

**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 24 de Abril de 2026, acordó aprobar definitivamente el siguiente documento:

MODIFICADO ESTUDIO DETALLE SEN-1 ENTRENÚCLEOS UE-1 MANZANA TC1
(000007/2025-ED)

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

“ORDENANZAS REGULADORAS**Artículo 1. Objeto y Ámbito de aplicación (N)**

El ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas reguladoras es la manzana identificada como Terciario Comercial (TC-1), en el Plano de Ordenación 01 “Calificación, Usos y Sistemas” del Plan Parcial SEN-1 “Entrenúcleos” del PGOU de Dos Hermanas.

En todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial SEN-1 “Entrenúcleos” que le sean de aplicación y en concreto las del Capítulo XI.

Condiciones particulares de la zona Terciaria Comercial (TC), así como en la Normativa del Plan General de Ordenación Urbanística de Dos Hermanas.

Artículo 2.- División en parcelas (N)

Se establece la siguiente división en parcelas en la Manzana TC-1:

- Parcela TC-1.1: Superficie 3.775 m².
- Parcela TC-1.2: Superficie 9.582 m².

Mediante proyecto de parcelación, esta parcela TC-1.2 a su vez podría subdividirse, siempre que cada una de las resultantes tengan una superficie igual o superior a 3.000 m², sin necesidad de redactar un nuevo Estudio de Detalle.

Artículo 3.- Condiciones de Separación a Linderos en futuras segregaciones (N)

La separación de la edificación a los linderos medianeros será como mínimo de cuatro (4) metros, tanto el de separación entre las parcelas TC-1.1 y TC-1.2 que se delimitan en el

1C(%g.OU8!W~

Identificador documento: 16340704701346522300

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

EDEDI04

presente Estudio de Detalle, como el que pudiese producirse por la división a su vez de la parcela TC-1.2 en futuras parcelas, que contaran con una superficie mínima de 3.000 m2.

Artículo 4.- Condiciones de Soportal obligatorio (N)

Se deberá garantizar la continuidad de las manzanas en el vial-parque (Avenida Felipe González Márquez) mediante la implantación de un soportal de una anchura de cuatro (4) metros y una (1) planta de altura en toda la longitud de esta fachada, garantizando la continuidad visual y peatonal de este viario. En el caso de que se produzcan nuevas segregaciones de la parcela TC-1.2, en el punto común entre ambas parcelas, el soportal tendrá una altura libre obligada de cuatro (4) metros.

Artículo 5.- Cerramientos entre Parcelas (R)

Los cerramientos entre parcelas podrán ser de dos tipos:

- Formados por elementos ciegos hasta ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados con setos o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta una altura total de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- Mediante cerramiento opaco hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.”

Que se ha procedido al depósito del referido documento en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenio y Catálogos con el nº 000006/2026-RIU, así como en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenio y Catálogos con el número 11.032.

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

Firmado digitalmente por:
ANA CONDE HUELVA
FIRMA ELECTRONICA DELEGADO/A URBANISMO
ACCIDENTAL
Fecha: 1 de octubre de 2026

ED04

}1C(%g.OU8!W~

Identificador de documento: 16340704701346522300

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