



ayuntamiento de  
la Rinconada

ordenación del territorio  
y nuevos desarrollos

ANUNCIO.

Expte. GD 2.883/2023

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

**HACE SABER:** Que, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 15 de marzo de 2024, se aprobó de forma definitiva el Documento de la MODIFICACIÓN Nº 1 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR SC/R-1 “RINCONADA SUR PIONEER” CON NIVEL DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN, promovida por este la entidad mercantil “SERVICIOS INMOBILIARIOS INMOVA 2004 SL” y redactada por el Arquitecto, D. Alberto Ballesteros Rodríguez.

La Normativa Urbanística se recoge en el Anexo I y el plano O-10 “Zonificación y estructura urbanística propuesta” en el Anexo II de este Anuncio, el Documento completo y la Valoración de Impacto en Salud de esta Modificación nº 1, se encuentra publicado en el Portal de la Transparencia de este Ayuntamiento, teniendo por objeto:

“- Eliminar el uso “Terciario exclusivo” pero permitiendo una superficie limitada de comercial de proximidad en planta baja de los edificios que se sitúen en la parcela RPL-3 que es la ubicada en la zona de entrada a la urbanización desde la rotonda de la carretera.

- Posibilitar que parte de las viviendas puedan ser unifamiliares, prolongando la avenida de Alemania que viene desde el Norte hasta la Ronda, de forma que se conforma la manzana RPL-2 que en principio sigue siendo para vivienda plurifamiliar y la manzana RUL que se prevé destinarla a vivienda unifamiliar, aunque en todas las parcelas residenciales serán compatibles las tipologías plurifamiliar y unifamiliar.

- Intercambiar la ubicación de “Ronda-Paseo peatonal” en el borde Sur para que una conducción soterrada de 400 mm de diámetro para riego de la Comunidad de Regantes del Valle Inferior del Guadalquivir (CRVIG) quede bajo del Paseo y no bajo el vial.

- Hacer reajustes en la ubicación y distribución de las parcelas dotacionales y espacios libres para situar una parcela dotacional de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie, próxima a la rotonda principal de acceso al sector y con fachada a la Ronda de circunvalación y a la avenida de Francia, aumentando la superficie dotacional y de espacios libres por encima de los estándares establecidos en el PGOU del 2007 y en la ordenación pormenorizada aprobada con el PGOU del 2007.

Por todo ello, la modificación no altera parámetros fundamentales de edificabilidad, aprovechamiento o densidad. Sin embargo, se mejora la accesibilidad peatonal al futuro SGEL2 ampliación sur del Majuelo. Se incorporar al sistema viario el formato de plataforma única para las calles interiores del sector junto con la señalización de zona 20 peatonal. Con objeto de incorporar esta parte de la ciudad a la estrategia de movilidad urbana definida en el PMUS deberá tenerse en cuenta en el diseño de las zonas verdes paralelas a la ronda de circunvalación, la incorporación de una senda ciclable.

En previsión de que fuera necesario algún equipamiento de cercanía en el futuro se incorpora una parcela dotacional pública de 2.000 m<sup>2</sup>.

La dotación de Sistema general de espacios libres, tal como preveía el PGOU 2007 se hace mediante la figura del convenio urbanístico para adquisición y ejecución del SGEL fuera del ámbito del sector.

Se corrige el trazado de la rotonda actualmente existente en la A8002 respecto a la originalmente incluida en el PGOU 2007.”

Lo que se hace público para general conocimiento, habiendo sido inscrito la citada modificación del Plan General en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el núm. 107, así como en el Registro Autonómico de Planeamiento con el núm. 10.006, conforme a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 2/2011, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y demás normativa vigente.





Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa podrá interponerse recurso Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses, contados 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 29/88 de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa de 13 de Julio, en cumplimiento de los requisitos previstos en la 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).

**ANEXO I**

**5. NORMATIVA URBANÍSTICA**

El objetivo de las presentes Normas Urbanísticas es dotar al sector de un régimen de planeamiento pormenorizado, manteniendo en un plano normativo y regulador las condiciones de gestión, urbanización y edificación, en armonía con las condiciones genéricas del planeamiento superior.

**5.1. Capítulo I: Disposiciones generales**

**Artículo 1. Ámbito territorial**

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el sector SC/R-1 “*Rinconada Sur. Pioneer*” del suelo urbano no consolidado de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada de 2007, 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 previstos.

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. Documentación, interpretación y jerarquía**

El presente documento está integrado por las siguientes partes:

- Memoria
  - Memoria de información
  - Memoria de ordenación

HASH DEL CERTIFICADO:  
 1A8A195B2FF571C85DA2921429D0101A3F45FCC

FECHA DE FIRMA:  
 04/04/2024

PUESTO DE TRABAJO:  
 Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada

NOMBRE:  
 Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpetal.rinconada.es> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC27CC979478D7BB74694





- Memoria económica
  - Programación, gestión y plan de etapas
  - Normativa Urbanística
  - Resumen Ejecutivo
  - Tramitación y medidas previstas para la participación ciudadana
- Anejos a la Memoria:
- Fotografías del estado actual del Sector
  - Convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento
  - Informe Ambiental estratégico
  - Convenio para dotación de infraestructuras eléctricas
- Planos:
- Planos de información
  - Planos de ordenación

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:

- La *Memoria de Información* aporta los datos de partida con los que se cuenta tanto física, normativa y jurídicamente para la ordenación del Sector
- La *Memoria de Ordenación* manifiesta los objetivos generales de la ordenación y expresan y justifican los criterios que han conducido a la adopción de sus determinaciones
- La *Memoria Económica* contiene la evaluación económica aproximada de las inversiones y beneficios de la operación
- La *Programación y Plan de Etapas* tiene carácter preceptivo y determina el orden de desarrollo y ejecución
- La *Normativa Urbanística* constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Sector. Supletoriamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del PGOU
- Los *Planos de Información* tienen carácter informativo de la situación actual y expresan gráficamente los datos de partida que han servido para fundamentar la propuesta realizada
- 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.

