

ayuntamiento de
la Rinconada | ordenación del territorio
y nuevos desarrollos

Refª. EXPTE.: 15031/2024

FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS TORRES (1 de 1)
Fecha Firma: 29/01/2026
HASH: 6949675725a3ef8bee9520a57ebc4**DON FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS TORRES, ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA:**

HAGO SABER: Que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19 de enero de 2026, se adoptó acuerdo de aprobación definitiva del documento del **Plan de Reforma Interior de la Actuación de Transformación Urbanística ATU/LB-1 "LOS LABRADOS OESTE"**, promovido por la JUNTA DE COMPENSACIÓN "SECTOR SUS/LB-1" "LOS LABRADOS OESTE" con CIF: V-05479118, y redactado por la sociedad proyectista M Lopez Arquitectos S.L.P., con CIF: B-90425349, cuyo equipo redactor se compone por los Arquitectos, D. Manuel López Sánchez, D. Jorge Rafael Ramos Hernández y D. José Carlos Oliva Gómez, junto con su **ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**, redactado por la entidad DSV Ingeniería Ambiental S.L., con NIF: B-91748772, cuyo equipo redactor se compone por Dª. Rocío Segura Valverde, colegiada nº 1121 del Colegio Profesional de Licenciados y Graduados en Ciencias Ambientales de Andalucía (COAMBA) y D. Omar M. Rodríguez Carlés, Graduado en Ciencias Ambientales, colegiado nº 1476 del COAMBA.

La Normativa Urbanística se recoge en el Anexo I.

Lo que se hace público para general conocimiento, habiendo sido inscrito el citado Plan de Reforma Interior en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el núm. 115, así como en el Registro Autonómico de Planeamiento con el núm. 10.771, 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).

Cód. Validación: 5ND9D3623TNRK2479ZE55RKR5
Verificación: <https://sede.ayto-larinconada.es/validador>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 17Plaza de España, 6 · 41309 La Rinconada · Sevilla · T.955 797 000 · info@aytolarinconada.es · www.larinconada.es

ANEXO I

III. ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

TÍTULO PRELIMINAR: ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN	97
Artículo 1. Objetivo y Contenido.....	97
Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación	97
Artículo 3. Efectos.....	97
Artículo 4. Documentación, interpretación y jerarquía	97
Artículo 5. Terminología.....	98
TÍTULO PRIMERO: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.....	98
Artículo 6. Instrumentos complementarios de ordenación	98
Artículo 7. Gestión urbanística.....	99
Artículo 8. Proyectos de Urbanización.....	99
Artículo 9. Proyectos de Parcelación	99
Artículo 10. Ejecución material de las obras de urbanización.....	99
Artículo 11. Proyectos de Edificación.....	99
Artículo 12. Ejecución material de las obras de edificación	99
Artículo 13. Control municipal (D)	99
Artículo 14. Recepción de las obras de urbanización	100
Artículo 15. Conservación de las obras de urbanización	100
TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	100
Artículo 16. Generalidades.....	100
Artículo 17. Derechos y obligaciones de los propietarios del suelo	100
TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN.....	100
Artículo 18. Criterios de aplicación.....	100
Artículo 19. Red viaria y aparcamientos	101
Artículo 20. Espacios libres y zonas ajardinadas	101
Artículo 21. Red de saneamiento.....	101
Artículo 22. Red de abastecimiento de agua e hidrantes contra incendios.....	102
Artículo 23. Red de energía eléctrica.....	102
Artículo 24. Red de alumbrado público	102
Artículo 25. Red pública de comunicaciones electrónicas	102
Artículo 26. Recogida de residuos sólidos urbanos	102
TÍTULO CUARTO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN	103
Artículo 27. Criterios de aplicación.....	103
Artículo 28. Condiciones de edificabilidad	103
Artículo 29. Condiciones de ocupación	103
Artículo 30. Número de plantas.....	103
Artículo 31. Alturas de la edificación.....	104
Artículo 32. Construcciones por Encima de la Altura Máxima.....	104
Artículo 33. Patios interiores	104
Artículo 34. Vuelos, entrantes y salientes	105
Artículo 35. Servidumbres Aeronáuticas.....	105



