

Ref. 191214

HAVI LOGISTICS FSL, S.L.

BORRADOR DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

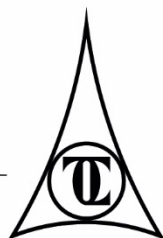
**INNOVACIÓN DEL PGOU DE OSUNA, NN.SS.
ADAPTADAS PARCIALMENTE A LA LOUA.**

**RECLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANO DE DOS
PARCELAS CLASIFICADAS COMO SUELO RÚSTICO
COLINDANTES CON EL P.I.-7 "LAS VEGAS", EN
OSUNA (SEVILLA).**



**AYUNTAMIENTO
DE OSUNA**

**MEMORIA, AVANCE Y JUSTIFICACIÓN DE CESIONES URBANÍSTICAS,
ANEJOS Y PLANOS**



Ref. 191214

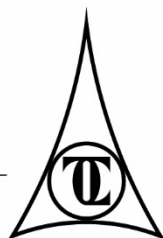
INDICE DE MATERIAS

- PARTE I.-
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
- PARTE II.-
RESUMEN EJECUTIVO
JUSTIFICACIÓN DE CESIONES URBANÍSTICAS
- PARTE III.-
ANEJOS
- PARTE IV.-
PLANOS.



Ref. 191214

1.- **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**



Ref. 191214

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

INDICE

	Pág.
1-1 AGENTES.	5
1-2 INFORMACIÓN PREVIA.	5
1-3 ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y OBJETO DE LA INNOVACIÓN.	8
1-4 PROCEDENCIA DE LA INNOVACIÓN.	8
1-5 AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.	9
1-6 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y CRITERIOS DE SELECCIÓN. ROPUESTAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA.	10
1-7 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.	10



Ref. 191214

1.- **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

1-1 **AGENTES.**

Promotor.

El presente Borrador de Innovación es promovido por EL AYUNTAMIENTO DE OSUNA, y se realiza por encargo de HAVI LOGISTICS FSL, S.L., con C.I.F. B-28783124 y domicilio a efectos de notificación en Ctra. Alcalá de Henares-Daganzo M118 Km. 2,7, parcela A del Polígono Industrial El Globo en 28814 Daganzo de Arriba (Madrid), siendo sus representantes legales D. SERGIO ARJONA MARMOLEJO, con N.I.F. 25.335.328-T y D. LUIS MIGUEL BERDASCO BLANCO, con N.I.F. 10.860.664-H.

Proyectista.

El autor del presente borrador de Innovación es D. Álvaro Osborne Gutiérrez, Arquitecto en Edificación y Urbanismo, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, siendo su n.º de Colegiado el 550; en calidad de técnico designado por la Sociedad OSBORNE, TÉCNICOS CONSULTORES, ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO, S.L.P., con domicilio a efectos de notificación en Parque Empresarial, C/ De la Investigación nº 4 2ª planta en 11407 Jerez de la Frontera (Cádiz).

1-2 **INFORMACIÓN PREVIA.**

Antecedentes.

Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción del BORRADOR DE INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PGOM) DE OSUNA (NN.SS. adaptadas parcialmente a la LOUA).

La figura de planeamiento general vigente en Osuna son las Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 19 de abril de 1985. Posteriormente, han sufrido varias modificaciones puntuales, la más importante de las cuales ha sido su adaptación parcial a la LOUA, adaptación aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de Pleno de fecha 6 de noviembre de 2009, de acuerdo con lo previsto en el Decreto 11/2008, de 22 de enero de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en relación con la DT 2ª de la LOUA. Con fecha 5 de noviembre de 2010 se publicó en el BOP un texto refundido de las Normas Urbanísticas contenidas en el PGOU. Con fecha 3 de marzo 2015 se ha aprobado provisionalmente la revisión del PGOU.

Ref. 191214

Como legislación urbanística aplicable, se han considerado la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) en el ámbito autonómico, y de manera supletoria, se ha considerado la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

Emplazamiento.

