

INFORME URBANÍSTICO

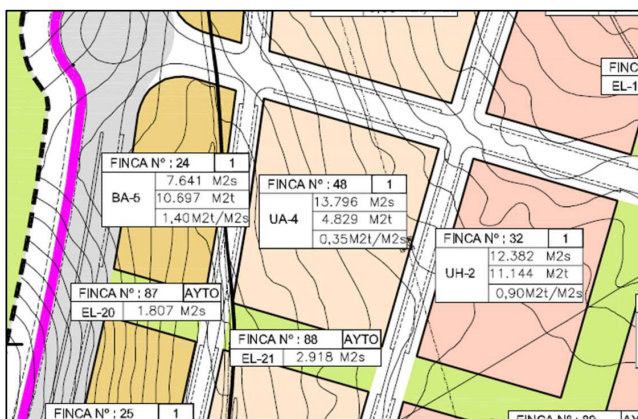
TÍTULO: PARCELA UA-4 SECTOR SEN-1 DE LA UE-1 ENTRENÚCLEOS, Finca 48. Dos Hermanas.

1. OBJETO DEL INFORME. -

Este Informe recoge las condiciones urbanísticas de la Parcela UA-4 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 del Sector SEN-1 (Entrenúcleos) en el Municipio de Dos Hermanas.

2. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. -

La parcela conforme los datos catastrales y documentación aportada, se ubica en el término de Dos Hermanas en la zona de Entrenúcleos, perteneciente al Plan Parcial del Sector SEN-1 Unidad de Ejecución UE-1 ENTRENÚCLEOS.



Fincas resultantes. P. Reparcelación UE-1

3. DATOS DE LA PARCELA. -

Datos Registrales:

- Finca de Dos Hermanas 89682
- Superficie: 13.796 m²s
- Edificabilidad: 4.829 m²t.

Datos Catastrales:

- Referencia: 9640101TG3394S0001HQ
- Superficie: 13.801 m²s.

Datos del Plan Parcial:

- Parcela UA-4: 13.796 m²s.
- Edificabilidad: 4.829 m²t.
- Coeficiente de Edificabilidad: 0,35 m²t/m²s. Nº viv: 24 viviendas

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS. -

- **Legislación Autonómica de aplicación:** Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.



- **Planeamiento Superior:** Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente Año 2002 y su adaptación a la LOUA.
- **Planeamiento de Desarrollo:**
 - o Plan Parcial del Sector SNE-1 de la UE-1. Ap. Def: 14/07/2006
 - o Proyecto de Urbanización. Ap. Def.:13.07.2007
 - o Proyecto de Reparcelación Ap. Def.:19.07.2007 y 30/03/2012 (Estatutos)
 - o Modificación Plan Parcial Ap. Def.: 20/03/2009.
 - o 2da Modificación del Plan Parcial SEN-1 Entrenúcleos. Ap. Inicial: 28/03/2025
- **Clasificación del suelo:** Urbano consolidado.
- **Calificación del suelo:** Residencial Unifamiliar Aislada (UA).
- **Altura:** 3 Plantas y 10,50m.
- **Edificabilidad máxima:** 0,35 m²t/m²s. (4.829 m²t)
- **Número de viviendas:** 24 viv
- **Condiciones de Uso:**
 - o USOS DOMINANTES:
 - a) Residencial:
 - Grupo I Viviendas Unifamiliares.
 - o USOS COMPATIBLES ADMISIBLES:
 - a) Residencial:
 - Grupo III Residencias Colectivas.
 - b) Industrial:
 - Grupo VII Talleres Artísticos.
 - c) Terciario:
 - Grupo I Servicios de Hospedaje. (Excepto Apartamentos Turísticos)
 - Grupo III Establecimientos Sin Espectáculos.
 - Grupo V Pequeños y Medianos Comercios.
 - Grupo VIII Oficinas y Servicios de Gestión y Despachos Profesionales.
 - Grupo IX Aparcamientos Privados Complementarios.
 - d) Dotacional:
 - Grupo IV Docente (E)
 - Grupo VI Socio - Cultural.
 - Grupo VII Sanitario (S)
 - Grupo VIII Asistencial (A)
 - Grupo X Religioso.
 - e) Transportes e infraestructuras:
 - Grupo I Viario.
 - Grupo VII Infraestructuras Urbanas Básicas.
 - o 3. USOS PROHIBIDOS:
 - Serán usos prohibidos en esta zona de ordenanzas los así establecidos con carácter general por el plan general, y dos los no señalados en este artículo.
 - Todos los usos se atenderán a las ordenanzas generales del plan general.
- **Otros condicionantes:**

