



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DOS HERMANAS

EDICTO

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

HAGO SABER: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26/09/2025, acordó aprobar definitivamente el siguiente documento:

2º MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL SEN-1 "ENTRENÚCLEOS" (000002/2022-PPO)

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

"ORDENANZAS MODIFICADAS

Artículo 21M.- Condiciones para la edificación y la accesibilidad de una parcela.

Para que una parcela sea edificable ha de cumplir las siguientes condiciones:

a) Condiciones de planeamiento:

- Tener aprobado el Plan Parcial, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar destinada a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización:

- Estar emplazada con frente a una vía urbana pública que tenga pavimentada la calzada y las aceras y disponga de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas conectada a la red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado público. Y además tener señaladas alineaciones y rasantes.
- Que aun careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión y como mínimo el ciento diez (110%) por ciento del presupuesto final de urbanización, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo anterior.

c) Condiciones de gestión:

- Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que marque el Plan Parcial o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

- Tener las dimensiones fijadas por las Ordenanzas Particulares de cada una de las zonas, o en los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

- Superficie: Deberá ser igual o superior a la fijada como mínima e inferior a la que se señalase como máxima.
- Linderos: Han de tener unas longitudes iguales o superiores a las fijadas como mínimas.

Además, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destina, y a la regulación de la zona en que se localiza.

d) Condiciones de accesibilidad:

El acceso rodado a la parcela se realizará desde cualquier viario al que presente fachada excepto en los siguientes casos, en los que se prohíbe expresamente:

- 1.- En los viarios con soportal obligado fijado por las ordenanzas y la documentación gráfica.
- 2.- En los viarios de sistema general siguientes:

- S.G.V. 1.2 (Avenida de las Universidades)
- S.G.V. 1.3 Tramo I (Avenida de Santiago Carrillo Solares y Avenida de Plácido Fernández Viagas)
- S.G.V. 1.3 Tramo II (Avenida de Manuel Fraga Iribarne)

En estos casos el acceso rodado a la parcela se efectuará por los viarios restantes a los que presente fachada. Esta condición será determinante en las parcelaciones que procedan en cada zona de ordenanzas.

Artículo 34M. - Dotaciones Públicas.

Las condiciones de situación de la edificación y de altura de las parcelas calificadas como dotaciones son:

1. SITUACIÓN EN LA PARCELA: La edificación podrá situarse indistintamente en línea de fachada o exenta en el interior, en cualquier caso, deberá tenerse en cuenta el entorno, integrando estas construcciones en la ciudad, como hitos significativos, específicos en cada lugar, no indiferenciados.

2. ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA:

- El número máximo de plantas será el resultante de añadir una planta al número máximo de plantas permitidas en la zona. No se limita el número mínimo de plantas.
- Para la parcela Socio-Cultural S-2 no se limitan alturas máximas ni mínimas.
- Respecto a las alturas en metros, tanto totales como libres, serán de aplicación las normativas sectoriales del uso pormenorizado de que se trate, y podrán superar las alturas en nº de plantas siempre que no produzcan graves distorsiones en el paisaje urbano circundante.

3. USOS DE LAS PARCELAS SOCIO-CULTURAL (S).

En las parcelas Socio-culturales se podrán implantar los siguientes usos dotacionales:

- Espacios Libres.
 - o Espacios Libres.
 - o Espacios Libres de Aparcamientos.
 - o Área de Ocio.
- Equipamientos Comunitarios.

- o Docente.
- o Servicios de Interés Público y Social.
 - Deportivo.
 - Socio – Cultural.
 - Sanitario.
 - Asistencial.
 - Administrativo.
 - Religioso.
 - Mercado de Abastos.
 - Servicio Público.

En la parcela S-2 se permitirán además los siguientes Usos Terciarios:

- Hospedaje.
 - o Servicios de Hospedaje.
- Hostelero-Recreativo.
 - o Establecimientos Sin Espectáculos.
 - o Establecimientos Con Espectáculos.
- Comercial.
 - o Pequeños y Medianos Comercios.
 - o Grandes Comercios.
- Oficinas y Servicios.
 - o Con Servicio de Ventas.
 - o De Gestión y Despachos Profesionales.
- Aparcamientos.
 - o Aparcamientos Privados Complementarios.
 - o Aparcamientos Públicos.