HASH DEL CERTIFICADO:  
1A8A195B2FF571C85DA2921429D0101A3F45FCC

FECHA DE FIRMA:  
04/04/2024

PUESTO DE TRABAJO:  
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada

NOMBRE:  
Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC27CC979478D7BB74694





**Artículo 4. Terminología**

Todos los conceptos utilizados en estas ordenanzas tendrán el mismo significado que los contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, y en su defecto, en la Legislación y Normativa Urbanística aplicables.

**5.2. Capítulo II: Desarrollo, gestión y ejecución**

**Artículo 5. Instrumentos complementarios de ordenación**

Aunque el presente documento expone la ordenación del sector con el grado de pormenorización 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 Ley 7/2021 (LISTA), el artículo 94 del Decreto 550/2022 (Reglamento de la LISTA) y los artículos 65 y 66 del RP/78.

**Artículo 6. 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 cada Unidad de Ejecución definida en el presente documento.

**Artículo 7. Proyectos de Urbanización**

Se redactará un Proyecto de Urbanización por cada Unidad de Ejecución delimitada en el presente documento, ajustándose a lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley 7/2021 (LISTA), los artículos 191 y 192 del Decreto 550/2022 (Reglamento de la LISTA) y 67 a 70 del RP/78.

**Artículo 8. Proyectos de Parcelación**

Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que el Proyecto de Reparcelación no estableciera la parcelación pormenorizada.

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 la Ley 7/2021 (LISTA), el Decreto 550/2022 (Reglamento de la LISTA) y el artículo 1 del RDU/78.

**Artículo 9. 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 la Ley 7/2021 (LISTA), el Decreto 550/2022 (Reglamento de la LISTA) y los art. 58 a 66 del RGU/78, en los plazos establecidos en el Plan de Etapas de este Documento.

**Artículo 10. 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 la preceptiva licencia municipal de las obras.

HASH DEL CERTIFICADO:  
1A8A195B2FF571C85DA2921429D0101A3F45FCC

FECHA DE FIRMA:  
04/04/2024

PUESTO DE TRABAJO:  
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada

NOMBRE:  
Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres  
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeteta.larinconada.es>





ayuntamiento de  
la Rinconada

ordenación del territorio  
y nuevos desarrollos

### **Artículo 11. Ejecución material de las obras de edificación**

Podrán coincidir con las obras de urbanización conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2021 (LISTA) y el Decreto 550/2022 (Reglamento de la LISTA), si bien no podrán obtener licencia de primera ocupación hasta que la fase de urbanización en la que se encuentre dicha edificación se encuentre recepcionada por el Ayuntamiento.

### **Artículo 12. Control municipal**

El Ayuntamiento verificará que la ejecución de las obras se realiza en conformidad con el correspondiente Proyecto de Urbanización aprobado. Para el ejercicio de esta facultad podrá nombrar un técnico competente que efectúe un seguimiento, inspección y control continuados del ajuste de las obras a lo especificado en el Proyecto de Urbanización.

### **Artículo 13. Recepción de las obras de urbanización**

En la recepción de la urbanización se procederá según lo dispuesto en los artículos 197 a 199 del Decreto 550/2022 (Reglamento de la LISTA).

Una vez finalizadas las obras de la urbanización, la propiedad solicitará del Ayuntamiento la Recepción de las mismas, que será llevada a cabo en el plazo de treinta días a partir de la solicitud, mediante el levantamiento del Acta correspondiente, suscrita por la Propiedad, la Dirección Facultativa de las obras y el representante del Ayuntamiento. En el Acta de Recepción se hará constar la conformidad de las obras y servicios procediéndose a la Recepción por parte del Ayuntamiento o se pondrán de manifiesto las deficiencias detectadas y el plazo para subsanarlas. Solventadas las deficiencias volverá a comenzar el procedimiento expuesto para la Recepción de las obras.

Transcurrido el plazo de treinta días desde la solicitud de Recepción sin que el Ayuntamiento fije la fecha de la misma, o la no asistencia al acto del representante municipal en la indicada, no impedirá que se lleve a efecto la Recepción de las obras con validez a todos los efectos.

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 14. Conservación de las obras de urbanización**

En la conservación de las obras de urbanización se procederá según lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 7/2021 (LISTA), los artículos 200 y 201 del Decreto 550/2022 (Reglamento de la 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.

HASH DEL CERTIFICADO:  
1A8A195B2FF571C85DA2921429D0101A3F45FCC

FECHA DE FIRMA:  
04/04/2024

PUESTO DE TRABAJO:  
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada

NOMBRE:  
Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres  
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeteta.larinconada.es>

Código Seguro de Verificación: 41309IDOC27CC979478D7BB74694





### 5.3. Capítulo III: Régimen urbanístico del suelo

#### Artículo 15. 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 Documento y conforme a lo establecido en la Ley 7/2021 (LISTA) y el Decreto 550/2022 (Reglamento de la LISTA).

Las facultades urbanísticas de la propiedad quedan concretadas en el derecho a urbanizar y edificar según se estipula igualmente en la Ley 7/2021 (LISTA) y el Decreto 550/2022 (Reglamento de la LISTA).

#### Artículo 16. Derechos y obligaciones de los propietarios del suelo

Los derechos y obligaciones de los propietarios del suelo del sector y de los sistemas generales adscritos al mismo se regularán conforme a lo establecido en la Ley 7/2021 (LISTA) y el Decreto 550/2022 (Reglamento de la LISTA).

Los derechos de los propietarios de suelo del sector y de los sistemas generales adscritos al mismo, se materializan en el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias incluidas en el sector o en los sistemas generales adscritos, del 90% del aprovechamiento medio del Área de Reparto.