Artículo 36. Medidas de protección y corrección ambiental.....	105
Artículo 37. Medidas de protección y corrección establecidas por el Estudio Acústico.	105
TÍTULO QUINTO: NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA	106
<i>CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES</i>	<i>106</i>
Artículo 38. Criterios de aplicación.....	106
Artículo 39. Zonas	106
<i>CAPÍTULO II: ORDENANZA DE LA ZONA “RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA”</i>	<i>106</i>
Artículo 40. Definición	106
Artículo 41. Condiciones de ordenación	106
Artículo 42. Condiciones de edificación	106
Artículo 43. Condiciones de uso	107
<i>CAPÍTULO III: ORDENANZA DE LA PARCELA “DOTACIONAL”</i>	<i>108</i>
Artículo 44. Definición	108
Artículo 45. Condiciones de ordenación y de edificación	108
Artículo 46. Condiciones de uso	108
<i>CAPÍTULO IV: ORDENANZA DE LA PARCELA “SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES”</i>	<i>108</i>
Artículo 47. Definición	108
Artículo 48. Condiciones de edificación	109
Artículo 49. Condiciones de uso	109
TÍTULO VI. DISPOSICIONES TRANSITORIAS	109
Artículo 50. Edificaciones en situación de fuera de ordenación.....	109
Artículo 51. Régimen de las Edificaciones, Instalaciones o Construcciones Fuera de Ordenación.....	110



ORDENANZAS REGULADORAS**TÍTULO PRELIMINAR: ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN**

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.

Artículo 1. Objetivo y Contenido

El presente Plan de Reforma Interior tiene por objeto el desarrollo urbanístico del ámbito, mediante la ordenación detallada y completa del ámbito denominado ATU/LB-1 "Los Labrados Oeste," delimitado en el 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 (salvo por las prerrogativas que sean competencias de los Estudio de Detalle), 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 de Reforma Interior 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 Reguladoras 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 los Planos de Instalaciones se definen el trazado y parámetros básicos de las redes de servicios. Es un plano de ordenación con carácter directivo, pudiendo ser ajustado y modificado por el Proyecto de Urbanización, siempre que no suponga disminución del espacio público. El Plano de Imagen es no vinculante, su contenido es meramente orientativo para la elaboración de los proyectos de ejecución que materialicen el presente Plan.

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.

Si, tras la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

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.

TÍTULO PRIMERO: 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 permitirán segregaciones y agrupaciones de parcelas, siempre que las parcelas resultantes sean de dimensiones superiores a la mínima establecida en el presente documento. 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 máximo de viviendas permitidas por el Plan de Reforma Interior para el ámbito de la actuación de transformación urbanística.

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.

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.

TÍTULO SEGUNDO: 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

Las 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 18 de la LISTA.

TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN**Artículo 18. Criterios de aplicación**

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



Artículo 19. 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 “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 20. 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 80 m² en el 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 m² 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. **(R)**

En caso de existir zonas de pendiente acusada, se ordenarán mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como zonas de estancia y paseo. **(R)**

Artículo 21. 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)**



Será obligatorio para las zonas verdes, y recomendable para los espacios libres y viarios, el empleo sistemas y técnicas de detención, retención, filtración, infiltración de las aguas pluviales, al objeto favorecer el ciclo natural de agua, y disminuir el riesgo de inundaciones de origen pluvial y de desbordamiento de la red de saneamiento en episodios de lluvia.

Artículo 22. 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 23. 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 24. 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 25. 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 las normas de la serie UNE 133100. (R)

Artículo 26. 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 podrán ser soterrados de marca y modelo indicados por el Ayuntamiento y se dispondrán recipientes separativos de orgánico, plástico, vidrio y papel. **(R)**

TÍTULO CUARTO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 27. Criterios de aplicación

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

Artículo 28. 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 cubiertos de planta baja ni los espacios de reserva para almacén de basura.
5. La superficie de las terrazas perimetrales cubiertas, si no están cerradas lateralmente por elementos ciegos de obra. En caso de estar 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.