Las instalaciones se emplazarán en las dos Parcelas Catastrales siguientes:

- Parcela de propiedad particular de HAVI LOGISTICS FSL, S.L.U., con una superficie catastral de 16.195 m² de la Finca La Alburreca y Buenos Aires, que se ubica al Oeste del municipio de Osuna, en la entrada de la población por la carretera SE-715 de Osuna a Lantejuela, próxima a la autovía A-92. Su Referencia catastral es **001200200UG12C0001KB**, y es una parcela calificada como SUELO NO URBANIZABLE zona de mantenimiento de usos, según las NN.SS. municipales de Ordenación, encuadrada en el SUELO RÚSTICO COMÚN, según art.14.1.d) de la LISTA.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
001200200UG12C0001KB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
DS EXTRARRADIO A 438
41640 OSUNA [SEVILLA]

USO PRINCIPAL: Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1999

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 12.810

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
DS EXTRARRADIO A 438
OSUNA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 12.810 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 16.195 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1	00	01	3.218
OFICINA	1	00	02	30
OBR URB INT	1	00	03	8.532
OFICINA	1	01	01	942
ALMACEN	1	01	01	40
ALMACEN	1	01	01	48

E: 1/3000


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles , 25 de Septiembre de 2019



Ref. 191214

- Parcela de propiedad particular de HAVI LOGISTICS FSL, S.L.U., con una superficie catastral de 9.319 m² de la Finca La Alburreca y Buenos Aires, que se ubica al Oeste del municipio de Osuna, en la entrada de la población por la carretera SE-715 de Osuna a Lantejuela, próxima a la autovía A-92. Su Referencia catastral es **41068A134000380000JG**, comprende la parcela 38 del Polígono 134 en Cerro Buenos Aires. Parcela calificada como zona de mantenimiento de usos, según las NN.SS. municipales de Ordenación, encuadrada en el SUELO RÚSTICO COMÚN, según art.14.1.d) de la LISTA.



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
41068A134000380000JG

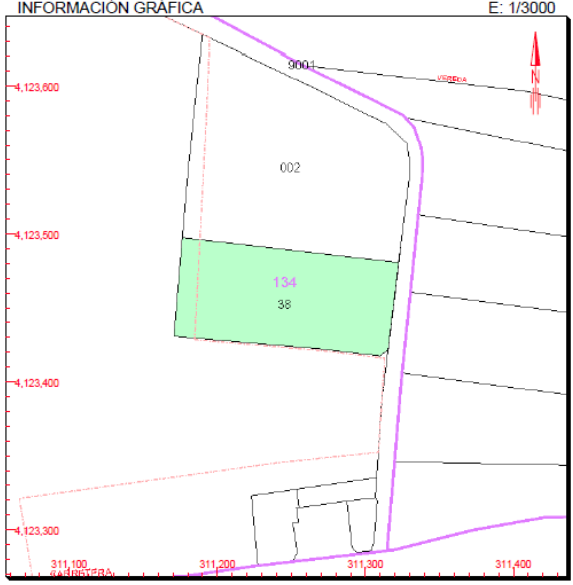
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
Polígono 134 Parcela 38	
CERRO BUENOS AIRES. OSUNA [SEVILLA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Labor o labradío secano 11]	---
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA INT
100,000000	---

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
Polígono 134 Parcela 38 001200200UG12C		
CERRO BUENOS AIRES. OSUNA [SEVILLA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA INT	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA INT	TIPO DE FINCA
0	9.319	--

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/3000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

311,400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

— Límite de Manzana

— Límite de Parcela

— Límite de Construcciones

— Mobiliario y aceras

— Límite zona verde

— Hidrografía

Lunes , 13 de Enero de 2020



Ref. 191214

1-3 ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

El ámbito de actuación son las dos parcelas catastrales indicadas en el punto anterior. Sobre dichas parcelas se ubica un centro de distribución autorizado en 1998 antes de la LOUA como actuación de interés público en suelo no urbanizable. Posteriormente se reclasificó y desarrolló el Polígono Industrial PI7 “Las Vegas” en una finca colindante. Se plantea permitir la posibilidad de ampliar la industria en la parcela catastral de su propiedad colindante, integrando ambas dentro del suelo urbano consolidado

