



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DOS HERMANAS

EDICTO

Doña **ANA CONDE HUELVA**, Teniente de Alcalde Delegada de Urbanismo del Ayuntamiento de Dos Hermanas,

HAGO SABER: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29/09/2023, acordó aprobar definitivamente el siguiente documento:

2º EXPEDIENTE DE INNOVACIÓN POR CUMPLIMIENTO DE SENTENCIA JUDICIAL. PARCELA E-1 DE LAS MADRES ESCOLAPIAS DE QUINTO

El referido documento incorpora las Normas Urbanísticas cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

“Artículo 4.7.7.- Planeamiento modificado por el plan general.

21. SQ-1 “HACIENDA GRANDE DE QUINTOS”

Plan Parcial de Ordenación (28/4/93)

Se modifica el plan parcial de ordenación del sector en lo siguiente:

- **CALIFICACIÓN:**
 - Parcela E-1, se califica como residencial y como viario público.
 - Parcela D-5, se mantiene el uso y dominio públicos establecido en el plan parcial y se califica de equipamiento genérico (G).
- **ESTRUCTURA VIARIA:** se abre una nueva calle peatonal que separa la nueva manzana residencial, establecida en la parcela E-1, de la parcela D-5 de uso dotacional, tal y como se refleja en el plano nº 10 de Ordenación General.
- **ORDENANZAS:** Se modifican los siguientes artículos del Capítulo VI de las ordenanzas del plan parcial:

Artículo 25: Zonas.

En el presente plan parcial se establecen las siguientes zonas, cuya situación se determina en el Plano de Ordenación 2 “Zonificación”:

- a. Residencial
- b. Industrial
- c. Comercial
- d. Residencial-Terciaria
- e. Espacios Libres
- f. SIPS
- g. Deportivo
- h. Social
- i. Viario y Aparcamientos

Código Seguro De Verificación	kCONpDCMdnVP3G1koduE2g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Maria Conde Huelva	Firmado	15/01/2024 18:57:14
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kCONpDCMdnVP3G1koduE2g==		



Artículo 26: Zona Residencial.

6. Condiciones de volumen:

- d.- *Altura máxima en metros: serán de aplicación las determinaciones del plan general vigente para la subzona Viviendas Plurifamiliares en Manzana (PM).*
- e.- *Número de plantas: el número máximo de plantas será de 4 (PB+3); el número mínimo de plantas será de 3 (PB+2); se podrá reducir mediante estudio de detalle.*

Artículo 27: Zona Industrial.

- 3. **Condiciones de uso:** *Serán de aplicación las compatibilidades y limitaciones establecidas para el uso global industrial en las normas urbanísticas del PGOU.*

Artículo 29: Zona Residencial-Terciaria.

- 1. **Delimitación:** *manzana E-1, delimitada por la Avda. Madre Paula Montalt, por las calles Cicerón y Pompeyo y por la calle peatonal S/N.*
- 2. **Carácter:** *los terrenos comprendidos en esta zona tendrán el carácter de dominio y uso privado.*
- 3. **Condiciones de uso:**
 - c. *Usos dominantes: vivienda plurifamiliar y terciario.*
 - d. *Usos compatibles: los establecidos para los usos dominantes en el plan general.*
 - e. *Los locales destinados a usos no residenciales tendrán obligatoriamente fachada a la vía o espacio públicos.*
- 4. **Tipología:**
 - . *Uso residencial: viviendas plurifamiliares en manzana (PM), edificio que alberga varias viviendas y ocasionalmente locales comerciales en parte o en la totalidad de la planta baja (propiedad horizontal), formando una poligonal cerrada total o parcialmente con pasajes que acceden a su interior.*
Mediante estudio de detalle, se puede establecer la tipología de viviendas plurifamiliares en bloque, edificio aislado que alberga varias viviendas y ocasionalmente locales comerciales en parte o en la totalidad de la planta baja (propiedad horizontal). En el caso de que en la ordenación que se prevea existan viviendas con fachada exclusivamente a espacios interiores de la manzana, para que puedan ser consideradas “exteriores”, al menos uno de esos espacios libres privados tendrá las condiciones establecidas al patio de manzana en el apartado 6 de este artículo.
 - . *Uso terciario: podrá localizarse en edificio independiente, o integrarse en el edificio residencial, siempre que los accesos a las distintas actividades sean directos desde el espacio público e independientes, también desde el espacio público, de los accesos a viviendas.*
- 5. **Unidad de actuación:** *la unidad mínima de actuación edificatoria es la manzana completa. Mediante estudio de detalle, se pueden establecer parcelas para su edificación parcial, siempre que la tipología edificatoria no sea la manzana cerrada, y se cumplan las siguientes condiciones:*
 - . *Superficie mínima de parcela: mil metros cuadrados (1.000 m2).*
 - . *Frente mínimo: treinta metros (30 m).*
 - . *La edificación se separará de los linderos medianeros una dimensión suficiente para poder abrir huecos de iluminación a ese espacio libre cumpliendo las ordenanzas de aplicación.*

