



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 31/10/2025, acordó aprobar definitivamente el siguiente documento:

2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR SEN-2 "LUGAR NUEVO" Y PLAN ESPECIAL "POLÍGONO DE LA ISLA" (000001/2022-PPO)

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

“ ÍNDICE

Artículo 00.- Carácter de las determinaciones de esta modificación	2
Artículo 19M.- Condiciones de volumen y forma de los edificios	2
Artículo 25M.- Condiciones generales de usos.	2
Artículo 26M.- Zonas.	4
Artículo 27M.- Condición. particulares de la zona Industrial Intensiva (II).	5
Artículo 28M.- Condición. particulares de la zona Industrial Extensiva (IE).	9
Artículo 29M.- Condición. particulares de la zona Industrial Servicios (IS).	13
Artículo 30M.- Condición. particulares de la zona Parque Comercial (C).	15
Artículo 31M.- Condiciones particulares de la zona Edificación Singular (ES).	18
Artículo 32M.- Condiciones particulares de la zona Servicios Avanzados (SA).	21
Artículo 38M.- Medidas preventivas, protectoras y correctoras	24
Artículo 39M.- Protección en materia de ruido e iluminación.	29
Artículo 41M.- Dominio Público Viario.	31

En estas ordenanzas, en las cuales se incluyen las modificaciones explicadas en la memoria, no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente, ni sobre el paisaje, distintos a los desarrollados en el Estudio Ambiental Estratégico Simplificado, redactado para esta 2ª Modificación del Plan Parcial Sector SEN-2 "Lugar Nuevo" y Plan Especial "Polígono de la Isla". Dos Hermanas (Sevilla). En concreto, lo relativo al aumento de alturas máximas en las tipologías Industrial Intensiva (II), Industrial Extensiva (IE) y Parque Comercial (C).

No obstante, se adjunta el ANEXO VII denominado ADENDA II AL DOCUMENTO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADO DE LA 2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR SEN-2 "LUGAR NUEVO" Y PLAN ESPECIAL "POLÍGONO DE LA ISLA". DOS HERMANAS (SEVILLA), en el que se analiza la incidencia de estas modificaciones en los cambios de alturas.

30qN:YBmEi.a~

Identificador documento: 15704525563376367213

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

PPOED104

ARTÍCULO 00.- CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DE ESTA MODIFICACIÓN

Todas las determinaciones recogidas en los artículos de estas ordenanzas urbanísticas tienen carácter de NORMA, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

ARTÍCULO 19M.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

1. Sólido capaz: Es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

2. Altura de la edificación: La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

3. Alturas máximas y mínimas: La altura máxima de la edificación se señala en la documentación gráfica, plano O-02 ZONIFICACIÓN, no siendo necesario alcanzarla. La altura mínima se fija en cada una de las zonas homogéneas de ordenanzas, debiendo alcanzarse obligatoriamente en algún punto de las parcelas que se definan.

4. Altura Libre: Es la altura comprendida entre el suelo y el techo de cada planta.

5. Fondo edificable: Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala cuantitativamente la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, o el lindero del fondo de la parcela, medida perpendicularmente a ambos.

ARTÍCULO 25M.- CONDICIONES GENERALES DE USOS.

1.- **Plan Parcial SEN-2 "Lugar Nuevo"**. Uso Global: Industrial. Con los siguientes usos pormenorizados:

A) **Uso lucrativos**:

Industrial Intensivo (II)

Industrial Extensivo (IE).

Industrial Servicios (IS).

Parque Comercial (C).

Edificación Singular (ES).

Servicios Avanzados (SA).

B) **Equipamientos Comunitarios y Servicios Públicos**. Los Equipamientos Comunitarios y Servicios Públicos comprenden los siguientes usos pormenorizados:

B1. **Deportivo (D)**: Práctica de deportes y desarrollo de la cultura física.

B2. **Socio-Cultural (S)**. Instalaciones especializadas destinadas a actividades culturales, recreativas y de ocio como: guarderías, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, cines, teatros, auditorios, salas de arte, etc.

C). **Espacios Libres Públicos**: Los Espacios Libres (EL) son zonas verdes o espacios libres no edificables, se permitirán sólo instalaciones de uso público que necesariamente tengan que asentarse en ellos, bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones

Y0qN:YBmEi.a~

Identificador documento: 15704525563376367213

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

PPO.ED104

exclusivamente de forma temporal y circunstancial mediante subasta y concesión, no pudiendo preverse en ellos utilizaciones privativas o anormales que excluyan o limiten el uso público o permitan un uso no conforme a su destino de Sistema de Espacios Libres.

D) Infraestructuras: El uso de infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2.- Plan Especial "Polígono La Isla". Uso global: Sistema General de Equipamiento y Espacios Libres.

A) Sistema General Espacios Libres, Parque: Son zonas verdes y espacios libres no edificables e instalaciones de uso y dominio públicos que necesariamente tengan que asentarse en ellos, bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones exclusivamente de forma temporal y circunstancial mediante subasta y concesión.