Los deberes de los propietarios de suelo del sector y de los sistemas generales adscritos al mismo, en relación con el presente Documento, se materializan en:

- Facilitar la transformación de los terrenos de este Sector según las condiciones establecidas en el PGOU del municipio, el presente Documento y la Legislación vigente.
- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación del suelo.
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del presente Sector, mediante el instrumento de reparcelación correspondiente, en los plazos definidos.
- Costear la gestión necesaria y las obras e instalaciones tanto interiores como las exteriores precisas, en los plazos establecidos en el Plan de Etapas del presente documento.
- Ceder al Ayuntamiento, libre de cargas y totalmente urbanizados, los terrenos destinados a espacios libres, dotaciones de equipamiento y viarios.
- Ceder al Ayuntamiento, libre de cargas y totalmente urbanizados, los terrenos donde se pueda materializar el 10% del aprovechamiento del sector.

HASH DEL CERTIFICADO:  
1A8A195B2FF571C85DA2921429D0101A3F45FCC

FECHA DE FIRMA:  
04/04/2024

PUESTO DE TRABAJO:  
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada

NOMBRE:  
Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeteta.larinconada.es> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC27CC979478D7BB74694





## 5.4. Capítulo IV: Normas generales de uso

### **Artículo 17. Usos permitidos en el ámbito del sector**

1. En el ámbito del Sector se permiten los siguientes usos:

- Uso residencial: tanto en régimen libre como protegido, de titularidad privada y pública, con las tipologías de plurifamiliar en bloque y unifamiliar aislada, pareada o adosada.
- Uso terciario en planta baja de edificio residencial en la parcela RPL-3, con las siguientes categorías: Comercio minorista, oficinas (despachos profesionales, actividades de gestoría, administración, intermediación financiera, academias y similares), actividades recreativas, bares y restaurantes y actividades artesanales (de tipo manual o tradicional que no impliquen molestias al exterior o a edificaciones próximas por ruidos o vibraciones) y cualquier otro asimilable
- Uso dotacional: Para los equipamientos de dominio público que se precisen, en cualquier categoría: Sanitario, asistencial, cultural, administrativo, educativo, deportivo, etc.
- Uso espacios libres y zonas verdes: Para todos los usos que forman el sistema de espacios libres de dominio y uso público (tanto como sistemas generales como locales): Parques y jardines, áreas de juego de niños, plazas, bulevares, paseos y zonas arboladas
- Uso viario: Para la red viaria y aparcamientos de dominio y uso público.

2. Los usos que se relacionan en el apartado anterior se ajustarán a las limitaciones establecidas en las Normas Urbanísticas del Planeamiento General y en las Normas Particulares de las presentes Ordenanzas.

3. Carácter de los usos:

- Uso exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela
- Uso dominante: es aquel que ha de implantarse con carácter principal o mayoritario
- Uso compatible: es aquel que cabe entender como permitido aunque no se determine expresamente en las condiciones particulares de la zona, pero sirve de complemento al uso dominante.

### **Artículo 18. 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 complementarios asociados al uso determinado los que se relacionan a continuación:

- El uso garaje-aparcamiento tendrá el carácter de uso complementario para todos los usos
- El uso de espacios libres tendrá el carácter de uso complementario para todos los usos en aquellas partes de la parcela queden libres de edificación.

HASH DEL CERTIFICADO:  
1A8A195B2FF571C85DA2821429D0101A3F45FCC

FECHA DE FIRMA:  
04/04/2024

PUESTO DE TRABAJO:  
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada

NOMBRE:  
Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC27CC979478D7BB74694





## 5.5. Capítulo V: Normas generales de urbanización

### **Artículo 19. Criterios de aplicación**

En lo no previsto expresamente en el presente capítulo serán aplicables las Normas de Urbanización del Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada vigente.

### **Artículo 20. 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 2.2.2.1. “Estructura y dimensiones de la red viaria y aparcamientos” de la Memoria de Ordenación y:

- El Decreto 293/2009 que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía
- La Orden VIV/561/2010 documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

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. En todo caso, las calzadas se terminarán con mezcla bituminosa en caliente.

Las zonas de aparcamiento se ejecutarán con material drenante que permitan la infiltración al terreno del agua de lluvia; se colocarán juntas de retracción a distancias adecuadas y se separarán de las calzadas mediante un encintado de piezas prefabricadas de hormigón.

### **Artículo 21. 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 el presente 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 deberán ser adecuados a las condiciones climáticas y características del suelo, debiendo mejorarse éste en caso necesario. Se potenciarán los árboles de gran porte.

Se potenciará el drenaje e infiltración al terreno de las aguas de lluvia mediante SUDS (Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible) que se detallarán en el Proyecto de Urbanización.

El mobiliario urbano se compondrá de bancos (uno por cada 400 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.

HASH DEL CERTIFICADO:  
1A8A195B2FF571C85DA2921429D0101A3F45FCC

FECHA DE FIRMA:  
04/04/2024

PUESTO DE TRABAJO:  
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada

NOMBRE:  
Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpetta.larinconada.es/GDCarpettaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC27CC979478D7BB74694







**Artículo 22. Red de saneamiento**

Se deberá cumplir con lo establecido en las Normas Técnicas de la entidad concesionaria del servicio y el apartado 2.2.2.2. “Red de saneamiento” de la Memoria de Ordenación.

Se propone una red separativa y ramificada de aguas residuales y pluviales, siendo relevante el hecho de que se dispone de un cauce abierto denominado Arroyo Las Pavas muy próximo a la zona de desagüe del sector, donde se podrían verter las aguas pluviales recogidas por la red.

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.

Al objeto de evitar sedimentaciones y erosiones, la velocidad de las aguas residuales debe quedar comprendida entre un mínimo de 0,6 m/seg y un máximo de 5 m/seg, debiendo circular el agua por la conducción en lámina libre. En caso de rebasarse estos límites se justificarán soluciones constructivas que atenúen las sedimentaciones y erosiones.