Artículo 29. 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 30. 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 cumbrera 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 31. 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 otros usos (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 cota natural del terreno, 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 natural del terreno a la cara inferior del forjado que cubre la última planta.

Artículo 32. Construcciones por Encima de la Altura Máxima.

Se permitirá también aquellas construcciones por encima de la altura máxima de cornisa, sean estas de carácter fijo, efímero o provisional, 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., con un límite de 3 metros sobre la altura de cornisa y una distancia mínima al plano de fachada de 4 metros, ocupando un máximo del 25% de la superficie de la última planta.

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, con una ocupación máxima del 50% de la superficie de la última planta, debiéndose respetar el resto de condicionantes de este punto.

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 33. 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; reducible a 3,00 m si sólo se vinculan al mismo estancias destinadas a 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 34. 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.

No se permiten vuelos fuera de la alineación exterior de la parcela.

En los cerramientos de fachada, no se permitirán salientes que vuelen más de 10 cm, y que presenten riesgo de impacto.

Artículo 35. Servidumbres Aeronáuticas.

Al encontrarse el ámbito de los terrenos de la ATU incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla, será de aplicación servidumbres aeronáuticas establecidas por el *Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea* y el *Real Decreto 764/2017 de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla*, o normativas que los sustituyan, así como los artículos desde el 7.28 al 7.31, del Título VII, Capítulo V, Sección 1ª Delimitación y Protección del Dominio Público Aeroportuario, de las normas urbanísticas del PGOU de La Rinconada, o de aquellas otras que se establezcan en el instrumento de ordenación urbanística general que lo sustituya.

Específicamente, ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias, vulnerarán la Superficie de Limitación de Alturas del RADAR LEJU definido en el plano de ordenación nº 0.14 " *Servidumbres Aeronáuticas*", siendo necesario, previo a la ejecución de cualquiera de estas construcciones o instalaciones, acuerdo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

Artículo 36. Medidas de protección y corrección ambiental.

1. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con la carretera.
2. Los equipamientos se deberán localizar en las zonas menos expuestas al ruido y próximas a las zonas verdes.
3. Las nuevas edificaciones se retransquearán de las vías de comunicación.

Sin perjuicio de lo anterior, todas las parcelas tendrán como mínimo el 20% de su superficie libre acabada con suelo o pavimentación drenante, de forma que se garantice con la permeabilidad de parte de las aguas pluviales al subsuelo.

Se recomienda que estas superficies drenantes garanticen una permeabilidad mínima de unos 20 cm/h. (R),

Artículo 37. Medidas de protección y corrección establecidas por el Estudio Acústico.

Los cerramientos de parcela, en sus frentes a la vía de servicio de la carretera A-8001 y al viario colindante con el suelo industrial-terciario, y en el caso en que dichos viales no dispongan de tratamiento de borde mediante ajardinamiento, serán trasdosados con elementos vegetales, elementos que contribuirán a mejorar la imagen paisajística de la zona y su comportamiento acústico, de conformidad con el estudio acústico realizado. (D)



TÍTULO QUINTO: NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 38. 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.

Artículo 39. Zonas

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de la edificación y uso, el Anexo de Ordenación distingue las siguientes Zonas de Ordenanza:

- Residencial Unifamiliar Aislada.
- Sistema de espacios libres y zonas verdes.

CAPÍTULO II: ORDENANZA DE LA ZONA "RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA"

Artículo 40. Definición

Su tipología responde a edificaciones exentas en parcela para el uso residencial unifamiliar con un bajo porcentaje de ocupación superficial y generando espacios libres privados. Se corresponde con la posición aislada de la edificación en la parcela con respecto a la totalidad de los linderos, en el *plano nº 05 "Ordenación General. Magnitudes y Resultados del Plan"*, se indica su ubicación.