B) Sistema General Equipamiento Genérico: En él se desarrollan actividades que prestan un servicio público, abiertas a la comunidad en general, gratuitas o tasadas, de propiedad pública o privada, o por concesión administrativa, y que constituyen, en términos generales, servicios no destinados a la venta directa de bienes o productos en el mercado.

No está adscrito a ningún uso pormenorizado concreto, pudiendo instalarse en él cualquiera de los usos pormenorizados establecidos y siempre que las características de la parcela lo permitan.

ARTÍCULO 26M.- ZONAS.

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de la edificación y uso, la presente Ordenación distingue las siguientes zonas homogéneas de ordenanzas:

- 1) Zona Industrial Intensivo (II)
- 2) Zona Industrial Extensivo (IE)
- 3) Zona Industrial Servicios (IS)
- 4) Zona Parque Comercial (C)
- 5) Zona Edificación Singular (ES)
- 6) Zona Servicios Avanzados (SA)
- 7) Zona de Espacios Libres (EL)
- 8) Zona de Equipamientos (D y S)
- 9) Zona de Viario y Aparcamientos Públicos
- 10) Zona de Sistemas Generales de Equipamiento (SGEQ-1.5)
- 11) Zona de Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL-1.3)

ARTÍCULO 27M.- CONDIC. PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL INTENSIVA (II).

1. Delimitación: Esta zona comprende las manzanas denominadas como II-1a, II-2a, II-3a, II-4a, II-5a, II-6a, II-7a, II-8b, II-9b, II-10b, II-11b, II-12b e II-13b, en el plano O-02 ZONIFICACIÓN.

2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona, será de dominio y uso privado.

Y0qN:YBmEi.a~

Identificador documento: 15704525563376367213

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

PPOED104

3. Condiciones de parcelación: Cada una de las manzanas correspondiente a esta zona, podrán segregarse en distintas parcelas, siempre que cada una de las resultantes cumplan los siguientes requisitos:

a) Superficie de parcela mínima.

Para las manzanas denominadas **Ila** la parcela mínima edificable será de 1000 m².

Para las manzanas denominadas **Ilb** la parcela mínima edificable será de 2500 m²

b) Frente mínimo de parcela: 15m.

c) Será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle en las manzanas denominadas **Ilb**, para la edificación parcial de éstos, cuando se pretenda la apertura de nuevos viarios. Si como consecuencia de lo anterior, las manzanas resultantes sean de características urbanísticas similares a las **Ila**, se le aplicarán el resto de condiciones particulares de éstas.

Mediante división horizontal las edificaciones podrán subdividirse en lotes de forma que cada uno de ellos tenga al menos una superficie mínima de 300 m² en planta baja en los que se desarrollará una sola actividad.

4. Condiciones de la edificación:

a) Altura máxima de 3 plantas (baja + 2) o 20 metros, medida hasta la parte inferior del elemento de cubierta. Se podrá establecer una altura superior cuando la singularidad así lo exija, y esté justificada la ubicación de su uso, siempre en función de la normativa sectorial aplicable.

b) Altura mínima : será de una (1) planta.

c) Ocupación máxima bajo rasante: 100%

d) Posición de la edificación. La edificación deberá situarse obligatoriamente alineada a vial y adosada a linderos laterales, excepto en los casos siguientes, en los que se podrá adoptar la tipología de industria aislada separada 5 metros, como mínimo, de todos los linderos de la parcela:

1. En parcelas que coincidan con la manzana completa.

2. En parcelas superiores a 8.000 m² de superficie, para las manzanas denominadas **Ila**. Y en las parcelas superiores a 20.000 m² de superficie, para las manzanas denominadas **Ilb**; siempre que, previamente, en un estudio de detalle de la manzana completa, se hayan establecido las alineaciones de las restantes parcelas posibles de la misma, con el objeto de evitar las medianeras vistas y otras afecciones resultado de la colindancia de los dos tipos edificatorios, el de industria entremedianeras, el básico de la zona II, y el ocasional de industria aislada.

e) Superficie máxima edificable.

- Para las manzanas denominadas **Ila** el coeficiente de edificabilidad es de 1,60 m²t/m²s.

- Para las manzanas denominadas **Ilb** el coeficiente de edificabilidad es de 1,30 m²t/m²s.

f) En el caso particular de las parcelas **II-8b** e **II-17b**, estas podrán adoptar la tipología Industrial Intensiva (II), o bien la tipología Industrial Extensiva (IE), por separado, con la posibilidad de implantar las edificaciones en las parcelas, o manzanas, según el apartado siguiente g).

PPOED/04

Y0qN:YBmEi.a~

Identificador documento: 15704525563376367213

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

g) Mediante Estudio de Detalle, o bien mediante Proyecto de Obras, se podrá edificar un solo edificio retranqueado de todos los linderos de la parcela, o manzana, dividido en distintos módulos, con posibilidad de implantar actividades independientes, con su correspondiente licencia de actividad en cada uno de ellos, y todos con acceso desde el espacio libre privado resultante del retranqueo de la edificación, con las siguientes condiciones:

- Fachada mínima del módulo mayor o igual a un tercio (1/3) de la profundidad del módulo.