La parcela mínima edificable será de quinientos (500) metros cuadrados de superficie neta por vivienda con una fachada mínima de quince (15) metros, y con una forma geométrica que le permita materializar su edificabilidad y ocupación, en la que se podrá edificar una sola vivienda. La ocupación máxima de la edificación no será superior al 35% de la superficie total de la parcela.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	27/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmULC92B5F8VR3NUNWBZV2UTSGB	PÁG. 2/10	

5. TITULARIDAD DE LA FINCA. -

Según consta en la nota simple correspondiente a la finca señalada como UA-4 del Proyecto de Reparcelación de la UE-1 del Sector SEN-1 ENTRENÚCLEOS en el término municipal de Dos Hermanas, el porcentaje de propiedad se reparte de la siguiente forma:

- Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A.M.P. (anteriormente AGESA - Sociedad Estatal de Gestión de Activos S.A.) le corresponde un **53,48%** del pleno dominio.
- COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA le corresponde un **46,52%** del pleno dominio.

Para cualquier otra información sobre los condicionantes de la parcela, será necesario contactar con el Excmo. Ayuntamiento de Dos Hermanas.

Lo que se comunica a los efectos oportunos

Fdo. Jaime Piqué Sánchez
Director Departamento Técnico
Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A.M.P.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	27/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmULC92B5F8VR3NUNWBZV2UTSGB	PÁG. 3/10	

Anexos. Ordenanzas Plan Parcial

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	27/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmULC92B5F8VR3NUNWBZV2UTSGB	PÁG. 4/10	

CAPITULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (UA).

Artículo 134.- Definición y delimitación.

1. Caracterizan un modelo de ciudad de baja densidad, con las invariantes de ocupación parcial del suelo, jardines y arbolado, mayor calidad en la edificación, concentración de comercio y servicios en parcelas determinadas, etc.

2. Caracteriza a la zona la tipología residencial unifamiliar aislada compuesta de una vivienda en cada parcela privativa, permitiendo adosar como máximo dos (2) viviendas.

3. Estas normas serán de aplicación en todas las manzanas identificadas como (UA) en el Plano de Ordenación 01 "Calificación, Usos y Sistemas"

SECCIÓN 1ª. UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA

Artículo 135.- Unidad de actuación, parcela mínima edificable.

1. La unidad mínima de actuación será la parcela mínima edificable

2. La parcela mínima edificable será de quinientos (500) metros cuadrados de superficie neta por vivienda con una fachada mínima de quince (15) metros, y con una forma geométrica que le permita materializar su edificabilidad y ocupación, en la que se podrá edificar una sola vivienda.

3. Se permite adosar un máximo de dos (2) viviendas, situando las edificaciones correspondientes en cada una de sus parcelas, por lo que en este caso la superficie mínima de actuación será de mil (1.000) metros cuadrados.

Artículo 136.- Agregación y segregación de parcelas.

Agregación: Con carácter general no se limita la agregación de parcelas.

Segregación: Se autorizarán las segregaciones de parcelas siempre que todas y cada una de las resultantes cumplan las condiciones de la parcela mínima.