Artículo 41. Condiciones de ordenación

Parcela mínima:

La superficie de parcela no será inferior a 550 m², con un frente de fachada mínimo de 14,00 m. Excepcionalmente, el frente de fachada podrá ser inferior a 14,00 m, en los casos de parcelas que presenten escaso frente a vial y fondos excesivos, de modo que se permitan parcelas en situación de "fondo de saco" con la condición de que la superficie no sea inferior a 550 m² y que se cumplan las condiciones expuestas a continuación:

Para aquellas parcelas que resulten con fondos excesivos (más de 70 metros) y cuyas fachadas no sean inferiores a los 18,00 metros, se permitirá la segregación en dos parcelas de modo que una de ellas presente fachada a vial con un frente mínimo de 14,00 m y la otra quede en situación de "fondo de saco", con un frente mínimo a vial de 4,00 m.

Edificabilidad:

La edificabilidad de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano de ordenación *plano nº 05 "Ordenación General. Magnitudes y Resultados del Plan"* y en el apartado 7.2 "Criterios de Ordenación" de la Memoria de Ordenación.

Ocupación máxima de la parcela:

La ocupación máxima de la edificación será el 40% de la parcela o de la superficie adscrita a cada vivienda. Como mínimo, el 20% de su superficie libre de la parcela será de suelo o pavimentación drenante, de forma que se garantice la permeabilidad de parte de las aguas pluviales al subsuelo.

Artículo 42. 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 respecto de la rasante natural del terreno, pudiendo llegar hasta los 8,00 m si hay semisótano.



Sótanos:

Se autoriza la construcción de sótanos en una superficie igual a la ocupación en planta baja de la edificación, incrementado en un 50 %.

La superficie bajo rasante no será computable a efectos de edificabilidad.

Separación a linderos:

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

Respecto a lindero frontal: 3,00 m

Respecto a lindero lateral: 2,50 m

Respecto a lindero trasero: 3,00 m

Se exceptúan del cumplimiento de los retranqueos a los linderos distintos de las fachadas a las construcciones auxiliares, siempre y cuando no generen servidumbres de luces y vistas.

Se definen como “*construcciones auxiliares*” aquellas que son de escasa entidad, cuya superficie construida no supere el 10% de la edificabilidad de la parcela ni una superficie total de 30 m², y su altura no supere los 3,00 m. Se destinarán a cobertizos para aparcamientos, trasteros, almacén, aseos, instalaciones u otros usos similares.

Cerramientos de parcela:

Será obligatorio el vallado de las parcelas, coincidente con los linderos de las mismas.

Los cerramientos de separación tanto a la vía pública como entre líneas medianeras tendrán una altura máxima de 2,50 m, independientemente del material con que se construyan, siempre y cuando se cumplan unas condiciones mínimas de ornato, y que al menos la mitad superior del mismo sea permeable a la vista, excepto en mochetas y puertas de acceso.

En aquellas parcelas colindantes con la zona de espacios libres, se permitirá en sus cerramientos la apertura de una puerta para acceso peatonal en los tramos coincidentes con el paseo peatonal de dicha zona verde.

Los cerramientos de parcela, en sus frentes a la vía de servicio de la carretera A-8001 y al viario colindante con el suelo industrial-terciario, para los casos en que dichos viales no dispongan de tratamiento de borde mediante ajardinamiento, serán trasdosados con elementos vegetales, elementos que contribuirán a mejorar la imagen paisajística de la zona y su comportamiento acústico.

Artículo 43. Condiciones de uso

El uso pormenorizado será el residencial, en tipología de vivienda unifamiliar aislada.

Se permitirá, de acuerdo con las propias características del uso residencial, los siguientes **usos complementarios**:

En planta sótano:

- Garaje, trasteros, almacenes e instalaciones del edificio.

En planta baja:

- *Uso Dotacional*, como equipamiento comunitario básico de carácter público o privado.
- *Uso Terciario*, en la categoría de *Comercio minorista* y de *Oficinas*, conforme a los usos del PGOU vigente, o uso similar que establezca el instrumento de ordenación urbanística que lo sustituya.

Se permitirá, además, los siguientes **usos alternativos**:



- *Uso Dotacional*, como equipamiento comunitario básico de carácter público o privado.
- *Uso Terciario*, exclusivamente en parcelas con una superficie de suelo superior a 1.800 m², en la categoría exclusiva de *Hospedaje*, conforme a los usos pormenorizados dotacional que establece el PGOU vigente, o uso similar que establezca los instrumentos de ordenación urbanística que lo sustituya.