El objeto de este documento es modificar la clasificación de dichas parcelas en el planeamiento general de Osuna, incorporando las mismas al suelo urbano (según definición del Art. 13 de la LISTA) con el que colindan, el Polígono Industrial P.I.-7 “LAS VEGAS”, con las mismas condiciones de Uso Industrial de esa área, de manera que puedan ampliarse las instalaciones existentes de Centro de Distribución, tanto con construcciones e instalaciones, así como, con aparcamientos, plataformas de carga y descarga y calles interiores. Se ha previsto en este documento, para llegar a consolidar estas dos parcelas (A) y (B), el cálculo de las diferentes cesiones por aprovechamiento lucrativo, sistemas generales y equipamientos locales que, en referencia a las Actuaciones de transformación urbanística en Suelo rústico, permitan la nueva clasificación de suelo urbano, desarrollándose directamente mediante un futuro proyecto de obras y urbanización de carácter privado, de acuerdo al art.26, y a los art. 31 y 32 de la LISTA.

1-4 PROCEDENCIA DE LA INNOVACIÓN.

El Ayuntamiento de Osuna se encuentra en fase de Revisión de las Normas Subsidiarias vigentes, como consecuencia de haberse agotado la mayor parte del suelo previsto para los diferentes usos y para adaptarlo a la legislación urbanística vigente. En este sentido, el PGOU fue aprobado por el Ayuntamiento en sesión de Pleno de fecha 16/01/2007, habiendo sido aprobado provisionalmente el 3/03/2015 tras las modificaciones pertinentes como consecuencia del informe de incidencia territorial. El 5/06/2017 fueron revocados dichos acuerdos de aprobación inicial y provisional y se aprobó un nuevo Avance y Documento Inicial Estratégico del PGOU de Osuna.

No obstante, lo anterior, y dado que los trabajos y tramitación del expediente de Revisión se han extendido durante un tiempo más que apreciable por diversas circunstancias, se ha planteado la necesidad de redactar un CONVENIO URBANISTICO en referencia al Art. 9 desde los puntos 3 a 5 de la LISTA, para incorporar en el planeamiento la posible ampliación de la parcela donde se ubica el Centro de Distribución existente y su parcela colindante, incorporando las parcelas al suelo Urbano del Polígono Industrial con el que colindan.



Ref. 191214

Dado que se plantea modificar contenidos concretos del Plan, es imprescindible tramitar una Innovación del mismo. No se plantea un nuevo modelo de ordenación del PGMO por lo que de acuerdo con el art. 86.3 de la LISTA no es necesario tramitar una revisión del PGMO siendo suficiente una modificación del mismo. Esta Innovación, por afectar a la clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico es contenido preceptivo del PGOM ya que se va a modificar la clasificación de una finca en suelo rústico para ampliar el Suelo Urbano del P.I.-7 "Las Vegas". Por ello, la aprobación definitiva del expediente corresponde al Ayuntamiento previo informe vinculante de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo según establece el art. 75.2.b de la LISTA.

En este sentido, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40.2.b de la GICA, esta Innovación de planeamiento se encuentra sometida a evaluación ambiental estratégica ordinaria, al afectar a un plan de ordenación urbanística general y no tratarse de una modificación menor según el art. 5.2.f de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental. Por este motivo, es necesario redactar este borrador de la Innovación que, junto con el Documento Inicial Estratégico se someterá a la consideración del órgano ambiental correspondiente.

Asimismo, el instrumento de ordenación urbanística se someterá a evaluación de impacto en la salud, en su caso, en los términos establecidos por la legislación específica.

Una vez tramitado este borrador y emitido el documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico por parte del Órgano Ambiental, se completará la documentación necesaria para integrar el documento preliminar del instrumento de planeamiento que se someterá a aprobación inicial, con los documentos establecidos en el art. 62 de la LISTA como son Memoria (de información y diagnóstico, de participación e información pública, de ordenación económica), Normativa Urbanística, Cartografía (de información y ordenación), Anexos según la legislación sectorial aplicable y Resumen Ejecutivo.

1-5 AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.