Código Seguro De Verificación	kCONpDCMdnVP3G1koduE2g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Maria Conde Huelva	Firmado	15/01/2024 18:57:14
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kCONpDCMdnVP3G1koduE2g==		



6. Condiciones de volumen:

a. Alineaciones de la edificación:

- En general, deberán ser continuas por lados completos de manzana; excepcionalmente en los puntos de acceso principal, con una longitud máxima de 8 metros por lado de manzana, se permitirá la modificación de las alineaciones, o la reducción del nº de plantas, no pudiendo realizarse estas modificaciones y aperturas en las esquinas de las manzanas, elementos fundamentales en la configuración de las mismas.
- Mediante estudio de detalle de la manzana completa se pueden alterar estas condiciones, siempre que se mantenga la continuidad espacial de la Avda. Madre Paula Montalt y de la calle Cicerón.

b. Fondo máximo edificable: 19 m.

c. Patios de manzana: se denominan patios de manzana los que reúnen las condiciones necesarias para que las viviendas que no viertan a calle o espacio público, sean consideradas exteriores. Estas condiciones son las siguientes:

- c.1.- Tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro 1,5 veces la altura máxima edificada que lo delimita, y nunca inferior a 12 metros.
- c.2.- En caso de existir entradas a viviendas desde el patio de manzana, se proyectarán pasajes de acceso de una anchura mínima de 1/3 del fondo edificado y como mínimo 3 metros, pudiendo estar cubiertos o no por edificación, según lo establecido en el subapartado d.8. En todo caso, se situarán los elementos arquitectónicos necesarios para preservar la continuidad visual de la alineación de la calle o espacio público.
- c.3.- Sólo podrán cubrirse a la altura del último forjado con elementos tradicionales, tales como velas o toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de las cornisas que con una dimensión máxima de 60 cm pudieran proyectarse.
- c.4.- La cota del suelo podrá elevarse sobre la calle a la misma altura que la planta baja de la edificación.
- c.5.- Se permiten bajo el patio sótanos y semisótanos con destino con destino a garajes y aparcamientos.
- c.6.- La superficie libre de la edificación no podrá estar ocupada por la rampa de acceso al sótano, si la hubiera, ni podrá ser transitada por vehículos y tendrá el tratamiento y consideración de jardín, plaza o zona recreativa de uso privado de la manzana.
- c.7.- Aún en caso de incluir semisótano se debe procurar el ajardinamiento de las zonas no edificadas de la manzana.
- c.8.- En las calles de tráfico rodado, estará separado del espacio público como mínimo una crujía de 3 metros de anchura; puede estar abierto en las fachadas a las calles peatonales que delimitan la manzana.
- c.9.- No se establece limitación de vuelo en balcones y cuerpos volados en general. No obstante, en caso de vuelos cerrados y de vuelo abierto superior a 60 cm de anchura, las dimensiones de los patios de manzana se medirán a partir del punto más saliente de dichos elementos volados.

d. Altura máxima en metros: serán de aplicación las determinaciones del plan general vigente para la subzona Viviendas Plurifamiliares en Manzana (PM).

