siempre que no se incremente el número total de viviendas establecido para la manzana.

### **Sección 4ª. Normas Particulares de la zona “residencial unifamiliar pareada”**

#### **Artículo 50. Definición**

Tiene la denominación de RUP y corresponde a las zonas donde se construirán edificaciones con uso de vivienda unifamiliar, adosadas cada dos viviendas a uno de sus linderos formando conjuntos aislados de características similares al chalé.

En el plano nº O-01 “Zonificación y Estructura Urbanística” se indica su ubicación.

No obstante, en esta zona se podrá construir también la tipología entremedianeras si se cumplen las siguientes condiciones:

- Que se cumplan todas las Normas Particulares de la tipología que se pretenda construir.
- Se actúe por frente de manzana completo.

#### **Artículo 51. Condiciones de ordenación**

- Parcela mínima:

La superficie de parcela no será inferior a 170 m<sup>2</sup>, con un frente de fachada mínimo de 10,00 m.

- Edificabilidad:

La edificabilidad de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano de ordenación nº O-01 “Zonificación y Estructura Urbanística”.

- Ocupación máxima de la parcela:

La ocupación máxima de la edificación será el 60% de la parcela o de la superficie adscrita a cada vivienda.

#### **Artículo 52. Condiciones de edificación**

- Número de plantas y altura máxima:

El número de plantas permitidas es de dos (PB+1) con una altura máxima de 7,00 m pudiendo llegar a 8,00 m si hay semisótano y siguiendo los criterios establecidos en los art. 33 y 34 de las presentes Ordenanzas Reguladoras. En caso de construir áticos, estos podrán ser habitables.

Así mismo, se podrá construir una sola planta siempre que se lleve a cabo en las dos viviendas que se parean.

- Salientes de una vivienda respecto a la otra:

En el caso de que en dos viviendas que se encuentran pareadas y una de ellas sobresalga sobre la otra, ya sea en la fachada anterior o posterior, no se permitirán abrir huecos en las medianeras y deberá evitarse la posibilidad de vistas de una sobre la otra, en caso de existencia de terrazas u otros espacios accesibles.

Si queda vista alguna medianera, deberá resolverse como fachada terminada y con una estética aceptable.

- Sótanos:

Se autoriza la construcción de sótanos.

- Separación a linderos:

La edificación deberá retranquearse de todos los linderos, salvo de aquel en el que se adosen las dos viviendas, con las siguientes separaciones mínimas:

- Respecto a linderos frontal y lateral: 2,00 m
- Respecto a lindero trasero: 2,50 m

No obstante, dentro de la zona de retranqueo se permitirán construcciones destinadas a aparcamiento, instalaciones de piscina, pérgolas y otros elementos ligeros.

Igualmente se permitirá la localización de pequeñas construcciones, con uso almacén o instalaciones de la vivienda, en los testeros de parcela siempre que no superen los 10 m<sup>2</sup> de superficie útil, ni 2,5m de altura libre, se encuentren adosadas a un paramento ciego y no impidan el cumplimiento de las dimensiones mínimas de patios de luz.

- Se permite la agregación de dos parcelas que tuvieran prevista la unión de las dos viviendas pareadas en su linde de unión, y construir en la parcela resultante una sola vivienda aislada.





- Cerramientos de parcela:

Los cerramientos de parcelas se realizarán de la siguiente manera:

- o A espacios públicos: mediante cerramiento opaco de hasta 90 cms de altura y cerramiento ligero hasta alcanzar una altura máxima de 2,50 m. Dicho cerramiento ligero puede ser de tratamiento vegetal o elementos metálicos, con o sin machones de obra.
- o A otras parcelas: de la forma anterior o mediante elementos opacos con una altura mínima de 2,00 m y máxima de 2,50 m.

### **Artículo 53. Condiciones de uso**

Se admiten los siguientes usos:

- Uso pormenorizado:

Vivienda unifamiliar.

- Usos obligados:

Una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.

- Usos compatibles:

Otros usos de apoyo y complemento a la vivienda como trasteros, cuartos de instalaciones, etc., y oficinas para despachos profesionales.

Uso dotacional, con uso pormenorizado de Equipamientos comunitario.

### **Sección 5ª. Normas Particulares de la zona “residencial unifamiliar aislada”**

#### **Artículo 54. Definición**

Tendrá la denominación de RUA y corresponde a las zonas donde se construirán edificaciones con uso de vivienda unifamiliar exenta de características similares al chalé o casa de campo.

En el plano nº O-01 “Zonificación y Estructura Urbanística” se indica su ubicación.