- El número máximo de módulos a implantar será el resultado de dividir la superficie de la manzana, o parcela, por la superficie mínima asignada según tipología.

- Acceso desde una vía de circulación rodada privada con una anchura mínima de 14 m.

5. Condiciones particulares de uso.

a) USO DETERMINADO:

INDUSTRIAL:

a) Industrias y Almacenes.

Grupo II Industrias Manufactureras en General.
Grupo III Almacenes.

b) Servicios y Talleres Industriales.

Grupo V Servicios Industriales.
Grupo VI Talleres Domésticos Artesanales.
Grupo VII Talleres Artísticos.

c) Transportes Privados.

Grupo VIII Talleres del Automóvil.
Grupo IX Transportes Privados.

b) USOS COMPATIBLES.

TERCIARIO

Grupo III Establecimientos Sin Espectáculos.

Grupo IV Establecimientos Con Espectáculos

Grupo V Pequeños y Medianos Comercios.
Grupo VII Con Servicio de Ventas.

Grupo VIII De Gestión y Despachos Profesionales.

Grupo IX Aparcamientos Privados Complementarios.

Grupo X Aparcamientos Públicos.

DOTACIONAL

Grupo IV Docente (E).

Grupo V Deportivo (D).

Grupo VI Socio-Cultural.

30gN:YBmEi.a~

Identificador documento: 15704525563376367213

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

PPOED104

Grupo VII Sanitario (S).

Grupo VIII Asistencial (A).

Grupo X Religioso (R).

Grupo XII Servicio Público (SP).

TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURA

Grupo I Viario

Grupo II Intercambio de Transporte.

Grupo VII Infraestructuras Urbanas Básicas.

6. Reserva de aparcamientos en parcelas.

En las manzanas denominadas **I**lb**** será necesaria la reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

No es necesaria la reserva de plazas de aparcamiento en el interior de las manzanas denominadas **I**la****.

ARTÍCULO 28M.- CONDIC. PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL EXTENSIVA (IE).

1. Delimitación: Esta zona comprende las manzanas señaladas, de la IE-1, IE-2, IE-3, IE-4, IEa-5, IE-6, IE-7, IE-8, IE-9 e IE-10, en el plano O-02 ZONIFICACIÓN.

2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona, serán de dominio y uso privado.

3. Condiciones de parcelación:

- Cada una de las manzanas denominadas IE, podrá ser objeto de un proyecto de edificación único, o segregarse en distintas parcelas, siempre que cada una de las resultantes tenga una superficie mínima de 2.500 m² sobre las que se desarrollará una sola actividad.

- La manzana IEa-5 no es divisible.

4. Condiciones de la edificación:

a) Altura máxima.

- Para las manzanas denominadas IE, la altura máxima será de 3 plantas (baja + 2) o 20 metros, medida hasta la parte inferior del elemento de cubierta. Se podrá establecer una altura superior cuando la singularidad así lo exija, y esté justificada la ubicación de su uso, siempre en función de la normativa sectorial aplicable.

- Para la manzana denominada IEa-5, la altura máxima será de 30 metros, y no tendrá limitación en número de plantas.

b) Altura mínima: una (1) planta.

c) Ocupación máxima bajo rasante: 100%. En caso de proyectarse semisótanos, estos se ceñirán exclusivamente al espacio ocupable por la edificación, es decir, retranqueados 5 m de los linderos.

d) Posición de la edificación. La edificación se situará obligatoriamente retranqueada de todos sus linderos una distancia mínima de 5 metros.

30gN:YBmEi.a~

Identificador documento: 15704525563376367213

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

PPOED104

e) Superficie máxima edificable.

- Para las manzanas denominadas IE, el coeficiente de edificabilidad será de 0,70 m²/m²s.

- Para la manzana denominada IEa-5, la edificabilidad máxima será de 194.373 m². No serán computables las plataformas de servicio, entendiéndose como tal las superficies comprendidas entre los planos del suelo y del techo de una planta, construidas exclusivamente para alguna función relacionada con el mantenimiento y la reparación de la maquinaria y del equipamiento propio del proceso industrial.

f) Mediante Estudio de Detalle, o bien mediante Proyecto de Obras, se podrá edificar un solo edificio retranqueado de todos los linderos de la parcela, o manzana, dividido en distintos módulos, con posibilidad de implantar actividades independientes, con su correspondiente licencia de actividad en cada uno de ellos, y todos con acceso desde el espacio libre privado resultante del retranqueo de la edificación, con las siguientes condiciones:

- Fachada mínima del módulo mayor o igual a un tercio (1/3) de la profundidad del módulo.

- El número máximo de módulos a implantar será el resultado de dividir la superficie de la manzana, o parcela, por la superficie mínima asignada.

- Acceso desde una vía de circulación rodada privada con una anchura mínima de 14 m.

g) En el caso de la manzana IEa-5, no es de aplicación el apartado anterior, por lo que solo se permite una única actividad.

h) Construcciones y edificaciones complementarias de la actividad.