De acuerdo a la información consultada no se han observado en esta fase de los trabajos afecciones territoriales y ambientales significativas. En este sentido, el municipio de Osuna, y por tanto la zona afectada por esta INNOVACIÓN, no están incluidos en ningún instrumento de ordenación territorial supramunicipal ni por las Directrices de Ordenación Territorial de Andalucía

Tampoco existen afecciones sectoriales derivadas de la INNOVACIÓN del planeamiento propuesta sobre Zonas de Especial Conservación, Red natura 2000, dominio público hidráulico y zonas inundables. La zona afectada se encuentra ubicada fuera del Conjunto Histórico de Osuna delimitado como Bien de Interés Cultural mediante Decreto 386/2008, de 3 de junio (BOJA nº 126 de 26/06/2008) y fuera de la Zona Arqueológica yacimiento de Urso declarada BIC mediante Decreto 460/2000, de 26 de diciembre (BOJA nº 21 de 20/02/2001).

Las únicas afecciones que se deberán analizar se corresponden con la presencia de dos vías pecuarias en las proximidades de la INNOVACIÓN, la Cañada Real de Marchena a Estepa y la Cañada Real de Morón.



Ref. 191214

1-6 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y CRITERIOS DE SELECCIÓN. ROPUESTAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA.

Se han considerado las siguientes alternativas de ordenación y criterios de selección:

- a) Alternativa cero: No innovar el planeamiento y mantener la ordenación y previsiones del PGMO vigente, es decir, que no se amplíen las instalaciones del Centro de Distribución, además de quedarse la edificación industrial existente en suelo no urbanizable. Con esta alternativa se impediría el crecimiento de la actividad comercial de la empresa promotora, con los consiguientes perjuicios para la población que depende de esta economía.
- b) Alternativa 1: Plantear la ampliación de las instalaciones industriales en otra parcela que no sea colindante con las instalaciones existentes. Esto generaría una peor gestión de las nuevas instalaciones, desconectadas del edificio que ya está funcionando, además de una circulación indeseable entre ambos edificios, supondría una disfuncionalidad para la logística de la empresa.
- c) Alternativa 2: Acometer la Innovación en los términos previstos en este borrador. Se consigue una continuidad con las instalaciones existentes, solución más razonable cuando se trata de ampliar las mismas o de dotarlas de una mayor superficie de plataformas de carga y descarga de mercancías, en su caso.

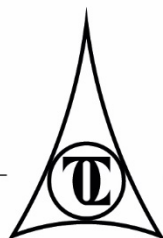
Así pues, la alternativa elegida supone la posibilidad de ampliar las instalaciones del Centro de Distribución existente en una parcela colindante al mismo, que podrá destinarse tanto a edificios industriales como a plataformas de carga y descarga de mercancías, viales de circulación interior de mercancía, etc., todo ello complementario al centro de distribución existente.

1-7 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

En las Normas Subsidiarias vigentes, el terreno donde se ubica la industria de distribución se clasifica como suelo no urbanizable.

En el año 1999, se construye una nave destinada a industria de distribución, autorizada antes de la entrada en vigor de la LOUA y de la LISTA, bajo su consideración de **actuación de interés Social en suelo no urbanizable**, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Osuna celebrado el 3 de diciembre de 1998.

El terreno original de la actuación de 1999 tenía una superficie de 25.000 m², que corresponde a su superficie registral y una superficie catastral de (16.195 m² + 9.319 m² = 25.514 m²). No obstante, la superficie según medición topográfica actualizada de las parcelas es distinta (15.060,22 m² + 9.187,71 m² = 24.247,93 m²) al haberse visto afectada, en parte por la urbanización del Polígono Industrial P.I.7 "Las Vegas"



Ref. 191214

La Innovación propuesta viene justificada por criterios socio-económicos y de oportunidad, según aplicación del art. 31.1 de la LISTA. La reclasificación de la actual ubicación a suelo urbano para la ampliación de la industria supondría la consolidación del área industrial existente, teniendo en cuenta que dicho suelo es necesario para el desarrollo económico del Municipio.

