

**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 20/02/2026 acordó aprobar definitivamente el siguiente documento:

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARCELA EN CALLE LAS BOTIJAS 19-A (000002/2025-ESTORD).

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

“ORDENANZAS**2.- NORMATIVA URBANISTICA**

De conformidad con los parámetros básicos de la ordenación detallada, desarrollados en la memoria de ordenación, la normativa urbanística aplicable al ámbito de actuación de este Estudio de Ordenación es la siguiente:

2.1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito territorial Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto el establecimiento de las condiciones de la ordenación detallada y el régimen jurídico del uso y de la edificación del ámbito de actuación de mejora urbana delimitado en el presente instrumento, contando con las determinaciones del vigente PGOU de Dos Hermanas y de acuerdo a lo especificado en el art. 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, referido a los Estudios de Ordenación.

Artículo 2. Ámbito

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación sólo en el ámbito de la actuación de mejora urbana delimitado en el presente instrumento.

Una vez ejecutada completamente la actuación, constituirá por sí misma una zona de suelo urbano conforme a lo establecido en el artículo 90.2.a).

Artículo 3. Naturaleza

La presente ordenación pormenorizada posee naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la remisión normativa que la legislación urbanística efectúa a los instrumentos de ordenación.

Artículo 4. Vigencia

La ordenación pormenorizada y el régimen de uso y de la edificación contenidos en el presente Estudio de Ordenación tienen vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones establecidas por el Art. 86.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Artículo 5. Efectos

El presente Estudio de Ordenación, una vez publicada su Aprobación Definitiva en la forma prevista en el Art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y haya transcurrido el plazo previsto en el Art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, será público, ejecutivo y obligatorio.

B

Código Seguro De Verificación	13GuCBS25/cNw40u/9MVmw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Maria Conde Huelva	Firmado	28/09/2026 09:20:41
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/13GuCBS25%2FcNw40u%2F9MVmw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Artículo 6. Obligatoriedad
El presente Estudio de Ordenación obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública y privada; el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 7. Documentación del Estudio de Ordenación

Los distintos documentos del Estudio de Ordenación integran una unidad coherente, siendo todos vinculantes, en función del alcance de sus contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos, y deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos establecidos.
En aplicación del artículo 73 del RGLISTA, y con el alcance establecido en el artículo 5 de la LISTA, tendrán carácter de Norma las determinaciones de los siguientes documentos y apartados del presente Estudio de Ordenación.

- La "Normativa urbanística" recogida en el apartado 2.
- Los planos recogidos en la documentación gráfica del apartado 3.

Artículo 6. Remisión normativa.

Para lo no regulado expresamente por estas Normas Urbanísticas se estará a lo dispuesto en la normativa del Planeamiento General vigente de Dos Hermanas.

2.2. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN.

CAPITULO 1. CONDICIONES DE LOS USOS.

Artículo 7. Condiciones generales de los usos.

Sin perjuicio de lo que dispongan las distintas ordenanzas de cada zona, se aplicarán las determinaciones recogidas en el Título I de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Dos Hermanas, "Normas Generales de los Usos".

Artículo 8. El uso dotacional

Será de aplicación lo definido en el Capítulo 6 "Uso dotacional", del Título I "Normas Generales de los Usos", de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Dos Hermanas.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 9. Condiciones generales de las edificaciones.

a) Las edificaciones que se proyecten en el ámbito de este Estudio de Ordenación se ajustarán a las determinaciones contenidas en el Título II de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Dos Hermanas, "Normas Generales de la Edificación".

b) Estas Normas definen las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso al que se destinen, y por las condiciones particulares de la zona en la que se localicen.

2.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DE USO DOTACIONAL

Artículo 10. Alineaciones y separación a linderos.
La edificación podrá situarse indistintamente en línea de fachada o exenta en el interior.

Artículo 11. Altura máxima y mínima de las edificaciones.
El número máximo de plantas será el resultante de añadir una planta a las consolidadas en la zona.
El número mínimo de plantas será el de una planta (PB).

Artículo 12. Edificabilidad
No se limita.

Artículo 13. Ocupación.
No se limita.

Artículo 14. Ocupación bajo rasante.

Se permite la ocupación bajo rasante de hasta el 100 % de la superficie de la parcela. “

85

Código Seguro De Verificación	13GuCBS25/cNW40u/9MVmw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Maria Conde Huelva	Firmado	28/09/2026 09:20:41	
Observaciones		Página	2/3	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/13GuCBS25%2FcNW40u%2F9MVmw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





Que se ha procedido al depósito del referido documento en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenio y Catálogos con el nº 000007/2026-RIU, así como en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenio y Catálogos con el número 11.033.

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 25 de septiembre de 2026.

PR

Código Seguro De Verificación	13GuCBS25/cNW40u/9MVmw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Maria Conde Huelva	Firmado	28/09/2026 09:20:41	
Observaciones		Página	3/3	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/13GuCBS25%2FcNW40u%2F9MVmw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