Estos usos Terciarios serán compatibles tipológicamente y en una proporción no superior al 50%.

Artículo 123M.- Planta de sótano y semisótano.

Se autoriza la edificación de sótano o semisótano sin límite de superficie, pudiendo este no estar cubierto en su totalidad. Se prohíbe expresamente el uso de vivienda en esta planta bajo rasante.

Artículo 125M.- Separación de la edificación a los linderos.

Tanto la edificación como los vuelos que pudiesen existir en ésta superiores a cincuenta (50) centímetros, deberán separarse de todos los linderos una distancia de tres con cinco metros (3,5 m) como mínimo, excepto en los linderos a los que se adose, en los que obligatoriamente la edificación se situara sobre estos.

La rampa de acceso a sótanos y semisótanos destinados a garaje podrá ocupar la separación a linderos, que también podrá ser ocupada por un patio situado al nivel del sótano o semisótano.

Artículo 128M.- Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas y de diseño, serán de composición y configuración libres, excepto en las viviendas agrupadas, en las que, tanto en la ejecución por fases como en las modificaciones y ampliaciones parciales posteriores, deberá mantenerse el estilo arquitectónico establecido en el proyecto básico inicial que ha definido el conjunto agrupado.

Artículo 129M.- Cerramientos en los linderos entre parcelas.

Los cerramientos en los linderos entre parcelas tendrán una altura máxima de dos metros y medio (2,50). Estos cerramientos podrán ser opacos, diáfanos o estar formados por una composición de ambos.

Artículo 130M.- Cerramiento de fachada.

Los cerramientos que presenten fachada a espacios públicos, a espacios libres privados, o a espacios privativos comunitarios, estarán formados por elementos ciegos de hasta cero con ochenta (0'80) metros de altura máxima completados en su caso con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, hasta una altura total de dos con cincuenta (2'50) metros.

Artículo 140M.- Planta de sótano y semisótano.

Se autoriza la edificación de sótano o semisótano sin límite de superficie, pudiendo este no estar cubierto en su totalidad. Se prohíbe expresamente el uso de vivienda en esta planta bajo rasante.

Artículo 142M.- Separación de la edificación a los linderos.

Tanto la edificación como los vuelos que pudiesen existir en ésta superiores a cincuenta (50) centímetros, deberán separarse de todos los linderos una distancia de tres con cinco metros (3,5 m) como mínimo.

En las viviendas pareadas, la longitud de la medianera, en la que se adosan entre sí, será idéntica en las dos. Esta dimensión será establecida en el proyecto básico inicial que define el conjunto pareado, cualquier modificación o ampliación de una de las viviendas que la altere deberá separarse de cualquier lindero la distancia establecida en el párrafo anterior.

La rampa de acceso a sótanos y semisótanos destinados a garaje podrá ocupar la separación a linderos, qué también podrá ser ocupada por un patio situado al nivel del sótano o del semisótano.

Artículo 146M.- Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas y de diseño, serán de composición y configuración libres, excepto en las viviendas pareadas, en las que, tanto en la ejecución por fases como en las modificaciones y ampliaciones parciales posteriores, deberá mantenerse el estilo arquitectónico establecido en el proyecto básico inicial que ha definido el conjunto pareado.

Artículo 147M.- Cerramientos en los linderos entre parcelas.

Los cerramientos en los linderos entre parcelas tendrán una altura máxima de dos metros y medio (2,50). Estos cerramientos podrán ser opacos, diáfanos o estar formados por una composición de ambos.

Artículo 148M.- Cerramiento de fachada.

Los cerramientos que presenten fachada a espacios públicos, a espacios libres privados, o a espacios privativos comunitarios, estarán formados por elementos ciegos de hasta cero con ochenta (0'80) metros de altura máxima completados en su caso con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, hasta una altura total de dos con cincuenta (2'50) metros.”

Que se ha procedido al depósito del referido documento en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenio y Catálogos con el nº 000007/2025-RIU, de conformidad con lo señalado en los art. 20.2 y 22.2 Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.



Lo que se hace público para general conocimiento conforme a lo dispuesto en los artículos 110.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía 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.

Dos Hermanas, a 27 de octubre de 2025

PPOED104

30gN:YBiN+I^~

Identificador documento: 15704525563372451040

Para comprobar autenticidad: <http://oficinavirtual.doshermanas.es/>