Se procurará que la clave de los conductos tenga una profundidad mínima de 100 cms respecto a la rasante de la calle. En caso de ser necesario reducir esta profundidad, cuando la altura sea inferior de 70 cms se protegerá la conducción.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptará como caudal los siguientes valores:

- De aguas negras para uso residencial: 0,017 l/seg por vivienda de la cuenca, lo que supone 1.468 l/día por vivienda; suponiendo 2,3 habit/viv resulta un caudal de 638 l/habit. y día.
- De aguas negras para uso industrial: 0,7 l/seg por hectárea de suelo.
- Como intensidad de lluvia se tomará 35 l/m<sup>2</sup>s en una hora considerando un periodo de retorno de 15 años.

A los caudales obtenidos de agua de lluvia se les aplicarán los coeficientes de escorrentía siguientes:

COEFICIENTES DE ESCORRENTÍA	
Grandes áreas pavimentadas (grandes zonas de aparcamiento o grandes plazas sin jardines)	0,95
Áreas urbanas (superficies constituidas por calles, pequeñas plazas y edificaciones en altura)	0,85
Áreas residenciales (urbanizaciones donde se mezcla la edificación unifamiliar con jardines)	0,50
Áreas no pavimentadas (parques y jardines)	0,20

Los locales que acojan actividades que puedan verter grasas o aceites a la red de saneamiento dispondrán de una arqueta separadora de grasas, previa a la arqueta sifónica que acomete a la red general.

**Artículo 23. Red de abastecimiento de agua e hidrantes contraincendios**

Se deberá cumplir con lo establecido en la Ordenanza Fiscal y las Instrucciones Técnicas para Redes de Abastecimiento de Agua de la compañía suministradora Emasesa y el apartado 2.2.2.3. “Red de abastecimiento de agua e hidrantes contraincendios” de la Memoria de Ordenación.

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres  
 PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada  
 HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FF571C85DA2921429D0101A3F45FCC  
 FECHA DE FIRMA: 04/04/2024  
 Verificación: 41309IDOC27CC979478D7BB74694  
 Código Seguro de Verificación: 41309IDOC27CC979478D7BB74694





Los materiales a utilizar serán los siguientes:

- En red arterial: Fundición dúctil
- En red secundaria: Fundición dúctil o polietileno.
- En acometidas: Fundición dúctil o polietileno.

Se dispondrán bocas de riego para la limpieza y purga de tuberías, pudiendo emplearse también como dispositivos de toma para suministros excepcionales.

Los hidrantes contra incendios se instalarán en conducciones de al menos 150 mm de sección y deberá procurarse que la distancia máxima entre hidrantes, medida por zonas públicas no sea superior a 200 m y 100 m como máximo a las fachadas accesibles de los edificios.

El dimensionado de la red se realizará con los siguientes criterios básicos:

- El diámetro mínimo será de 80 mm.
- Las conducciones se dispondrán a una profundidad mínima de 80 cms bajo aceras y 100 cms bajo calzadas.
- Se considerarán los siguientes consumos:
  - Consumo doméstico (por vivienda): 600 l/viv/día

Todos los elementos de la red serán de las características autorizadas por la empresa suministradora.

#### **Artículo 24. 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)
- y el apartado 2.2.2.4. “Red de energía eléctrica” de la memoria de ordenación.

Las redes de baja tensión que suministran a las parcelas estarán protegidas por cuadros instalados en los centros de transformación. Estos contendrán seccionadores con fusibles calibrados a la intensidad de cada uno de los circuitos, estando cada anillo protegido por dos seccionadores.

En el recorrido de los conductores se intercalará una caja de cierre o seccionamiento, con fusibles calibrados para las fases y barra de seccionamiento para el neutro.

Los conductores serán unipolares de Aluminio y el material del aislamiento será polietileno reticulado químicamente (XLPE) para un nivel de aislamiento de 0,6/1 Kv.

HASH DEL CERTIFICADO:  
1A8A195B2FF571C85DA2921429D0101A3F46FCC

FECHA DE FIRMA:  
04/04/2024

PUESTO DE TRABAJO:  
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada

NOMBRE:  
Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpetta.larinconada.es> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC27CC979478D7BB74694





ayuntamiento de  
la Rinconada

ordenación del territorio  
y nuevos desarrollos

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.

### Zanjas

La profundidad, hasta la parte inferior del cable, no será menor de 60 cms en acera, ni de 80 cms en calzada. Cuando existan impedimentos que no permitan lograr las mencionadas profundidades, estas podrán reducirse, disponiendo protecciones mecánicas suficientes.

### Circuitos enterrados bajo tubos

Las canalizaciones entubadas serán conformes con las especificaciones del apartado 1.2.4 de la ITC-BT-21. No se instalará más de un circuito por tubo.

A la entrada en las arquetas, los tubos deberán quedar debidamente sellados en sus extremos para evitar la entrada de roedores y agua.

Los diámetros mínimos de los tubos serán de 160 mm para los conductores de 150 y 240 mm<sup>2</sup>.

Para conseguir que el cable quede correctamente instalado sin haber recibido daño alguno, y que ofrezca seguridad frente a excavaciones hechas por terceros, en la instalación de los cables se seguirán las instrucciones descritas a continuación:

- El lecho de la zanja que va a recibir el tubo será liso y estará libre de aristas vivas, cantos, piedras, etc.
- En el mismo se dispondrá una capa de arena de río lavada de espesor mínimo 5 cms sobre la que se colocarán los tubos
- Por encima de los tubos irá otra capa de arena o tierra cribada de 10 cms de espesor. Ambas capas cubrirán la anchura total de la zanja, la cual será suficiente para mantener una separación de 5 cms entre los tubos y las paredes laterales
- Por encima de la arena todos los tubos deberán tener una protección mecánica, como placas protectoras de plástico
- Se colocará también una cinta de señalización que advierta de la existencia del cable eléctrico de baja tensión. Su distancia mínima a la parte superior del cable de 25 cms.

Se admitirá también la colocación de placas con la doble misión de protección mecánica y de señalización.