- En el espacio de retranqueo se pueden situar las acometidas de instalaciones para el servicio del edificio que por exigencia de las compañías suministradoras deban ser accesibles desde el viario público: armarios y casetas de acometidas, centros de seccionamiento o de transformación, etc...; así como las edificaciones auxiliares de seguridad y control de acceso, estos elementos contarán con una única planta y su superficie edificada será acorde con el uso al que se destinan.

- Se admiten las pérgolas y marquesinas que permitan dar sombra a la zona de aparcamiento, podrán incluir sistemas de captación de energía solar, y no computarán a efectos de edificabilidad.

5. Condiciones particulares de uso.

- Para las manzanas denominadas IE:

a) USO DETERMINADO:

INDUSTRIAL

a) Industrias y Almacenes.

Grupo II Industrias Manufactureras en General.

Grupo III Almacenes.

b) Servicios y Talleres Industriales.

Grupo V Servicios Industriales.

Grupo VI Talleres Domésticos Artesanales.

Grupo VII Talleres Artísticos.

PPOED104

Y0gN:YBmEi.a~

Identificador documento: 15704525563376367213

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

c) Transportes Privados.

Grupo VIII Talleres del Automóvil.
Grupo IX Transportes Privados.

b) USOS COMPATIBLES Y USOS ALTERNATIVOS.

TERCIARIO

Grupo III Establecimientos Sin Espectáculos.
Grupo IV Establecimientos Con Espectáculos.
Grupo V Pequeños y Medianos Comercios.
Grupo VII Con Servicio de Ventas.
Grupo VIII De Gestión y Despachos Profesionales.
Grupo IX Aparcamientos Privados Complementarios.
Grupo X Aparcamientos Públicos.

DOTACIONAL

Grupo IV Docente (E).
Grupo V Deportivo (D).
Grupo VI Socio-Cultural.
Grupo X Religioso (R).
Grupo XII Servicio Público (SP).

TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURA

Grupo I Viario
Grupo II Intercambio de Transporte.
Grupo VII Infraestructuras Urbanas Básicas.

- Para la manzana denominada IEa-5:

Todos los usos anteriores siempre que se trate de una única actividad en la totalidad de la manzana.

6. Reserva de aparcamientos en parcelas y tráfico rodado.

- En toda la zona se reservarán 1,0 plaza de aparcamiento en el interior cada una de las parcelas resultantes por cada 100 m² construidos. Los accesos se establecerán según demanda de la actividad, permitiéndose, para la manzana IE-5a, un acceso desde la rotonda G.35.

- En la manzana IEa-5: siempre que la actividad a instalar no sea de pública concurrencia, respecto a la dotación mínima anterior, se podrán adoptar los siguientes criterios:

a) Computar las plazas destinadas a aparcamiento de moto siempre que no supongan más del 10% del total de plazas necesarias.

b) Computar las plazas destinadas a aparcamiento de camión como 3 plazas de coche, siempre que no supongan más del 30% del total de plazas necesarias.

c) Cuando se implante un sistema robotizado, las partes de los almacenes o similares por los que circulen los robots y sean accesibles al personal solo para labores de mantenimiento y reparación, no computarán como superficie construida respecto a la aplicación del estándar mínimo de dotación de aparcamientos.

PPOED104

30gN:YBmEi.a~

Identificador documento: 15704525563376367213

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

ARTÍCULO 29M.- CONDIC. PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL SERVICIOS (IS).

1. *Delimitación:* Esta zona comprende la manzana señalada como IS-1 en el plano O-02 ZONIFICACIÓN.

2. *Carácter:* Los terrenos comprendidos en esta zona, será de dominio y uso privado.

3. *Condiciones de parcelación:* La manzana correspondiente a esta zona, podrá segregarse en distintas parcelas, siempre que cada una de las resultantes tenga una superficie mínima de 10.000 m².

4. *Condiciones de la edificación:*

a) *Altura máxima de 3 plantas (baja + 2) o 20 metros, medida hasta la parte inferior del elemento de cubierta. Se podrá establecer una altura superior cuando la singularidad así lo exija, y esté justificada la ubicación de su uso, siempre en función de la normativa sectorial aplicable.*

b) *Altura mínima: una (1) planta.*

c) *Ocupación máxima bajo rasante: 100%. En caso de proyectarse semisótanos, estos se ceñirán exclusivamente al espacio ocupable por la edificación, es decir, retranqueados 5m. de los linderos.*

d) *Posición de la edificación. La edificación se situará obligatoriamente retranqueada de todos sus linderos una distancia mínima de 5 metros, excepto en el caso de actuar sobre dos o más parcelas conjuntamente, en el que las edificaciones se podrán adosar a los linderos comunes.*

e) *La superficie máxima edificable. Será la resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad es de 0,30 m²/m²s a cada una de las parcelas netas resultantes.*

5. *Condiciones particulares de uso.*

a) **USO DETERMINADO:**

TERCIARIO

a) *Hospedaje*

Grupo I Servicios de Hospedaje.

b) *Hostelero-Recreativo*

Grupo III Establecimientos sin espectáculos.

e) *Aparcamientos*

Grupo IX Aparcamientos privados complementarios.