Esta reclasificación viene tras los momentos de crisis económica que hemos pasado, con el fin de no dificultar la continuación del desarrollo de la actividad industrial de la localidad, que redundarían en reducir el alto nivel de desempleo de la zona y el entorno comarcal. De hecho, ya desde los años 2006 y 2008 se reclasificaron dos sectores industriales colindantes con la Autovía A-92 (PI-7 y PI-8) mucho más extensos que los de referencia, en los que se permitían usos industriales y terciarios.

Así pues, el objeto de la Innovación es permitir ampliar la industria existente, que en la actualidad se encuentra en suelo rústico, realizando el desarrollo en Suelo Urbano ya integrado el en Polígono Industrial PI-7 "Las Vegas".

Con esta reclasificación de los terrenos, se establecen parámetros urbanísticos respecto de las parcelas, para acoger el proyecto edificatorio concreto de ampliación de la actividad Industrial existente, con todos los servicios anexos necesarios, incluyendo aparcamientos.

El criterio seguido para determinar las condiciones urbanísticas ha sido establecer las condiciones existentes para el Polígono P.I. 7 en los terrenos contiguos. Siendo de aplicación la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Osuna (Sevilla), relativa al nuevo sector P.I.7 "Las Vegas", aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 12 de mayo de 2006. Y su desarrollo mediante Plan Parcial PI-7 «Las Vegas» de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Osuna, aprobado definitivamente el 24 de abril de 2007.



Ref. 191214

Ordenación pormenorizada:

La redacción actual del artículo 117 de la Modificación del PGOU (NN.SS. adaptadas a la LOUA) vigente, según la modificación última publicada en BOP el 13/03/2013, es la siguiente (en lo relativo al P.I.7):

Artículo 117.- (P)

P.I.7.

El sector de suelo apto para urbanizar PI.7, definido en el plano núm. 19.21 «Determinaciones en suelo urbanizable», se desarrollará de acuerdo con las siguientes determinaciones:

Cuadro de superficies:

- Industrial adosado: 84.643 m².
- Industrial aislado: 36.617 m².
- Terciario: 9.354 m².
- Zonas libres (12,4%): 28.145 m².
- Servicios de interés público y social (4%): 9.079 m².
- Centros de Transformación: 665 m².
- Viario y aparcamientos públicos: 58.472 m².
- Superficie bruta del polígono: 226.975 m².

Aparcamientos: 1 plaza/100 m². Techo edificable de cualquier uso (1.716 pl) más las que demanden los SIPS.

Asimismo, serán de cesión obligatoria y gratuita:

- El 10% del aprovechamiento medio totalmente urbanizado.
- Servicios de interés público y social y zonas libres.
- Viario, infraestructuras y sistemas generales.

Desarrollo urbanístico:

- Sistema de actuación: Compensación.
- Desarrollo:
 - Plan Parcial de Ordenación.
 - Proyecto de Reparcelación.
 - Proyecto de Urbanización.

Área de reparto y aprovechamiento medio:

- Área de reparto: Coincide con el sector.
- Aprovechamiento medio: 0,800 m².t/ m².s.

Condiciones urbanísticas particulares:

- Uso y tipología edificatoria característica: Industrial adosado.

Otros usos y tipologías permitidos: Industrial aislado y terciario.

- Uso industrial adosado. Edificabilidad total: 110.036m².t. Edificabilidad sobre parcela neta: 1,30 m².t/ m².s. Coeficiente de uso y tipología: 1,00. Usos compatibles: comercial y administrativo.

- Uso industrial aislado. Edificabilidad total: 41.377 m².t. Edificabilidad sobre parcela neta: 1,13 m².t/ m².s. Coeficiente de uso y tipología: 1,00. Usos compatibles: comercial y administrativo.



Ref. 191214

- Uso terciario: Edificabilidad total 20.111 m².t. Edificabilidad sobre parcela neta: 2,15 m².t/ m².s. Coeficiente de uso y tipología: 1,50. Altura máxima: 3 plantas (baja + 2). Usos compatibles: Administrativo, comercial, hotelero y restauración. Superficie mínima de parcela: 1.000 m².

