



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DOS HERMANAS

Doña M^a Carmen González Serrano, Vicesecretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Dos Hermanas, según el informe técnico de fecha 1 de agosto de 2024 emitido por los servicios municipales, obrante al expediente núm. **000054/2024-CU** seguido en la Sección de Planeamiento y Gestión de la Delegación de Urbanismo,

CERTIFICO: Que, el régimen urbanístico aplicable al inmueble con emplazamiento en SC SEN-1 ENTRENUCLEOS, UE-2, BPM-15 y referencia catastral 1133701TG4313S0001WP es el siguiente:

Plan General de Ordenación Urbanística de Dos Hermanas, aprobado el 26 de Julio de 2002; y su *Adaptación Parcial a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía*, aprobada el 7 de noviembre de 2008.

- ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL.
 - **Clase de suelo:** RÚSTICO, *régimen de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización delimitadas* (Sector SEN-1 “Entrenúcleos” de suelo urbanizable ordenado del PGOU). Disposición Transitoria Primera de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía*.
- ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA.
 - **Instrumento de ordenación urbanística detallada:**
 - *Modificado del Plan Parcial Sector SEN-1 “Entrenúcleos” Dos Hermanas (Sevilla)*, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Dos Hermanas el 20 de marzo de 2009.
 - *Modificado del Plan de Etapas de la Unidad de Ejecución UE-2 del Plan Parcial Sector SEN-1 “Entrenúcleos” Dos Hermanas (Sevilla)*, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Dos Hermanas el 25 de julio de 2018.
 - *Innovación del Plan Parcial Sector SEN-1 “Entrenúcleos” con Carácter de Modificación Puntual de sus Ordenanzas al Objeto de Establecer Nuevos Objetivos para la Formulación de Estudios de Detalle*, aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Dos Hermanas el 26 de octubre de 2018.
 - **Principales determinaciones:**
 - Calificación: residencial (viviendas plurifamiliares con Régimen de Protección).
 - Zona de ordenanzas: Residencial Plurifamiliar Protegida (manzana BPM-15).
 - Edificabilidad máxima: 3,00 m²/m²s (7.221 m²t).
 - Número máximo de viviendas: 80 viviendas.
 - Unidad de actuación edificatoria: la manzana completa. Para actuar parcialmente será necesaria la previa aprobación de Estudio de Detalle y simultáneamente o posteriormente Proyecto de Parcelación previo al de edificación, cuyo ámbito será el de la manzana completa.

CUCERT01



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DOS HERMANAS

- Parcela mínima edificable: 1.000 m²s y un frente mínimo de 30 m.
- Altura de la edificación y número de plantas:
 - El número máximo de plantas permitido será de 8 plantas (B+7).
 - El número mínimo de plantas será de 6 plantas (B+5).
 - La altura máxima de la edificación será la resultante de aplicar 4,50 metros a la planta baja y 3,20 metros para las restantes.
 - La última planta que se proyecte podrá retranquearse de la línea de edificación un mínimo de 4 metros en su totalidad respecto de esta.
 - Sobre la última planta edificada, podrá ubicarse un cuerpo de edificación para elementos complementarios e instalaciones retranqueado en su totalidad, un mínimo de 3 m de la línea de edificación de la planta inferior y de altura no superior a dicho retranqueo. Su superficie no excederá de un 20% de la de las plantas inferiores. No computará a efectos de edificabilidad.
- Sótanos y semisótanos: se permiten. No computarán, a efectos del número de plantas y de la edificabilidad, si la parte superior del forjado no supera en 1,50 m a las rasantes de la parcela.
- Situación de las edificaciones y separación entre ellas:
 - Todas las edificaciones que se proyecten deberán situarse al menos con una de sus caras alineadas a vial.
 - Cuando se proyecte más de un edificio por manzana, la separación entre ellos deberá cumplir con las condiciones de los patios de luces y no será inferior a 4 m.
- Condiciones fundamentales de los patios de manzana: todas las viviendas tendrán la cualidad de “vivienda exterior”, para ello, en el caso de que no den directamente a un espacio de uso y dominio público, deberán dar a un patio de manzana con las siguientes condiciones fundamentales:
 - Tendrá una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro 1/3 de la semisuma de las alturas de las edificaciones que viertan a él, nunca inferior a 18 metros cuando la altura máxima sea de 10 plantas.
 - La superficie no será inferior a la resultante de las condiciones anteriores o a la mitad del cuadrado de la semisuma de las alturas; y no podrá estar ocupada por la rampa de acceso al sótano, si la hubiera, y tendrá el tratamiento y consideración de jardín, plaza o zona recreativa común de todo el edificio.
 - La cota del suelo podrá elevarse sobre la calle a la misma altura del suelo de planta baja.
- Condiciones fundamentales de los patios de luces: todos los espacios vivideros de la vivienda que no den directamente a un espacio de uso y dominio público, ni a un patio de manzana, deberán dar a un patio de luces que permita inscribir un círculo de diámetro igual a un tercio (1/3) de la altura de la edificación y como mínimo de 3 metros.