### Arquetas

En el Proyecto de Urbanización se indicará la ubicación de arquetas para facilitar la manipulación de los cables. Estas arquetas serán prefabricadas de hormigón, registrables, y deberán cumplir lo especificado en

NORMA ONSE 01.01-06. Por su parte, los marcos y tapas para arquetas cumplirán con la NORMA ONSE

-14.





ayuntamiento de  
la Rinconada

ordenación del territorio  
y nuevos desarrollos

Las arquetas de registro que se utilicen para las de redes de Baja Tensión serán de 625x535x 800 mm de medidas mínimas.

Los tipos de arquetas serán A1 y A2 de Endesa y se colocarán sobre lecho absorbente. No se dispondrán arquetas donde exista tráfico rodado. En terrenos sin pavimentar se utilizarán tapas de hormigón y en terrenos pavimentados las tapas serán de fundición de hierro.

Se instalarán en los puntos de acometida, cruces y tramos rectos a una distancia máxima de 40 m.

#### Cajas de seccionamiento

Se instalará en fachada y estará colocada en la parte media del anillo de la red de Baja Tensión.

Esta será para cartuchos calibrados según la intensidad del circuito.

Cada una de las cajas estará conectada a tierra con pica independiente.

#### Derivaciones a parcelas

Cada parcela tendrá derivación individual trifásica, conectada a la red general con sistema en "T" bajo tubo de PVC flexible de 100 mm de diámetro.

Los conductores serán unipolares de aluminio con aislamiento de polietileno reticulado químicamente (XLPE) para un nivel de aislamiento de 0,6/1 Kv.

#### Caja general de protección

Se instalará en la fachada en nicho, en lugares de libre y permanente acceso. Su situación se fijará de común acuerdo entre la propiedad y la empresa suministradora.

La parte inferior de la puerta se encontrará a un mínimo de 30 cms del suelo.

En el nicho se dejarán previstos los orificios necesarios para alojar los conductos para la entrada de la acometida.

#### **Artículo 25. 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
- 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)
- El apartado 2.2.2.5. "Red de alumbrado público" de la Memoria de Ordenación.

HASH DEL CERTIFICADO:  
1A8A195B2FF571C85DA2921429D0101A3F45FCC

FECHA DE FIRMA:  
04/04/2024

PUESTO DE TRABAJO:  
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada

NOMBRE:  
Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeteta.larinconada.es> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC27CC979478D7BB74694




 ayuntamiento de  
**la Rinconada**

 ordenación del territorio  
 y nuevos desarrollos

Las líneas se dispondrán bajo tubo de polietileno corrugado de 90 mm de diámetro, debiendo dejarse un tubo vacío de reserva; en los cruces de calles con tráfico de vehículos se colocará una capa superior de hormigón de 10 cm de espesor para la protección de los tubos.

Los conductores irán a una profundidad de 40 cms bajo acera y de 80 cms en los cruces de calzada.

Para su señalización se colocará encima una cinta de señalización de advertencia de cables enterrados.

Los conductores accederán, desde el terreno a la entrada del cuadro general de mando y protección situado en el centro de transformación, con tubo de acero y de forma estanca.

#### Caja general de protección

Se instalará una caja general de protección junto al cuadro de alumbrado exterior, en un lateral del centro de transformación.

#### Cuadro de mando y protección y contador de medida

El cuadro de mando y protección será de hormigón, de dimensiones adecuadas con puerta metálica y cerradura.

Las entradas y salidas se harán por la parte inferior de forma estanca. El cuadro estará dotado de dos puertas, una de contadores y otra de mando y protección con puertas independiente y cerraduras.

Contiene en su interior los elementos de protección de sobrecargas y cortocircuitos de las líneas de alimentación, la célula fotoeléctrica o reloj astronómico que será regulada por el Ayuntamiento, y un interruptor manual que permita el accionamiento del sistema, con independencia de los dispositivos citados.

El contador de medida se montará en un módulo independiente al cuadro de protección del alumbrado; el módulo será de poliéster reforzado con fibra de vidrio, grado de protección IP-554 y de dimensiones adecuadas y homologado.

El contador será trifásico de energía activa a 230/400 voltios.

#### Zanjas

Las zanjas para el alumbrado exterior serán de un mínimo de 40 cms de profundidad en las aceras y 80 cms en calzada.

#### Circuitos de alimentación

La instalación eléctrica en el interior de los soportes será con conductores de cobre con una sección mínima de 2,5 mm<sup>2</sup> y una tensión de 0,6/1 Kv, no existiendo empalmes en el interior de los mismos.

En los puntos de entrada en el interior de los soportes, los cables tendrán una protección suplementaria de material aislante mediante la prolongación del tubo.

La conexión estará hecha de forma que no ejerza sobre los conductores ningún esfuerzo de tracción. Para las conexiones de los conductores de la red con los del soporte, se utilizarán bornes de conexión y fusibles con cartuchos calibrados.

 HASH DEL CERTIFICADO:  
 1A8A195B2FF571C85DA2921429D0101A3F45FCC

 FECHA DE FIRMA:  
 04/04/2024

 PUESTO DE TRABAJO:  
 Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada

 NOMBRE:  
 Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres  
 Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpetta.larinconada.es/GDCarpettaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC27CC979478D7BB74694




**Circuito de tierra**

Se instalará como mínimo un electrodo de puesta a tierra cada 5 soportes de luminarias, y siempre en el primero y en el último soporte de cada línea.

Los conductores de la red de tierra que unen los electrodos deberán ser de cables de cobre aislados para tensión de 450/750 voltios, con recubrimiento de color verde-amarillo. La sección mínima será de 16 mm<sup>2</sup>.

Las tomas de tierra estarán constituidas por una pica de acero-cobre de dos metros de longitud y 14 mm de diámetro. Todas las tomas de tierra quedarán conectadas con el cuadro de mando y cada uno de los soportes metálicos, por medio de un conductor de cobre aislado de 16 mm<sup>2</sup> de sección.

Todas las conexiones de los circuitos de tierra, se realizarán mediante terminales, grapas y soldaduras que garanticen un buen contacto permanente y protegido contra la corrosión.