#### **Artículo 55. Condiciones de ordenación**

- Parcela mínima:

La superficie de parcela no será inferior a 200 m<sup>2</sup>, con un frente de fachada mínimo de 10,00 m.

- Edificabilidad:

La edificabilidad de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano de ordenación nº O-01 “Zonificación y Estructura Urbanística”.

- Ocupación máxima de la parcela:

La ocupación máxima de la edificación será el 60% de la parcela o de la superficie adscrita a cada vivienda.

#### **Artículo 56. Condiciones de edificación**

- Número de plantas y altura máxima:

El número de plantas permitidas es de dos (PB+1) con una altura máxima de 7,00 m pudiendo llegar a 8,00 m si hay semisótano y siguiendo los criterios establecidos en los art. 33 y 34 de las presentes Ordenanzas Reguladoras. Están permitidas las edificaciones de una planta, y en caso de construir áticos, estos podrán ser habitables.

- Sótanos:

Se autoriza la construcción de sótanos.

- Separación a linderos:

La edificación deberá retranquearse de todos los linderos con las siguientes separaciones mínimas:

- Respecto a linderos frontal y lateral: 2,00 m

- Respecto a lindero trasero: 2,50 m

No obstante, dentro de la zona de retranqueo se permitirán construcciones destinadas a aparcamiento, instalaciones de piscina, pérgolas y otros elementos ligeros, así como la localización de pequeñas construcciones, con uso almacén o instalaciones de la vivienda, en los testeros de parcela siempre que no superen los 10 m<sup>2</sup> de superficie útil, ni 2,5m de altura libre, se encuentren adosadas a un paramento ciego y no impidan el cumplimiento de las dimensiones mínimas de patios de luz.

- Cerramientos de parcela:

Los cerramientos de parcelas se realizarán de la siguiente manera:

- o A espacios públicos: mediante muro de 90 cms de altura y cerramiento ligero hasta alcanzar una altura máxima de 2,50 m. Dicho cerramiento ligero puede ser de tratamiento vegetal o elementos metálicos con o sin machones de obra.
- o A otras parcelas: de la forma anterior o mediante cerramiento de obra con una altura mínima de 2,00 m y máxima de 2,50 m.





### **Artículo 57. Condiciones de uso**

Se admiten los siguientes usos:

- Uso pormenorizado:

Vivienda unifamiliar.

- Usos obligados:

Una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.

- Usos compatibles:

Otros usos de apoyo y complemento a la vivienda como trasteros, cuartos de instalaciones, etc., y oficinas para despachos profesionales.

Uso dotacional, con uso pormenorizado de Equipamiento comunitario.

### **Sección 6ª. Normas Particulares de la zona “residencial unifamiliar”**

#### **Artículo 58. Definición**

Tiene la denominación de RU, y corresponde a las zonas de uso global residencial donde se construirán edificaciones con uso de vivienda unifamiliar, de cualquier tipología, y que puedan incorporar elementos comunitarios.

No obstante, previa definición y ordenación de la manzana mediante Estudio de Detalle, se podrán asignar a parcelas o subparcelas, las normas particulares de cualquiera de las tipologías de las definidas en estas ordenanzas de entre las correspondientes a las secciones 3ª, 4ª o 5ª (“residencial unifamiliar entremedianeras”, “residencial unifamiliar pareada” o “residencial unifamiliar aislada”).

En el plano nº O-01 “Zonificación y Estructura Urbanística” se indica su ubicación.

#### **Artículo 59. Condiciones de ordenación**

- Parcela mínima:

No se establece. No obstante, toda segregación o división de parcela requerirá de la previa tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle donde se justifique la dimensión de la parcela o parcelas resultantes, así como la distribución del número de viviendas y edificabilidad.

- Edificabilidad:

La edificabilidad de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano de ordenación nº O-01 “Zonificación y Estructura Urbanística”, salvo en los casos de segregación o división de parcela, que será conforme al Estudio de Detalle que se tramite.

- Ocupación máxima de la parcela:

La ocupación máxima de la edificación será del 65%, salvo en los casos de segregación o división de parcela, que será la que se defina en el Estudio de Detalle correspondiente.

#### **Artículo 60. Condiciones de edificación**

- Número de plantas y altura máxima:

El número máximo de plantas permitidas es de dos (PB+1), con una altura máxima de 7,00 m pudiendo llegar a 8,00 m si hay semisótano y siguiendo los criterios establecidos en el art. 33 de las presentes Ordenanzas Reguladoras. Las construcciones por encima de la altura máxima cumplirán las condiciones del art. 34 de estas Ordenanzas Reguladoras.

En caso de construir áticos, estos podrán ser habitables.