- El Plan Parcial fijará las alineaciones de la edificación con arreglo a las siguientes condiciones: Viario interior del polígono con 16 m de anchura mínima (7,40 m de calzada, aparcamientos en cordón de 2,30 m y Acerados de 2 m).

- Se reservarán dentro de la zona industrial las parcelas necesarias para la ubicación de los Centros de Transformación que demande el polígono.

- En el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización quedarán resueltas todas las conexiones de los servicios e infraestructuras urbanas del polígono con las redes generales de la localidad, a costa de los promotores, según los criterios de los distintos organismos responsables.

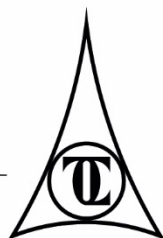
- Asimismo, el Plan Parcial establecerá las previsiones de gestión y ejecución de las infraestructuras de conexión necesarias, a costa de los promotores del sector, de acuerdo con lo previsto en el plano 19.21B de las NN.SS. y los informes sectoriales correspondientes relativos a infraestructura viaria, redes eléctricas en media tensión, subestación, abastecimiento de agua, saneamiento y telecomunicaciones.

- En cuanto a la vía pecuaria colindante (Cañada Real de Marchena a Estepa) se evita la afectación urbanística de la misma, que se clasifica como suelo no urbanizable de especial protección. En cuanto a la Cañada Real de Morón, coincide en su trazado con los terrenos ocupados por la Autovía A-92 en este tramo.

- Los accesos a la carretera SE-715, se resolverán según las indicaciones del organismo responsable (Diputación de Sevilla). Los accesos y distancias respecto de la Autovía A-92 y Variante de Osuna de la Carretera de Écija, se resolverán de acuerdo con los criterios de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

- Sistema de espacios libres. Los espacios libres del polígono se ubicarán, preferentemente, en la zona de no edificación de la Autovía.

- Plazos: Las obras de urbanización, que podrán ejecutarse por fases, deberán estar concluidas en su totalidad en el plazo máximo de 72 meses a contar a partir de la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual de las NN.SS.



Ref. 191214

Y su desarrollo mediante Plan Parcial PI-7 «Las Vegas» de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Osuna, aprobado definitivamente el 24 de abril de 2.007.

Artículo 41. Normas particulares para la zona Industrial Aislado

1. Condiciones de uso. El uso pormenorizado es el de Industrial aislado, correspondiendo a este uso:

Los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, la preparación de las materias primas para su posterior transformación, su envasado, transporte y distribución.

— Los establecimientos destinados a bodegas y almacenes, entendiéndose como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de artículos manufacturados para suministros a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, e incluso los almacenes con servicio de venta directa al público siempre que esté ligada a la actividad de almacenaje principal.

— Los establecimientos destinados a la realización de actividades artesanales y oficios artísticos.

2. Usos compatibles. Dentro de este uso se autorizan como compatibles, en una proporción máxima de un 40% de la superficie edificable y un ocupando un máximo del 60% de la superficie de parcela, los siguientes usos:

— Administrativo, destinadas al servicio directo de las instalaciones a las que estén asociadas.

— Comercial o Terciario, destinados al servicio directo de las instalaciones a las que estén asociadas.

— Viario, espacios para la maniobra, carga, descarga y circulación en el interior de la parcela o volumen definido. Si la disposición de este uso se realiza bajo rasante (en sótano), su proporción de ocupación podrá alcanzar hasta la totalidad de la superficie edificada de sótano, no computándose la misma a los efectos de la limitación de proporción fijada a modo general para los usos compatibles en este uso pormenorizado.

— Espacios libres, espacios destinados a jardines o lugares de recreo, arbolados y libres de edificación.

— Aparcamientos, espacios para el estacionamiento de vehículos. Si la disposición de este uso se realiza bajo rasante (en sótano), su proporción de ocupación podrá alcanzar hasta la totalidad de la superficie edificada de sótano, no computándose la misma a los efectos de la limitación de proporción fijada a modo general para los usos compatibles en este uso pormenorizado.

3. Usos prohibidos. Se consideran usos prohibidos todos aquellos no mencionados y en especial las implantaciones de carácter residencial.

4. Condiciones de aparcamiento. Se dispondrá una superficie de suelo en el interior de las parcelas equivalente a la de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de suelo edificable.