CUCERT01



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DOS HERMANAS

- Reserva de aparcamientos dentro de la parcela, será la mayor de las siguientes: para el uso residencial, 1 plaza por cada 100 m² construidos o fracción o 1 plaza por vivienda; y para otros usos, 1 plaza por cada 100 m² o fracción, excepto para el comercio alimentario con superficie construida entre 750 m² y 2.500 m², cuya reserva será de una plaza cada 50 m² construidos.

- Afecciones y protecciones sectoriales: La manzana BPM-15 se encuentra incluida dentro de la zona de policía del arroyo Baena.

- Regulación de usos:

1. USO DOMINANTE:

- a) Residencial:
Grupo II Viviendas Plurifamiliares.

2. USOS COMPATIBLES ADMISIBLES:

- a) Residencial:
Grupo III Residencias Colectivas.
- b) Industrial:
Grupo V Servicios Industriales.
Grupo VI Talleres Domésticos y Artesanales.
- c) Terciario:
Grupo I Servicios de Hospedaje. (Excepto Apartamentos Turísticos)
Grupo III Establecimientos Sin Espectáculos.
Grupo V Pequeños y Medianos Comercios.
Grupo VII Oficinas y Servicios con Servicio de Ventas.
Grupo VIII Oficinas y Servicios de Gestión y Despachos Profesionales.
Grupo IX Aparcamientos Privados Complementarios.
Grupo X Aparcamientos Públicos.
- d) Dotacional:
Grupo IV Docente (E)
Grupo V Deportivo (D)
Grupo VI Socio - Cultural.
Grupo VII Sanitario (S)
Grupo VIII Asistencial (A)
Grupo IX Administrativo (M)
Grupo X Religioso ®.
Grupo XI Mercado de Abastos (MA)
Grupo XII Servicio Público (SP)
- e) Transporte e infraestructura:
Grupo I Viario.
Grupo VII Infraestructuras Urbanas Básicas.

3. USOS COMPATIBLES LIMITADOS:

- b) Industrial:
Grupo III Almacenes. Se permitirán almacenes sin uso de potencia motriz, única y exclusivamente, cuando:
· Presten servicios de utilidad a la población de la zona y a las

CUCERT01



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DOS HERMANAS

actividades que admiten.

- Su distribución no genere un movimiento de vehículos en labores de carga y descarga, que pueda crear conflicto en la zona.
- Siempre que no estén incluidos en el apartado siguiente.

4. USOS PROHIBIDOS:

Serán usos prohibidos en esta zona de ordenanzas los así establecidos con carácter general por el plan general, y todos los no señalados en este artículo.

• GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SECTOR

- **Unidad de ejecución:** la manzana BPM-15 está incluida en la unidad de ejecución UE-2 del sector SEN-1 "Entrenúcleos", en su ETAPA 3.

- **Reparcelación:**

- *Modificado del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-2 del Plan Parcial Sector SEN-1 "Entrenúcleos" Dos Hermanas (Sevilla) aprobado el 26 de abril de 2019.*

La carga urbanística de la manzana BPM-15 es de 499.484 €, en la cuenta de liquidación provisional.

- **Ejecución:**

- *Modificado del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución UE-2 del Plan Parcial Sector SEN-1 "Entrenúcleos", Dos Hermanas (Sevilla), aprobado el 15 de octubre de 2018.*
- *Segunda Separata del P.U. de la UE-2 (SS.LL. Etapas 3 y 4 del Plan de Etapas) Sector SEN-1 "Entrenúcleos", Dos Hermanas (Sevilla), aprobado el 26 de abril de 2019.*

Actualmente la urbanización se encuentra en ejecución.

Y para que conste y surta los efectos oportunos se expide la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde Accidental, Don Juan Pedro Rodríguez García (Decreto de Alcaldía nº 1416/2024, de 12 de julio), en Dos Hermanas, en la fecha de la firma digital.

CUCERT01



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DOS HERMANAS

CUCERT01

Plaza de la Constitución S/N
Tlf. 954919500
Fax 954919581

}0:\$0Mw--hE;~
Identificador documento: 15250346445412127136
Para comprobar autenticidad: <http://oficinavirtual.doshermanas.es/>