- Sótanos:

Se autoriza la construcción de sótanos y semisótanos.

- Separación a linderos:

Las edificaciones podrán ajustarse a los linderos o retranquearse de ellos sin límite alguno, pero aplicando el mismo criterio a cada frente de manzana completo. En caso de retranqueo, la parcela deberá cerrarse con valla.

- Medianeras y fachadas traseras:

No se permitirán las medianeras vistas, debiendo tratarse los paramentos ciegos como fachadas ordenadas y terminadas.

- Cerramientos de parcela:

Cuando se realice el vallado de parcelas se realizará de la siguiente manera:

- A espacios públicos: mediante muro de 90 cms. de altura y cerramiento ligero hasta alcanzar una altura máxima de 2,50 m. Dicho cerramiento ligero puede ser de tratamiento vegetal o elementos metálicos con o sin machones de obra. No obstante, cuando existan semisótanos a fachada el cerramiento de obra tendrá una altura máxima de 1,35 m y el cerramiento ligero no podrá superar los 3,0 m.
- A otras parcelas: de la forma anterior o mediante elementos de fábrica con una altura mínima de 2,00 m y máxima de 2,50 m.





En caso de que se realice un Estudio de Detalle por el que se asigne cualquiera de las tipologías de las definidas en estas ordenanzas, de entre las permitidas, las condiciones de la ordenación serán las correspondientes a las normas particulares de la zona que se asigne.

#### **Artículo 61. Condiciones de uso**

Se admiten los siguientes usos:

- Uso pormenorizado:

Vivienda unifamiliar.

Una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.

- Usos obligados:

Una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.

- Usos compatibles:

Otros usos de apoyo y complemento a las viviendas como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.; y el de oficinas para despachos profesionales.

Uso dotacional, con uso pormenorizado de Equipamiento comunitario.

#### **Sección 7ª. Normas Particulares de la zona “Servicios o Turístico exclusivo”**

#### **Artículo 62. Definición**

Corresponde a las parcelas con uso pormenorizado servicios o turístico (asimilables al Uso terciario conforme a la definición dada en el artículo 11.52 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente de La Rinconada, hasta la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística que lo sustituya), donde se construyan edificaciones para estos usos en exclusividad. Solo se prevé la posibilidad de parcelas con este uso como consecuencia de su segregación de las manzanas CO, previa tramitación de un Estudio de Detalle.

#### **Artículo 63. Condiciones de ordenación**

- Parcela mínima:

La parcela que se defina con este uso como resultado de su posible segregación de las parcelas CO, se considera a todos los efectos indivisible, aunque se pueden construir en ella edificios independientes.

- Edificabilidad:

La edificabilidad de la parcela será la que se asigne en el Estudio de Detalle por el que proceda su segregación, sin que el conjunto de la edificabilidad de la parcela resultante más la edificabilidad de la parcela resto sea mayor que la asignada para la parcela matriz.

- Ocupación máxima de la parcela:

La ocupación máxima de la edificación será la que se asigne en el Estudio de Detalle por el que proceda su segregación.

#### **Artículo 64. Condiciones de edificación**

- Número de plantas y altura máxima:

El número de plantas máximas permitidas es de tres (PB+2) con una altura máxima de 15,00 m. La altura libre mínima de planta baja será como mínimo de 3,60 m. Los castilletes que se construyan sobre la altura máxima se destinarán a cajas de escaleras, trasteros o instalaciones del edificio y cumplirán las condiciones del art. 34 de estas Ordenanzas Regulatoras. No se permiten áticos.

- Sótanos:

Se autoriza la construcción de sótanos.

- Separación a linderos:

La edificación deberá retranquearse de los linderos al menos 3,00 m.

- Cerramientos de parcela:

En caso de cerrarse la parcela, el vallado se realizará mediante muro de 80 cms de altura y cerramiento ligero hasta alcanzar una altura máxima de 3,00 m. Dicho cerramiento ligero puede estar complementado con tratamiento vegetal.

#### **Artículo 65. Condiciones de uso**

Se admiten los siguientes usos:

- Uso pormenorizado:

Todas las categorías del uso servicios o turístico.

- Usos obligados:

Una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

- Usos compatibles:





Uso dotacional, con uso pormenorizado de Equipamiento comunitario.  
Si en la parcela quedasen espacios libres, se permiten las instalaciones de carácter local, así como los usos lúdicos de apoyo al edificio, como zonas verdes, piscinas, pistas deportivas y juegos de niños.