Todos estos usos han de ser compatibles entre sí, y se ajustarán a estas ordenanzas y cumplirán en lo que les afecte como resultado de su evaluación ambiental, en caso de que corresponda.

CAPÍTULO III: ORDENANZA DE LA PARCELA "DOTACIONAL"

Artículo 44. Definición

Corresponde a la parcela donde se construirán edificaciones para equipamiento comunitario básico, en todas sus formas. En el plano nº 05 "Ordenación General. Magnitudes y Resultados del Plan", se indica su ubicación.

Artículo 45. Condiciones de ordenación y de edificación

Será de aplicación a la parcela, y a sus edificaciones, lo estipulado en la Normas Urbanísticas del PGOU de la Rinconada para esta clase de suelo, concretamente lo indicado en el *Título XI. Condiciones generales de edificación y usos*, la *Sección 8ª Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los Edificios*, artículo 11.53 *Uso Dotacional*; o de aquellos otros que se establezcan en los instrumentos de ordenación urbanística que lo sustituya.

Artículo 46. 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 industrial.

CAPÍTULO IV: ORDENANZA DE LA PARCELA "SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES"

Artículo 47. Definición

Corresponde a la parcela de dominio y uso público, con uso global dotacional, destinada 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 05 “Ordenación General. Magnitudes y Resultados del Plan”, se indica su ubicación.

Artículo 48. Condiciones de edificación

En las zonas verdes no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

- a. Las destinadas al propio mantenimiento.
- b. Las destinadas a aseos públicos.

No obstante, 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 0,05 m²c/m²s.

- Ocupación máxima de la parcela:

La ocupación máxima se establece en el 5%.

Artículo 49. 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 5% de la superficie 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 podrá 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.

TÍTULO VI. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 50. Edificaciones en situación de fuera de ordenación.

Las edificaciones que conforme a la ordenación detallada de este Plan de Reforma Interior queden en situación legal de “Fuera de Ordenación”, podrán ser legalizadas con esta condición.



Artículo 51. Régimen de las Edificaciones, Instalaciones o Construcciones Fuera de Ordenación.

Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación definitiva del presente Plan de Reforma Interior que resultaren disconformes con el mismo, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

A los efectos de determinar el régimen jurídico de las construcciones o edificaciones e instalaciones fuera de ordenación y el tipo de obras autorizables se distinguen dos situaciones:

a. Fuera de ordenación absoluta por resultar totalmente incompatibles con la nueva ordenación. Se consideran en esta situación aquellas construcciones o edificaciones e instalaciones privativas que ocupen suelo dotacional público, conforme a la ordenación del presente Plan de Reforma Interior, o impidan la efectividad de su destino. Sobre ellas se aplicarán las siguientes reglas:

1ª) Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando estas construcciones, edificaciones o instalaciones no cuenten con título habilitante para su uso o utilización.

2ª) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición; o, en un plazo de cinco años a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas, sin que estas se hallan realizado. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

b. Fuera de ordenación relativa por condiciones de uso. Se consideran en esta situación aquellas construcciones o edificaciones e instalaciones que estén destinadas a un uso no compatible en la zona en que se localice y cuyas características constructivas impidan su reutilización para cualquiera de los usos compatibles. Sobre ellas sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras serán ilegales.

c. Fuera de ordenación relativa por condiciones de altura, edificabilidad u ocupación. Se consideran en esta situación aquellas edificaciones, que no debiendo pasar al dominio público, y estando conformes con los usos compatibles señalados por el planeamiento, su altura, edificabilidad u ocupación excede de las previstas por la ordenación detallada. El incumplimiento de alguno de estos parámetros por edificaciones de una sola planta de altura no será considerado un impedimento para la legalización de las edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente documento. En este sentido, el incumplimiento de la separación a linderos de dichas edificaciones no supondrá su consideración como “fuera de ordenación”. Sobre ellas podrán realizarse todos los tipos de obras de conservación, mantenimiento, consolidación o reforma que no impliquen aumento del parámetro objeto de la disconformidad o que den lugar a un exceso de la edificabilidad.