Grupo X Aparcamientos públicos.

TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURA

Grupo I Viario.

Grupo VI Estaciones de Servicio.

Grupo VII Infraestructuras Urbanas Básicas.

6. *Reserva de aparcamientos en parcelas.*

30gN:YBmEi.a~

Identificador documento: 15704525563376367213

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

PPOED104

Se reservarán 1,0 plaza de aparcamiento en el interior cada una de las parcelas resultantes por cada 100 m² construidos. Además de éstas, se crearán obligatoriamente un mínimo de 88 plazas de aparcamiento para camiones en el interior de la manzana.

ARTÍCULO 30M.- CONDIC. PARTICULARES DE LA ZONA PARQUE COMERCIAL (C).

1. Delimitación: La zona PARQUE COMERCIAL comprende la zona comercial constituida por las manzanas C-1a y C-2b del plano O-02 ZONIFICACIÓN.

2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona PARQUE COMERCIAL, serán de dominio y uso privado.

3. Condiciones de parcelación: Cada una de las dos manzanas, C-1a y C-2b, podrán ser objeto de un proyecto de edificación único, o bien, mediante Proyecto de Parcelación, ordenar convenientemente la manzana siempre que cada una de las parcelas resultantes tenga una superficie mínima de 50.000 m² y una fachada mínima de 75 m.

4. Condiciones de la edificación:

a) Altura máxima 5 plantas (Baja + 4) o 30 metros, medida hasta la parte inferior del elemento de cubierta. Se podrá establecer una altura superior cuando la singularidad así lo exija, y esté justificada la ubicación de su uso, siempre en función de la normativa sectorial aplicable.

b) Altura mínima: una (1) planta.

c) Ocupación máxima bajo rasante: 100%.

d) Posición de la edificación. La edificación se situará obligatoriamente retranqueada de todos sus linderos una distancia mínima de 5 metros.

e) Superficie máxima edificable. Será la resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad para la manzana C-1a, de 0,80 m²/m²s y para la manzana C-2b, de 0,70 m²/m²s.

f) Mediante Estudio de Detalle, o bien mediante Proyecto de Obras, se podrá edificar un solo edificio retranqueado de todos los linderos de la parcela, o manzana, dividido en distintos módulos, con posibilidad de implantar actividades independientes, con su correspondiente licencia de actividad en cada uno de ellos, y todos con acceso desde el espacio libre privado resultante del retranqueo de la edificación, con las siguientes condiciones:

a. Fachada mínima del módulo sea mayor o igual a un tercio (1/3) de la profundidad del módulo.

b. El número máximo de módulos a implantar será el resultado de dividir la superficie de la manzana, o parcela, por la superficie mínima de 50.000 m².

c. Acceso desde una vía de circulación rodada privada con una anchura mínima de 14 m.

5. Condiciones particulares de uso.

a) USO DETERMINADO:

TERCIARIO

a) Hospedaje

Grupo I Servicios de Hospedaje.

Y0gN:YBmEi.a~

Identificador documento: 15704525563376367213

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

PPOED104

b) *Hostelero-recreativo*

Grupo III Establecimientos Sin Espectáculos.
Grupo IV Establecimientos Con Espectáculos

c) *Comercial*

Grupo V Pequeños y Medianos Comercios.
Grupo VI Grandes Comercios.

d) *Oficinas y Servicios*

Grupo VII Con Servicio de Ventas.
Grupo VIII De Gestión y Despachos Profesionales

e) *Aparcamientos*

Grupo IX Aparcamientos Privados Complementarios.
Grupo X Aparcamientos Públicos.

b) *USOS COMPATIBLES:*

INDUSTRIAL

Grupo II Industrias Manufactureras en General.
Grupo III Almacenes.

DOTACIONAL

a) *Espacios Libres*

Grupo I Espacios Libres (V).
Grupo II Espacios Libres de Aparcamientos (P).
Grupo III Área de Ocio (O).

b) *Equipamientos Comunitarios*

Grupo IV Docente (E).
Servicios de Interés Público y Social (SIPS)
Grupo V Deportivo (D).
Grupo VI Socio-Cultural.
Grupo VII Sanitario (S).
Grupo VIII Asistencial (A).
Grupo X Religioso (R).
Grupo XII Servicio Público (SP).

TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURA

a) *Comunicaciones*

Grupo I Viario
Grupo II Intercambio de Transporte.
Grupo VI Estaciones de Servicio.

b) *Infraestructuras Urbanas*

Grupo VII Infraestructuras Urbanas Básicas.

Se prohíben expresamente las actividades previstas en los Anexos I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

PPOED104

30gN:YBmEi.a~

Identificador documento: 15704525563376367213

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

6. Reserva de aparcamientos en parcelas.

Se reservarán 1,0 plaza de aparcamiento en el interior cada una de las parcelas resultantes por cada 100 m² construidos.

ARTÍCULO 31M.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EDIFICACIÓN SINGULAR (ES).