Código Seguro De Verificación	kCONpDCMdnVP3G1koduE2g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Maria Conde Huelva	Firmado	15/01/2024 18:57:14
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kCONpDCMdnVP3G1koduE2g==		



e. Número de plantas: el número máximo de plantas será cuatro (PB+3); el número mínimo de plantas será tres (PB+2). Mediante estudio de detalle puede alcanzarse las 5 plantas de alturas (PB+4) puntualmente en la fachada de la Avda. Madre Paula Montalt; y establecerse alturas menores en las fachadas de la manzana hacia las calles peatonales: la C/ Pompeyo existente y la nueva calle prevista.

f. Edificabilidad y capacidad residencial máximas:

<i>USO RESIDENCIAL</i>	Edificabilidad.....	4.250 m2t
	Nº Máximo de Viviendas	38 viv
<u><i>USO TERCARIO</i></u>	<u>Edificabilidad.....</u>	<u>2.570 m2t</u>
Total		6.820 m2t

7. Condiciones de salubridad:

- a. Los patios interiores a los que den luces habitaciones vivideras tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 1/3 de la altura de la edificación y como mínimo de 4 metros.
- b. La altura a considerar se medirá desde un plano situado a un metro por encima de la rasante de la primera planta que presente fachada a dicho patio, hasta la linde superior del pretil macizo.
- c. Cuando existan construcciones en áticos, a que se refiere el artículo 16, que se eleven sobre las paredes de los patios en más del 50% de su contorno, la altura se medirá hasta la línea de coronación de dichas edificaciones.
- d. Quedan prohibidos expresamente los patios abiertos a fachada, sin que tengan esta consideración los patios de manzana según se definen en el número anterior.

8. Aplicación subsidiaria de las normas urbanísticas del PGOU: en todo lo que no esté regulado por el plan parcial se aplicarán las condiciones del plan general de los usos y tipologías edificatorias que le sean afines.

Artículo 31: Zona SIPS.

- 5. Delimitación: comprende la parcela identificada como D-5 en los planos de ordenación correspondientes.
- 6. Carácter: los terrenos comprendidos en esta zona tendrán el carácter de dominio y uso públicos.
- 7. Condiciones de uso: las de aplicación establecidas en el Título I de las normas urbanísticas del plan general, y en concreto el artículo 1.1.10, o cualquiera que lo sustituya.
- 8. Condiciones de volumen:
 - d. Alineaciones de la edificación: las edificaciones se dispondrán en situación libre dentro de la parcela neta.
 - e. La altura y número máximo de plantas se regularán de acuerdo con la normativa sectorial que le afecte, y en caso de indefinición de la misma se estará a lo establecido por el plan general para las parcelas rotacionales.
 - f. Edificabilidad: no se fija edificabilidad máxima, pudiéndose construir, en cada caso, según las necesidades concretas de la actividad.
- 9. Aplicación subsidiaria de las normas urbanísticas del PGOU: en todo lo que no esté regulado por el plan parcial se aplicarán las condiciones del plan general para el uso dotacional.”

Código Seguro De Verificación	kCONpDCMdnVP3G1koDuE2g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Maria Conde Huelva	Firmado	15/01/2024 18:57:14
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kCONpDCMdnVP3G1koDuE2g==		



Que se ha procedido al depósito del referido documento en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenio y Catálogos con el nº 000012/2023-RIU, así como en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el nº 9887, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Sevilla de esta Unidad Registral de DOS HERMANAS.

Lo que se hace público para general conocimiento conforme a lo dispuesto en los artículos 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local

Contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo dentro del plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a su publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con arreglo a lo señalado en el art. 10.1.a de la ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

La Teniente de Alcalde Delegada de Urbanismo

Código Seguro De Verificación	kCONpDCMdnVP3G1koDuE2g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Maria Conde Huelva	Firmado	15/01/2024 18:57:14
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kCONpDCMdnVP3G1koDuE2g==		