### **Sección 8ª. Normas Particulares de la zona “Equipamientos”**

#### **Artículo 66. Definición**

Tiene la denominación de DOT y corresponde a las zonas con uso pormenorizado de equipamientos comunitarios, donde se construirán edificaciones para equipamiento comunitario en todas sus formas, públicos o privados.  
En el plano nº O-01 “Zonificación y Estructura Urbanística” se indica su ubicación.

#### **Artículo 67. Condiciones de ordenación**

- Parcela mínima:  
No se determina.
- Edificabilidad:  
No se determina.
- Ocupación máxima de la parcela:  
No se determina.

#### **Artículo 68. Condiciones de edificación**

- Número de plantas y altura máxima:  
El número de plantas permitidas es de dos (PB+1). Las construcciones por encima de la altura máxima cumplirán las condiciones del art. 34 de estas Ordenanzas Reguladoras. No se permiten áticos.
- Sótanos:  
Se autoriza la construcción de sótanos.
- Separación a linderos:  
Se admite cualquier retranqueo de la edificación siempre que los espacios no ocupados por ella se traten adecuadamente como accesos, paseos, jardines, etc.
- Cerramientos de parcela:  
No se determina.

#### **Artículo 69. Condiciones de uso**

El uso pormenorizado de esta parcela es el de equipamiento comunitario, público o privado, constituido por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, dando un servicio directo a los ciudadanos, dentro de los definidos como uso dotacional en el artículo 11.53 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente de La Rinconada, o instrumentos de ordenación urbanística que lo sustituya, o todo aquel uso que, sin estar expresamente prohibido por la legislación ambiental o la ordenación urbanística vigente, ayude a completar el tejido urbano permitiendo dar servicio a la población mediante actividades no existentes.

- Usos compatibles:  
Se permiten otros usos de apoyo y complemento al sistema de dotaciones como: los destinados a infraestructuras urbanas (centros de transformación, casetas de riego, etc); uso aparcamiento en superficie; así como de otros usos susceptibles de aprovechamiento, público o privado, mediante concesión municipal, dentro de los usos contemplados por el PGOU vigente como terciario, o uso similar que establezcan los instrumentos de ordenación urbanística que lo sustituya, siempre que coadyuven a la ordenación.  
Queda expresamente prohibido el uso productivo.

### **Sección 9ª. Normas Particulares de la zona “sistemas de espacios libres y zonas verdes”**

#### **Artículo 70. Definición**

Corresponde a las zonas de dominio y uso público, con uso pormenorizado dotacional – espacios libres y zonas verdes, destinadas al esparcimiento, reposo y recreo de la población. Su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos predominantes el arbolado y vegetación de diferente porte.





En el plano nº 0-01 "Zonificación y Estructura Urbanística" se indica su ubicación.

#### **Artículo 71. Condiciones de edificación**

Se podrá autorizar, previa concesión municipal, la implantación de edificaciones, de uso compatible con el sistema de espacios libres y zonas verdes, con las siguientes condiciones:

- Número de plantas y altura máxima:

El número de plantas permitidas es de una, con una altura máxima de 4,20 m respecto de la rasante del terreno, midiéndose la altura hasta la cara inferior del último forjado (altura de cornisa).

- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima se establece en 0,025 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

- Ocupación máxima de la parcela:

La ocupación máxima se establece en el 2,5%.

#### **Artículo 72. Condiciones de uso**

- Uso pormenorizado:

Los usos pormenorizados de estas parcelas son los de plazas, jardines, paseos, áreas de juego y recreo de niños, destinándose como zonas verdes, como mínimo, una superficie equivalente al 10% del ámbito de la ATU.

- Usos compatibles:

Se permiten otros usos de apoyo y complemento al sistema de espacios libres como: los destinados a infraestructuras urbanas (centros de transformación, casetas de riego, etc); uso aparcamiento en superficie; pequeñas edificaciones destinadas a servicio públicos, tanto eventuales como permanentes (quioscos, aseos públicos, etc); así como de otros usos susceptibles de aprovechamiento, público o privado, mediante concesión municipal, como el uso aparcamiento en subsuelo, instalaciones deportivas al aire libre, edificaciones destinadas a ocio y restauración vinculadas a los espacios libres, o cualquier otro uso compatible con la naturaleza y fines de los espacios libres, que no precisen de construcciones cerradas y/o cubiertas que superen un 2,5% de la parcela.

Estos usos compatibles se ajustarán a las siguientes condiciones particulares:

La ocupación total de suelo vinculado a las instalaciones de usos compatibles no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie total de la parcela.

Si se disponen de áreas de aparcamiento en superficie, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante la siembra pautada de arboleda, salvo por las instalaciones señaladas en el artículo 6.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente en el carácter natural de las zonas verdes, ni en la permeabilidad del suelo.