**Pruebas de puesta en marcha**

Dichas pruebas comprenderán la realización de las siguientes operaciones en presencia de la Dirección Técnica:

- Comprobación de los calibres de todas y cada una de las protecciones existentes.
- Comprobación individual del buen funcionamiento de cada luminaria.
- Comprobación de la regulación de cada relé.
- Prueba de la instalación en carga para las potencias demandadas calculadas en cada cuadro secundario.
- Comprobación del buen funcionamiento de todos los sistemas y equipos de la instalación en condiciones de trabajo.

**Artículo 26. Red de telecomunicaciones electrónicas**

Se deberá cumplir con lo establecido en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y el apartado 2.2.2.6. "Red de telecomunicaciones electrónicas" de la Memoria de Ordenación.

**Artículo 27. Recogida de residuos sólidos urbanos**

Se deberá cumplir con lo establecido en la Ordenanza Municipal correspondiente.

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

**5.6. Capítulo VI: Normas generales de edificación**

**Artículo 28. Criterios de aplicación**

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

HASH DEL CERTIFICADO:  
1A8A195B2FF571C85DA2921429D0101A3F45FCC

FECHA DE FIRMA:  
04/04/2024

PUESTO DE TRABAJO:  
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada

NOMBRE:  
Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres  
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es>





**Artículo 29. 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 este Sector 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 públicos.
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, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, con una superficie mínima de ventilación del 10% de la superficie del patio
4. Los porches cubiertos en cualquier planta, si no están cerrados en más del 50% de su perímetro (no considerando elementos estructurales), ni las galerías abiertas frontalmente de acceso a las viviendas
5. La superficie de las terrazas cubiertas, perimetrales o no, en edificios unifamiliares y plurifamiliares, si no están cerradas lateralmente por elementos de obra de altura mayor a 1,5 m. En caso de estar cerradas lateralmente por elementos de obra de más de 1,5 m de altura, computarán al 50%
6. Los elementos construidos en cubierta, que sirvan de acceso a la misma o estén destinados a instalaciones del edificio
7. Las construcciones auxiliares que estén destinadas a usos lúdicos del edificio (gimnasio, local instalaciones piscina, club social, etc.), con la limitación del 5% de ocupación y edificabilidad y una altura máxima de una planta
8. Los salientes del plano de fachada (exterior o interior) que contengan solo instalaciones, sin superar la alineación exterior de la parcela.
9. En edificios retranqueados de la alineación de parcela que tengan un cerramiento exterior de dicha parcela, los elementos del cerramiento que estén cubiertos, pero no cerrados en todo su perímetro

**Artículo 30. 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 31. 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. Por encima de la altura máxima definida se permitirá un ático retranqueado de la alineación establecida, un mínimo de 3,0 m y cuya superficie no excederá del 30% de la superficie construida

HASH DEL CERTIFICADO:  
1A8A195B2FF571C85DA2921429D0101A3F45FCC

FECHA DE FIRMA:  
04/04/2024

PUESTO DE TRABAJO:  
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada

NOMBRE:  
Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC27CC979478D7BB74694





ayuntamiento de  
la Rinconada

ordenación del territorio  
y nuevos desarrollos

4. 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 3,3 m
5. 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 32. Alturas de la edificación**

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

1. La altura libre (de suelo terminado a cara inferior del techo) estará entre los siguientes márgenes:
  - a. En planta sótano:
    - 2,40 m mínimo para uso de garaje, trastero o almacén
  - b. En planta baja:
    - De 2,70 a 3,80 m para uso residencial
    - De 3,60 a 5,00 m para uso comercial (en este caso la altura es en bruto)
  - c. En plantas superiores:
    - De 2,60 a 3,20 m
2. 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.
3. 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
4. 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 (en el punto medio del edificio si la calle tiene pendiente) a la cara inferior del forjado que cubre la última planta
5. 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 33. Patios interiores**

1. 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
2. El valor resultante no será inferior a:
  - 3,00 m en viviendas unifamiliares, reducible a 2,50 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.

HASH DEL CERTIFICADO:  
1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC

FECHA DE FIRMA:  
04/04/2024

PUUESTO DE TRABAJO:  
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada

NOMBRE:  
Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeteta.larinconada.es> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC27CC979478D7BB74694







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**

Están permitidos toda clase de vuelos, entrantes y salientes, siempre que queden dentro de la alineación de la parcela.

Fuera de la alineación de la parcela y sin computar como ocupación, se autorizarán vuelos de cornisas, balcones o terrazas de hasta 250 cms como máximo.

**5.7. Capítulo VII: Normas particulares de cada zona**

**Artículo 35. 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.

**5.7.1. Sección 1ª. Normas Particulares de la zona “residencial plurifamiliar”**

**Artículo 36. Definición**

Corresponde a las zonas donde se construirán edificaciones con uso de vivienda colectiva que incorporan elementos comunitarios, con disposiciones en bloque abierto o manzana cerrada, desarrolladas en altura.

En el plano nº O-10 “Zonificación y Estructura Urbanística propuesta” se indica su ubicación.

No obstante, en estas parcelas se pueden construir también viviendas unifamiliares adosadas, pareada o aisladas, adoptando las normas particulares de la zona unifamiliar.

**Artículo 37. Condiciones de ordenación**

- 1. Parcela mínima:

Las parcelas definidas con este uso en el presente Documento se pueden dividir y/o construir en ellas edificios independientes y por fases.

- 2. Edificabilidad:

La superficie máxima edificable de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano O-10 “Zonificación y Estructura Urbanística propuesta”

- 3. Ocupación máxima de la parcela:

La ocupación máxima de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano O-10 “Zonificación y Estructura Urbanística propuesta”.

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres  
 PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada  
 FIRMADO DIGITALMENTE - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeteta.larinconada.es>  
 HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC  
 FECHA DE FIRMA: 04/04/2024  
 Código Seguro de Verificación: 41309IDOC27CC979478D7BB74694





**Artículo 38. Condiciones de edificación**

1. Número de plantas y altura máxima:

El número de plantas permitidas será la que se expresa en el plano O-09 “Zonificación y Estructura Urbanística propuesta” con una altura máxima según los criterios establecidos en el art. 32 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

La altura máxima total del edificio (incluido el ático) hasta la cara inferior del último forjado será 23,00 m, según los márgenes establecidos en el artículo 32.