96/132

ENERO 2009

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 09/000106 - T002
 VISADO
 23 MARZO 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 "DOS HERMANAS" (SEVILLA)
 MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL SECTOR SEN-1 "ENTRENUELOS"

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	27/05/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmULC92B5F8VR3NUNWBZV2UTSGB	PÁG. 6/10



SECCIÓN 2ª. VOLUMEN EDIFICABLE.**Artículo 137.- Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima admisible en la zona será de cero treinta y cinco (0'35 m²/m²s) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo, computados sobre la superficie de parcela, incluyendo en ésta la parte proporcional de viario interior de acceso rodado privado que sea necesario para registrar la manzana.

Artículo 138.- Número de plantas y altura de la edificación.

1. El número máximo de plantas permitido en la zona será tres (3), y diez con cincuenta (10,50) metros de altura medida según el artículo 30 de estas Ordenanzas.

2. En caso de que la pendiente del terreno sea muy pronunciada y afecte a la manzana, el Ayuntamiento, podrá autorizar una referencia distinta con el fin de adaptarse a la topografía del terreno.

3. Medición de la altura en cubiertas inclinadas: En el caso de cubierta de vertiente de tejado en la cornisa podrá elevarse una altura no superior a (30) centímetros sobre la del forjado, el tejado a partir de ella no excederá de (35º) grados de pendiente.

Artículo 139.- Altura de cada planta.

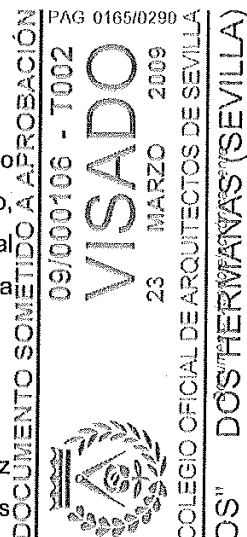
Las alturas de piso y alturas libres mínimas se regirán por el artículo 31 de estas Ordenanzas.

Artículo 140.- Planta de sótano y semisótano.

Se autoriza la edificación de sótano o semisótano, prohibiéndose expresamente el uso de vivienda en esta planta.

Artículo 141.- Ocupación del suelo.

La superficie ocupada por la edificación no será superior al treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie total de la parcela.



97/132

ENERO 2009

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	27/05/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmULC92B5F8VR3NUNWBZV2UTSGB	PÁG. 7/10



Artículo 142.- 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 cuatro (4) metros como mínimo.

La rampa de acceso a sótanos y semisótanos destinados a garaje podrá ocupar la separación a linderos.

En caso de ejecución de viviendas mediante un solo proyecto de edificación, estas se podrán adosar al lindero que la separa, siempre que esta agrupación sea como máximo para dos (2) viviendas, en una superficie mínima de mil (1.000) metros cuadrados.

SECCIÓN 3ª. ALINEACIONES, SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS.**Artículo 143.- Cerramiento exterior.**

El cerramiento de parcela se establecerá siempre sobre la alineación exterior establecida.

Artículo 144.- Alineaciones interiores.

Se definen en estas normas como la distancia mínima a linderos.

Artículo 145.- Vuelos.

No se establece más limitación en los vuelos sino los que afecten a los espacios previstos en la separación a linderos.

SECCIÓN 4ª. CONDICIONES ESTÉTICAS.**Artículo 146.- Condiciones estéticas.**

Las condiciones estéticas y de diseño, serán de composición y configuración libres.

98/132

ENERO 2009

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 09/000106 - T002
 VISADO
 23 MARZO 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL SECTOR SEN-1 "ENTRENUCLEOS" D.ª HERMANAS (SEVILLA)

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	27/05/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmULC92B5F8VR3NUNWBZV2UTSGB	PÁG. 8/10



SECCIÓN 5ª. CERRAMIENTOS DE PARCELA.**Artículo 147.- Cerramientos en los linderos entre parcelas.**

Se permite cerramiento de fábrica en los linderos entre parcelas, con altura máxima de dos (2) metros sobre el terreno natural, excepto en los metros de retranqueo de fachada, en que se autoriza una altura máxima de cero con ochenta (0'80) metros de fábrica y el resto de cerramiento transparente, seto vivo o cualquier pantalla vegetal.