1. Delimitación: Esta zona comprende las manzanas ES-1a, ES-3a y las manzanas ES-2b, ES-4b, ES-5b y ES-6b, señaladas en el plano O-02 ZONIFICACIÓN.

2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona, será de dominio y uso privado.

3. Condiciones de parcelación: Cada una de las manzanas correspondiente a esta zona, podrá ser objeto de un proyecto de edificación único, o bien, mediante Proyecto de Parcelación, ordenar convenientemente la manzana siempre que cada una de las parcelas resultantes tenga una superficie mínima de 2.000 m².

4. Condiciones de la edificación:

a) Alturas máximas:

20 plantas (Baja +19) o 72 metros, para las manzanas ES-1a y ES-3a, medida hasta la parte inferior del elemento de cubierta.

15 plantas (Baja + 14) o 54 metros para las manzanas ES-2b, ES-4b, ES-5b y ES-6b, medida hasta la parte inferior del elemento de cubierta.

b) Altura mínima:

8 plantas (planta baja + 7) para las manzanas ES-1a y ES-3a.

4 plantas (planta baja + 3) para las manzanas ES-2b, ES-4b, ES-5b y ES-6b.

c) Ocupación máxima bajo rasante: 100%

d) Ocupaciones sobre rasante:

No se fijan condiciones de ocupación, excepto las resultantes de la separación a linderos mínima establecida.

e) Posición de la edificación. La edificación se situará obligatoriamente retranqueada de los linderos medianeros una distancia mínima de 5 metros y, respecto a la fachada, se podrá situar en la misma, o bien separada de ésta un mínimo de 5 metros.

f) En caso de situar la edificación en fachada, se permiten vuelos sobre el espacio público de 1,0 metros a una altura mínima de 4 metros.

g) Superficie máxima edificable.

Para las manzanas ES-1a y ES-3a, el coeficiente de edificabilidad es de 5,00 m²/m²s.

Para las manzanas ES-2b, ES-4b, ES-5b y ES-6b, el coeficiente de edificabilidad es de 2,00 m²/m²s.

5. Condiciones particulares de uso.

a) USOS DETERMINADOS:

TERCIARIO

a) Hospedaje

Grupo I Servicios de Hospedaje.

Y0gN:YBmEi.a~

Identificador documento: 15704525563376367213

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

PPOED104



b) *Hostelero-recreativo*

Grupo III Establecimientos Sin Espectáculos.
Grupo IV Establecimientos Con Espectáculos

c) *Comercial*

Grupo V Pequeños y Medianos Comercios.

d) *Oficinas y Servicios*

Grupo VII Con Servicio de Ventas.
Grupo VIII De Gestión y Despachos Profesionales.

e) *Aparcamientos*

Grupo IX Aparcamientos Privados Complementarios.
Grupo X Aparcamientos Públicos.

INDUSTRIALES

a) *Industrias y Almacenes*

Grupo II Industrias Manufactureras.
Grupo III Almacenes.

b) *Servicios y Talleres Industriales*

Grupo V Servicios Industriales.
Grupo VI Talleres Domésticos y Artesanales.
Grupo VII Talleres Artísticos.

c) *Transportes Privados*

Grupo VIII Talleres del Automóvil.
Grupo IX Transportes Privados.

b) **USOS COMPATIBLES**

RESIDENCIAL

Grupo III Residencias Colectivas.

DOTACIONAL

Grupo IV Docente (E).
Grupo V Deportivo (D).
Grupo VI Socio-Cultural.
Grupo VII Sanitario (S).
Grupo VIII Asistencial (A).
Grupo X Religioso (R).
Grupo XII Servicio Público (SP).

TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURA

Grupo I Viario
Grupo II Intercambio de Transporte.
Grupo VII Infraestructuras Urbanas Básicas

PPOED104

Y0qN:YBmEi.a~

Identificador documento: 15704525563376367213

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



6. Reserva de aparcamientos.

Se reservará 1,0 plazas por cada 65 m² construidos dentro de cada una de las parcelas.

ARTÍCULO 32M.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SERVICIOS AVANZADOS (SA).

1. Delimitación: Esta zona comprende las manzanas señaladas SA-1, SAa-2, SA-3 y la SA-4 en el plano O-02 ZONIFICACIÓN.

2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona, será de dominio y uso privado.

3. Condiciones de parcelación: Cada una de las manzanas correspondiente a esta zona, podrá ser objeto de un proyecto de edificación único, o bien mediante Proyecto de Parcelación, ordenar convenientemente la manzana siempre que cada una de las parcelas resultantes tenga una superficie mínima de 2.000 m².

4. Condiciones de la edificación:

a) Altura máxima: 8 plantas (Baja + 7) o 30 metros, medida hasta la parte inferior del elemento de cubierta.

b) Altura mínima: 6 plantas (planta baja + 5).

c) Ocupación máxima bajo rasante: 100%

d) Posición de la edificación. La edificación se situará obligatoriamente retranqueada de los linderos medianeros una distancia mínima de 5 metros y, respecto a la fachada, se podrá situar en la misma, o bien separada de ésta un mínimo de 5 metros.

e) En caso de situar la edificación en fachada, se permiten vuelos sobre el espacio público de 1,0 metros a una altura mínima de 4 metros.

f) Superficie máxima edificable. Será la resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 3,50 m²/m²s a cada una de las parcelas netas resultantes, excepto para la SAa-2, que será de 2,2914 m²/m²s. Mediante Estudio de Detalle se permitirá el trasvase de edificabilidad entre parcelas de la misma manzana o de manzanas colindantes cuyo ámbito sea el de las manzanas en las que se actúe.