Se entiende como ático la construcción retranqueada de la alineación de la fachada a vial público del edificio, un mínimo de 3,0 m, cuya superficie no excederá del 40% de la superficie construida de la planta inferior.

La altura máxima de estos áticos respecto a la cara superior del último forjado se encontrará dentro de los márgenes establecidos en el artículo 32.

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. 31 de estas Ordenanzas Reguladoras.

2. Sótanos:

Se autoriza la construcción de sótanos.

3. Número de viviendas:

El número máximo de viviendas en cada parcela es el que se expresa en el plano O-10 “Zonificación y Estructura Urbanística propuesta”. No obstante, se posibilitará que sobre el 50% del número total de viviendas plurifamiliares del sector, puedan sustituirse 2 unidades computables a efectos del planeamiento por 3 unidades de menor dimensión con un programa máximo de 2 dormitorios y 57 m<sup>2</sup> útiles mínimos, todo ello sin aumento de la edificabilidad.

4. Separación a linderos:

La edificación podrá ajustarse a los linderos o retranquearse de ellos sin límite alguno; en éste 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.

5. Cerramientos de parcela:

- a. A espacios públicos: mediante muro hasta una altura de 90 cm y cerramiento ligero hasta alcanzar una altura máxima de 2,90 m. Dicho cerramiento ligero puede estar complementado con tratamiento vegetal. En algunos tramos y por motivos compositivos el cerramiento de obra o material opaco puede tener una longitud máxima de 15 m en cada frente de parcela
- b. A otras parcelas: mediante elementos de fábrica, elementos ligeros, o de apariencia vegetal, con una altura mínima de 2,00 m y máxima de 2,70 m.

**Artículo 39. Condiciones de uso**

Se admiten los siguientes usos:

1. Uso característico:

Vivienda plurifamiliar. Se pueden construir también viviendas unifamiliares adosadas, pareada o aisladas.

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres  
 PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada  
 HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FF571C85DA2921429D0101A3F45FCC  
 FECHA DE FIRMA: 04/04/2024  
 Verificación: 41309IDOC27CC979478D7BB74694





2. Uso obligado:

Una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup>c en plurifamiliar o cada vivienda en unifamiliar.

3. Usos complementarios y compatibles:

- a. En las plantas de viviendas: Oficinas para despachos profesionales
- b. En planta baja: Comercial en la parcela RPL-3.
- c. En planta sótano: Garaje, trasteros, almacenes e instalaciones del edificio. También se permiten otros usos de apoyo al comercial de planta baja en la parcela RPL-3
- d. En los espacios libres, se permiten los usos lúdicos de apoyo a las viviendas como zonas libres de esparcimiento, piscinas, pistas deportivas, juegos de niños, gimnasio, etc. De existir estos espacios comunales, al menos un 60% de la zona vinculada a plurifamiliar deberá destinarse a estos usos.

**5.7.2. Sección 2ª. Normas Particulares de la zona “residencial unifamiliar libre”**

**Artículo 40. Definición**

Corresponde a las zonas donde se construirán edificaciones con uso de vivienda unifamiliar adosadas, pa-readas o aisladas.

En el plano nº O-10 “Zonificación y Estructura Urbanística propuesta” se indica su ubicación.

No obstante, en estas parcelas se pueden construir también viviendas plurifamiliares adoptando las normas particulares de esta zona.

**Artículo 41. Condiciones de ordenación**

1. Parcela mínima:

Las parcelas definidas con este uso en el presente Documento se pueden dividir y/o construir en ellas edificios independientes y por fases. La superficie de parcela no será inferior a 100 m<sup>2</sup>, con un frente de fachada mínimo de 6,00 m.

2. Edificabilidad:

La superficie máxima edificable de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano O-10 “Zonificación y Estructura Urbanística propuesta”

3. Ocupación máxima de la parcela:

La ocupación máxima de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano O-10 “Zoni-ficación y Estructura Urbanística propuesta”.

HASH DEL CERTIFICADO:  
1A8A195B2FF571C85DA2921429D0101A3F45FCC

FECHA DE FIRMA:  
04/04/2024

PUESTO DE TRABAJO:  
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada

NOMBRE:  
Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC27CC979478D7BB74694





**Artículo 42. Condiciones de edificación**

1. Número de plantas y altura máxima:

El número de plantas permitidas será la que se expresa en el plano O-10 “Zonificación y Estructura Urbanística propuesta” con una altura máxima según los criterios establecidos en el art. 32 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

La altura máxima total del edificio hasta la cara inferior del último forjado será 7,40 m, según los márgenes establecidos en el artículo 32.

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. 31 de estas Ordenanzas Reguladoras.

2. Sótanos:

Se autoriza la construcción de sótanos.

3. Número de viviendas:

El número máximo de viviendas en cada parcela es el que se expresa en el plano O-09 “Zonificación y Estructura Urbanística propuesta”.

4. Separación a linderos:

La edificación podrá ajustarse a los linderos o retranquearse de ellos sin límite alguno; en éste 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.

En el caso de viviendas pareadas o aisladas se respetarán las siguientes separaciones mínimas:

- Respecto a linderos frontal y lateral: 2,00 m
- Respecto a lindero trasero: 3,00 m

No obstante, dentro de la zona de retranqueo se permitirán construcciones destinadas a aparcamiento, instalaciones de piscina, pérgolas y otros elementos ligeros, cuando se ejecuten en ambas parcelas y de forma simétrica respecto a la medianera donde se ejecute.

5. Cerramientos de parcela:

- a. A espacios públicos: mediante muro hasta una altura de 90 cm y cerramiento ligero hasta alcanzar una altura máxima de 2,70 m. Dicho cerramiento ligero puede estar complementado con tratamiento vegetal. En algunos tramos y por motivos compositivos el cerramiento de obra o material opaco puede tener una longitud máxima de 10 m en cada frente de parcela
- b. A otras parcelas: mediante elementos de fábrica, elementos ligeros, o de apariencia vegetal, con una altura mínima de 2,00 m y máxima de 2,70 m.