Artículo 148.- Cerramiento de fachada.

El cerramiento de fachada principal se autoriza de fábrica hasta cero con ochenta (0'80) metros y el resto transparente, pudiéndose componer de seto vivo protegido, con una altura máxima de dos con cincuenta (2'50) metros.

SECCIÓN 6ª. ANUNCIOS.**Artículo 149.- Anuncios.**

Son anuncios paralelos al plano de fachada, alusivos al nombre comercial y/o anagrama del establecimiento allí ubicado. Se permitirán las muestras que reúnan las siguientes condiciones:

- Los anuncios deberán diseñarse en consonancia con el edificio en el que se ubican.
- Cumplirán las condiciones que para los salientes y vuelos se determinan para cada zona.

SECCIÓN 7ª. CONDICIONES DE USO.**Artículo 150.- Regulación de usos.**

1. USOS DOMINANTES:
 - a) Residencial:
 - Grupo I Viviendas Unifamiliares.
2. USOS COMPATIBLES ADMISIBLES:
 - a) Residencial:
 - Grupo III Residencias Colectivas.
 - b) Industrial:
 - Grupo VII Talleres Artísticos.
 - c) Terciario:
 - Grupo I Servicios de Hospedaje. (Excepto Apartamentos Turísticos)

99/132

ENERO 2009

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 09/000106 - T002
 VISADO
 23 MARZO 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL SECTOR SEN-1 "ENTRENUCLEOS" DOS HERMANAS (SEVILLA)

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JAIME PIQUE SANCHEZ

27/05/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmULC92B5F8VR3NUNWBZV2UTSGB

PÁG. 9/10



Grupo III Establecimientos Sin Espectáculos.
 Grupo V Pequeños y Medianos Comercios.
 Grupo VIII Oficinas y Servicios de Gestión y Despachos
 Profesionales.

Grupo IX Aparcamientos Privados Complementarios.

d) Dotacional:

Grupo IV Docente (E)
 Grupo VI Socio - Cultural.
 Grupo VII Sanitario (S)
 Grupo VIII Asistencial (A)
 Grupo X Religioso @.

e) Transportes e infraestructuras:

Grupo I Viario.
 Grupo VII Infraestructuras Urbanas Básicas.

3. USOS PROHIBIDOS:

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

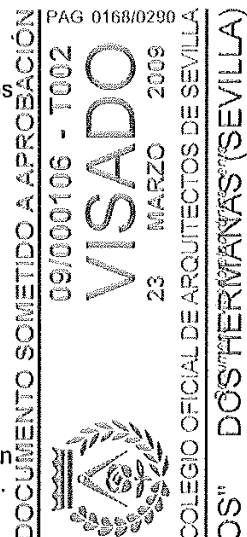
Todos los usos se atenderán a las ordenanzas generales del plan general.

Artículo 151.- Reserva de aparcamientos.

La reserva minima de aparcamientos dentro de la parcela será la mayor de las siguientes:

- a) 1 plaza por cada 100 m2 construidos o fracción.
- b) 1 plaza por vivienda y por cada 100 m2 o fracción de otros usos.

En cualquier caso, en actividades no residenciales, la reserva de plazas de aparcamientos se acogerá también al Título I Normas Generales de los Usos de las NN.UU. del Plan General.



MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL SECTOR SEN-1 "ENTRENUCLEOS" D.O.S. HERMANAS (SEVILLA)

100/132

ENERO 2009

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR JAIME PIQUE SANCHEZ

27/05/2025

VERIFICACIÓN Pk2jmULC92B5F8VR3NUNWBZV2UTSGB

PÁG. 10/10