5. Condiciones particulares de uso.

a) USOS DETERMINADOS:

TERCIARIO

a) Hospedaje

Grupo I Servicios de Hospedaje.

b) Hostelero-recreativo

Grupo III Establecimientos Sin Espectáculos.

Grupo IV Establecimientos Con Espectáculos

c) Comercial

Grupo V Pequeños y Medianos Comercios.

d) Oficinas y Servicios

Grupo VII Con Servicio de Ventas.

Y0gN:YBmEi.a~

Identificador documento: 15704525563376367213

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

PPOED104

Grupo VIII De Gestión y Despachos Profesionales.

e) Aparcamientos

Grupo IX Aparcamientos Privados Complementarios.
Grupo X Aparcamientos Públicos.

INDUSTRIALES

a) Industrias y Almacenes

Grupo II Industrias Manufactureras.
Grupo III Almacenes.

b) Servicios y Talleres Industriales

Grupo V Servicios Industriales.
Grupo VI Talleres Domésticos y Artesanales.
Grupo VII Talleres Artísticos.

c) Transportes Privados

Grupo VIII Talleres del Automóvil.
Grupo IX Transportes Privados.

b) USOS COMPATIBLES

RESIDENCIAL

Grupo III Residencias Colectivas.

DOTACIONAL

Grupo IV Docente (E).
Grupo V Deportivo (D).
Grupo VI Socio-Cultural.
Grupo VII Sanitario (S).
Grupo VIII Asistencial (A).
Grupo X Religioso (R).
Grupo XII Servicio Público (SP).

TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURA

Grupo I Viario
Grupo II Intercambio de Transporte.
Grupo VII Infraestructuras Urbanas Básicas

6. Reserva de aparcamientos.

Se reservará 1,0 plazas por cada 50 m² construido dentro de cada una de las parcelas.

ARTÍCULO 38M.- MEDIDAS PREVENTIVAS, PROTECTORAS Y CORRECTORAS

1. Medidas preventivas, protectoras y correctoras sobre las aguas.

Se optará por la utilización de sistemas urbanos de drenaje sostenibles (SUDS), que garanticen el ciclo del agua.

En el caso de aguas superficiales, para evitar contaminación, tanto en las aguas de escorrentía, como por acumulación de sustancias contaminantes en los terrenos objeto de las actuaciones, se evitará los cambios de aceites y combustible de los vehículos y maquinaria.

Y0qN:YBmEi.a~

Identificador documento: 15704525563376367213

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

PPOED104

En el caso de aguas subterráneas, el desarrollo y urbanización de las actuaciones previstas, tanto en suelo público como privado, disminuirá la superficie de infiltración y por tanto el aporte de las aguas de lluvia al acuífero. Como medida para minimizar dicho efecto se utilizarán en las urbanizaciones elementos permeables, como pavimentos permeables, áreas vegetales, rotondas y medianas que puedan retener el agua y permitir su infiltración. Se deberá incorporar vegetación en estos elementos optimizando así la capacidad de detención de flujo de agua gracias a la absorción por parte de las plantas, reduciendo la cantidad final de agua a evacuar y facilitando la depuración natural.

Para la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces, será de obligado cumplimiento el artículo 9.4 y el 78.1 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

2. Medidas preventivas, protectoras y correctoras sobre la vegetación y la fauna.

La urbanización, en general, tendrá que incluir cubierta vegetal que genere sombra y disminuya la elevación de la temperatura ambiental, debido a la transformación sufrida a partir del suelo original.

En aquellos espacios con carácter más naturalizado y menos elementos urbanizadores, como son los Espacios Libres (EL y SGEL), las reforestaciones se realizarán con especies arbustivas y arbóreas autóctonas, propias del termoclima termomediterráneo y ombroclima subhúmedo. Se llevará a cabo la separación y adecuado almacenamiento del suelo vegetal durante los movimientos de tierras, para su posterior extendido en zonas verdes.

Todo ello facilita la mejora del hábitat de la fauna.

Para mejora del paisaje, se procederá a la plantación de cubierta vegetal que genere sombra y proporcione biodiversidad y cambios de texturas y gamas de tonalidades. Se alternarán especies tanto exóticas y de índole más urbano y ornamentales, con especies agroforestales.

3. Medidas preventivas, protectoras y correctoras sobre residuos sólidos urbanos o asimilables.

Condiciones generales en relación a la producción de residuos no peligrosos.

- En caso que durante la ejecución del proyecto se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán dispuestos a disposición de la Entidad Local en los términos que establezcan las ordenanzas municipales.