6. Pintura exterior de fachadas:

Llegado el momento en el que se vaya a pintar de nuevo el exterior de las viviendas, los propietarios de cada vivienda deberán mantener el color y tono original de la promoción para no alterar la armonía cromática del conjunto edificatorio.

HASH DEL CERTIFICADO:  
1A8A195B2FF571C85DA2921429D0101A3F45FCC

FECHA DE FIRMA:  
04/04/2024

PUESTO DE TRABAJO:  
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada

NOMBRE:  
Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres  
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es>





**Artículo 43. Condiciones de uso**

Se admiten los siguientes usos:

- 1. Uso característico:

Vivienda unifamiliar. Se pueden construir también viviendas plurifamiliares adoptando las normas particulares de esta zona.

- 2. Uso obligado:

Una plaza de aparcamiento por vivienda.

- 3. Usos complementarios y compatibles:

- a. Oficinas para despachos profesionales
- b. En planta sótano: Garaje, trasteros y espacios de apoyo a las viviendas
- c. En los espacios libres, se permiten los usos lúdicos de apoyo a las viviendas como zonas libres de esparcimiento, piscinas, pistas deportivas, juegos de niños, gimnasio, etc.

**5.7.3. Sección 3ª. Normas Particulares de la zona “Dotacional”**

**Artículo 44. Definición**

Corresponde a las zonas destinadas a dotaciones sin diferenciar a qué tipo de equipamiento se destinarán (educativo, social, comercial, etc.), de forma que el Ayuntamiento pueda ejecutar aquél que sea más conveniente según las necesidades de la población.

En el plano nº O-10 “Zonificación y Estructura Urbanística propuesta” se indica su ubicación.

**Artículo 45. Condiciones de ordenación**

- 1. Parcela mínima:

No se determina.

- 2. Edificabilidad:

No se determina.

- 3. Ocupación máxima de la parcela:

No se determina.

**Artículo 46. Condiciones de edificación**

- 1. Número de plantas y altura máxima:

No se determina.

- 2. Sótanos:

Se autoriza la construcción de sótanos.

- 3. Separación a linderos:

Se admite cualquier retranqueo de la edificación.

- 4. Cerramientos de parcela:

No se determina.

HASH DEL CERTIFICADO:  
1A8A195B2FF571C85DA2921429D0101A3F45FCC

FECHA DE FIRMA:  
04/04/2024

PUESTO DE TRABAJO:  
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada

NOMBRE:  
Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC27CC979478D7BB74694





ayuntamiento de  
la Rinconada

ordenación del territorio  
y nuevos desarrollos

### **Artículo 47. Condiciones de uso**

El uso característico de esta parcela es el de cualquier equipamiento educativo, deportivo, social, comercial, administrativo, cultural, sanitario, asistencial, etc.

### **5.7.4. Sección 4ª. Normas Particulares de la zona “Espacios libres y zonas verdes”**

#### **Artículo 48. Definición**

Corresponde a las zonas de dominio y uso público 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 O-10 “Zonificación y Estructura Urbanística propuesta” se indica su ubicación.

#### **Artículo 49 Condiciones de edificación**

Se podrá autorizar, previa concesión municipal, la implantación de quioscos o similares con las siguientes condiciones:

1. Número de plantas y altura máxima:

El número de plantas permitidas es de una con una altura máxima de 3,50 m..

2. Edificabilidad:

La edificabilidad máxima se establece en 0,01 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s de la parcela donde se ubique.

3. Ocupación máxima de la parcela:

La ocupación máxima se establece en el 1%.

También se podrá emplazar en estos espacios los centros de transformación necesarios para dotar de energía eléctrica al sector.

#### **Artículo 50. Condiciones de uso**

Los usos característicos de estas parcelas son los de jardines, paseos, áreas de juego y recreo de niños.

#### **Artículo 51. Condiciones medioambientales**

En el apartado 4.2.C del “Informe Ambiental Estratégico” (ver anejo 3) se establecen medidas correctoras y protectoras que deberán ser observadas en los espacios libres y zonas verdes:

- Preservar en la ordenación, siempre que sea posible, la vegetación actual, pies arbóreos o manchas de arbustos, especialmente si están cerca de espacios libres.

Potenciar la utilización especies arbóreas y arbustivas autóctonas, adaptadas a las características ecológicas de la zona, evitando en todo caso las especies exóticas e invasoras.

- Se potenciará la plantación de árboles y arbustos que tengan una mayor captación de CO2.
- Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies de sombra y su disposición se asemejará a la configuración natural, evitando las formas geométricas y bordes marcados y teniendo en cuenta la capacidad de drenaje del terreno.

HASH DEL CERTIFICADO:  
1A8A195B2FF571C85DA2921429D0101A3F45FCC

FECHA DE FIRMA:  
04/04/2024

PUESTO DE TRABAJO:  
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada

NOMBRE:  
Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeteta.larinconada.es> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC27CC979478D7BB74694





ayuntamiento de la Rinconada | ordenación del territorio y nuevos desarrollos

- Se utilizarán materiales tipo albero o arena, minimizando la pavimentación y la ocupación impermeable del suelo para favorecer la infiltración del agua de lluvia al subsuelo.
- Evitar el uso de especies alergénicas, potenciando la utilización de especies hipoalergénicas minimizando el efecto nocivo sobre la población humana.
- Se evitará el uso de césped.
- Utilización de pavimentos porosos y reducción al mínimo del sellado del suelo (pavimentación) dotándolo de un coeficiente infiltración adecuado, con la finalidad de proteger el ciclo hidrológico.

**ANEXO II**

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres  
 PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada  
 Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es>  
 HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC  
 FECHA DE FIRMA: 04/04/2024  
 Código Seguro de Verificación: 41309IDOC27CC979478D7BB74694

