Una hacienda emblemática entre Sevilla y Dos Hermanas con gran potencial urbanístico y de ocio

Sevilla, Dos Hermanas, Entrenúcleos, ID: 411056 | **Price on application**

Casas en el Sur
Tf. (+34) 955 69 12 88 - Email: informacion@casasenelsur.es
casasenelsur.es

Casas en el Sur
Tf. (+34) 955 69 12 88 - Email: informacion@casasenelsur.es
casasenelsur.es

Casas en el Sur
Tf. (+34) 955 69 12 88 - Email: informacion@casasenelsur.es
casasenelsur.es

Description

La Hacienda Torre de Doña María, situada en Dos Hermanas. Fue construida, según la tradición, por el rey D. Pedro I de Castilla para su esposa secreta, doña María de Padilla, siendo utilizada posteriormente como lugar de recreo de los reyes. Es un ejemplo del tipo arquitectónico de las Hacienda de Olivar del ámbito sevillano.

Su conjunto de edificaciones configura el propio paisaje en el que está inserta. Heredera de los modelos primitivos de explotación de la tierra, en su emplazamiento se han encontrado restos romanos y existe también referencia de que fue una alquería árabe, propiedad de la familia de Ibn Jaldún.

La parte más antigua de la hacienda es una torre militar que todavía se conserva, que fue edificada probablemente después de la reconquista de Sevilla.

A partir de esta antigua construcción y tomando como referencia su primitivo estilo artístico, se produjeron todas las ampliaciones que constituyen la hacienda actual, que han sido realizadas en estilo nomudéjar por el arquitecto José Gutiérrez Lescura, autor también del pabellón de Marruecos para la Exposición Iberoamericana de Sevilla de 1929. Esta remodelación se hizo respetando la torre y la capilla mudéjares, así como la distribución original típica de las haciendas rústicas de labor.

La Hacienda se ubica en el Parque Forestal Dehesa de Doña María, al norte del casco urbano de Dos Hermanas. Es la mayor zona verde del municipio, lugar de esparcimiento y ocio de los habitantes de la ciudad.

Posee un enclave privilegiado en cuanto a las conexiones. La parcela está anexa al nudo de intersección de la Avenida de las Universidades y la SE-40. Además discurren de forman

contigua el carril bici, pasarelas peatonales y el Metro Bus, el cual conecta con el Metro de Sevilla.

El casco urbano de Dos Hermanas se ubica en el sur de la parcela, con el distrito Arco Norte como zona poblada más cercana. El elemento más destacable a este lado es el parque forestal Dehesa de Doña María, que con más de 300 hectáreas dispone de grandes espacios de olivares, con áreas de juegos infantiles, merenderos y aparcamientos.

Desde la propia hacienda se disponen de conexiones peatonales y carriles bici para salvar la Autovía SE-40 en los accesos al parque, y a su vez la línea de Metro-Bus que conecta Dos Hermanas, Montequinto y Sevilla.

Además hay que destacar la parcela aledaña donde el Ayuntamiento de Dos Hermanas ha construido varios edificios para sede del nuevo recinto de Exposiciones y Congresos, además del nuevo emplazamiento de la Feria Municipal.

Hacia el Norte se extiende la nueva zona de expansión de Entrenúcleos, área que conecta el casco urbano de Dos Hermanas con el distrito de Montequinto.

La Hacienda posee salida directa a la Avenida de las Universidades, la cual funciona como un viario de gran importancia para conectar con Sevilla. A pocos metros de esta salida se ubica el nudo de conexión con la Autovía SE-40.

Muy cerca de la parcela se dispone de múltiples dotaciones, como la nueva Universidad Loyola y la otra más alejada, Pablo de Olavide, el edificio del Parque de Investigación y Desarrollo Dehesa de Valme, la Ciudad Deportiva del Real Betis Balompié (ya operativa), el Gran Hipódromo de Dos Hermanas y las zonas verdes y de ocio del *Lago de la Vida.*

El Plan Especial Sector “Parque SE-40” ordena la parcela denominada Hacienda Torre de Doña María de 40.000 m2, estableciendo usos y edificabilidad, posibilitando otros usos compatibles con la edificación actual y garantizando las protecciones establecidas.

El Plan Especial, define un coeficiente de edificabilidad máxima de 0,30 m2t/m2s, lo que supone 12.000 m2 edificables, en la que está incluida la edificación existente, es decir, unos 8.700 m2 más sobre los ya existen que necesariamente hay mantener y conservar. La ocupación máxima fijada es del 20% de la parcela neta. Se permiten los usos global DOTACIONAL y global TERCIARIO, cuya implantación está supeditada al respeto y puesta en valor de la edificación protegida.

La Hacienda está inscrita como BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC), con restos romanos y remodelaciones estilo neo-mudéjar, donde destacan su antigua torre militar de tres plantas y el “Jardín Ornamental”. Este grado de protección obligatoria de las edicicaciones existentes le otorga al complejo un valor añadido que lo hace mucho más atractivo.

Sus amplias zonas verdes, la singularidad y variedad de sus especies vegetales así como la particular topografía de la finca le sitúan en un enclave privilegiado. La parcela se encuentra en la cota más alta del Parque de la SE-40, también denominado **Parque Forestal Dehesa de Doña María**.

La normativa específica para este suelo, además de permitir un aumento importante de la edificabilidad actual, asigna una amplitud de usos que posibilitan la conservación de la edificación histórica y parte de la vegetación existente de importante valor paisajístico.

El Plan Especial pormenoriza los usos que se podrán desarrollar, e incluso la combinación de estos. Los usos permitidos son:

· Cualquier dotación, compatible con la edifcicación existente.

· Terciarios: hospedaje, hostelero-recreativo (con y sin espectáculos), oficinas y servicios de gestión y despachos profesionales.

· Residencial colectivo, como residencia de estudiantes, geriátricas,…

En esta implantación, se ha decidido desarrollar una residencia de estudiantes, que dada sus características, podría ser similar volumétricamente a edificaciones para otros usos, como hotel, residencia de mayores, centro asistencial sanitario. La edificación se adapta al terreno consiguiendo no competir con la existente e incluso potenciando visualmente esta. No se agota la edificabilidad máxima, permitiendo ampliar para el uso principal o para otra actividad compatible.

Features

Style: Neo Mudéjar
Property type: Hacienda de Olivar
Interior: 2043 m²
Exterior: 4 hectáreas