En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas se actuará de acuerdo con las estipulaciones de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en el Reglamento de Suelos de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

- Con base a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el destino final de los residuos debe orientarse a valorización, fomentándose la recuperación de los materiales frente a la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables. Deberá darse prioridad a la minimización, seguido de la reutilización o el reciclaje, y optando como última opción por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado. Los residuos generados deberán ser gestionados adecuadamente de acuerdo a su tipología.

Condiciones generales en relación con la producción de residuos de construcción y demolición.

- Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y el

30qN:YBmEi.a~

Identificador documento: 15704525563376367213

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

PPOED104

Decreto 73/2012 de 22 de marzo, el proyecto de ejecución de las obras que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

- De acuerdo al artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra.

Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

- Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esto no será aplicable a los residuos internos cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

- Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

- Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

Condiciones generales en relación a la producción de residuos peligrosos.

- De acuerdo con el artículo 11 del Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a esta Delegación Territorial, antes del comienzo de la actividad. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones y actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previstos en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

- En el caso de que en el ámbito de las obras derivadas de la presente modificación de planeamiento se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras, debe encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en artículo 13 del citado decreto.

Consideraciones en materia de protección del suelo

- Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Será preceptiva la señalización de las zonas de actuación de las obras y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

- Se prohíbe que, en el ámbito de las obras se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en el centro autorizado y se disponga al efecto de un área pavimentada para la realización de las mismas.

PPOED/04

30gN:YBmEi.a~

Identificador documento: 15704525563376367213

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

- Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco del vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

- Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a un gestor autorizado. Efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI Actuaciones Especiales, Capítulo 1- Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63, del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

- Estos condicionantes ambientales deberán aparecer expresamente en el Pliego de Condiciones Técnicas o documento análogo para todas las obras o proyectos a ejecutar en el Sector.

- Durante la fase de ejecución de la urbanización se adoptarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. De igual modo, se controlará la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.

- Con el objeto de prevenir y reducir el impacto sobre el medio ambiente de los envases y la gestión de los residuos de envases a lo largo de todo su ciclo de vida, se seguirá lo establecido en el Real Decreto 1055/2022, de 27 de diciembre, de envases y residuos de envases.

- Se tratará la gestión de residuos mediante infraestructura mínima de un PUNTO LIMPIO, que se situará en la manzana de equipamiento denominada S-2, conforme al Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, en relación a Polígonos Industriales, al Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía y art. 103.3 de la Ley 7/2007, de 09 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Resulta de aplicación, de igual forma, el Real Decreto 1.481/2.001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

Se adoptarán, además, las siguientes NORMAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS DE IMPACTO AMBIENTAL:

Se señalarán los límites de la zona de actuación, al igual que la zona de acceso y acopio para evitar invadir las zonas limítrofes.

Se minimizará en lo posible el movimiento de tierras, utilizando el suelo vegetal obtenido para su uso en las zonas verdes de la propia actuación.

Los proyectos de urbanización contendrán expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de estas tierras así como contarán con informe de conformidad de la entidad gestora de la infraestructura de gestión de inertes prevista (vertedero de inertes autorizado, planta de reciclaje o tratamientos, etc...).

Se lavarán los vehículos y vías de acceso para evitar el aterramiento de éstas.

El transporte de camiones se realizará con la precaución de cubrir la carga mediante lonas.

30gN:YBmEi.a~

Identificador documento: 15704525563376367213

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

PPOED104

Se regará periódicamente toda la superficie de la actuación como medida correctora sobre el movimiento de tierra para la calidad del aire.

ARTÍCULO 39M.- PROTECCIÓN EN MATERIA DE RUIDO E ILUMINACIÓN.

1. En materia de Ruido

Se deberá incluir expresamente en la Memoria y normativa urbanística la siguiente determinación:

"1.- Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica o local. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

2.- No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, (artículo 20 de la ley 37/2003 del Ruido).

El planeamiento incluirá entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en los ámbitos territoriales de ordenación afectados por ellas (art.11.1, Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.)

Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizará esta delimitación.

Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial.

Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo. (art. 13, Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.)

2. En materia de iluminación.

Se deberá incluir expresamente en la Memoria y normativa urbanística la siguiente determinación:

La iluminación a instalar en el desarrollo previsto no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento deberá garantizarse que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores."

PPOED/04

30qN:YBmEi.a~

Identificador documento: 15704525563376367213

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

ARTÍCULO 41M.- DOMINIO PÚBLICO VIARIO.

1. Las zonas de protección de las Carreteras serán las indicadas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y en su caso, de la Ley 8/2.001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

2. De modo particular, la zona de no edificación de las carreteras consistente en dos franjas de terreno, en ambas márgenes de cada Carretera delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las anteriores será la establecida ex lege.”

Que se ha procedido el depósito del referido documento en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenio y Catálogos con el nº 000009/2025-RIU, así como en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el nº 10682, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Dos Hermanas de la Unidad Registral de Sevilla.

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.

Dos Hermanas, a 24 de noviembre de 2025

PPOED104

}OgN:YBmEi.a~

Identificador documento: 15704525563376367213

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