5. Condiciones de edificabilidad.

— La edificabilidad definida es de 1,13 m² edificable por cada m² de suelo de parcela.

— La superficie edificable máxima será el resultado de multiplicar la superficie de parcela por la edificabilidad de la zona.

6. Condiciones de parcelación. La parcela mínima tendrá una superficie mínima de 1.000 m².



Ref. 191214

7. Condiciones de edificación.

— Se establece como fachada mínima la de 25 m.

— La edificación deberá retranquearse del lindero de fachada principal una distancia de 6 metros, y de los linderos laterales o de las fachadas laterales una distancia de 3 metros como mínimo (según se indica en el plano de alineaciones). La separación respecto al lindero de fondo será de 3 metros como mínimo en la manzana denominada M8, pudiendo disponerse la edificación sobre el lindero de fondo en el caso de la manzana 15. La condición de retranqueo de la línea de edificación por afecciones sectoriales (carreteras, arroyos, línea férrea, etc) o la indicada en los planos como alineación interior obligatoria se superpondrán a la condición anterior.

— El espacio de retranqueo sólo podrá destinarse a aparcamiento, maniobras de vehículos, espacios libres e instalaciones deportivas y de infraestructuras. En el resto de espacio de la parcela no ocupado por la edificación se autorizan además de los usos anteriores, los destinados a servicios de vehículos y almacenamiento temporal al aire libre. También se autorizan la construcción de edificaciones ligeras y necesarias para las infraestructuras y servicios en este espacio (tales como centros de transformación, centros de control, cabinas de control de acceso, etc), con una ocupación no superior al 5% de la superficie de parcela y no computables a efectos de edificabilidad.

— La ocupación máxima de la parcela será del 80%, con las limitaciones impuestas en relación con el retranqueo obligatorio de la línea de edificación a los distintos linderos.

— Se autoriza una altura máxima de la línea de cumbrera de 15.00 m., considerándose ésta como un plano paralelo al terreno original y se medirá desde el punto de gravedad de la superficie ocupada por la edificación medio de la intersección de la fachada principal con la plataforma en la que se sitúe.

— Con carácter general se asigna un número máximo de plantas de 1, autorizándose la construcción de entreplantas, vinculada a los usos compatibles administrativos (oficinas) y comerciales o terciarios.

— Excepcionalmente y cuando así lo requiera alguna actividad para su desarrollo, se podrá autorizar motivadamente el aumento de la altura máxima de las edificaciones en función de los requerimientos específicos.

— Se permite la construcción de sótano, que deberá respetar los retranqueos a fachada, linderos laterales y de fondo asignados a la edificación. Su superficie no será computable a efectos de edificabilidad siempre y cuando la cota de su forjado superior no supere la altura de un metro, medida desde el centro de gravedad de la superficie ocupada por la edificación.

8. Condiciones estéticas.

— Las parcelas deberán estar valladas en todo su perímetro, situando los cerramientos de parcelas en la alineación oficial, con una altura comprendida entre 2,5 y 3 m, compuestos de base de fábrica hasta una altura máxima de 1 m. y completándose el resto con un cerramiento diáfano de malla metálica o similar.

— Las fachadas traseras y medianerías tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales, debiendo ofrecer calidad de obra terminada, especialmente aquéllas que sean visibles desde el viario.



Ref. 191214

— Como materiales se admiten todos los prefabricados y tradicionales en las agrupaciones industriales, incluyendo los revocos siempre que estén adecuadamente terminados.

— Los colores de terminación serán preferentemente claros y similares a los del entorno rural.

— Se evitará en las cubiertas los acabados galvanizados, optando preferentemente por acabados lacados con colores similares a los del entorno.

— Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán tratarse con igual nivel de calidad que la edificación principal.

9. Condiciones de circulación interior.

— Se deberá garantizar en el interior de la parcela espacios suficientes para la maniobra, carga y descarga y aparcamiento de vehículos pesados, pudiéndose computar a estos efectos la superficie destinada a aparcamientos.

Osuna, noviembre de 2022

EL ARQUITECTO

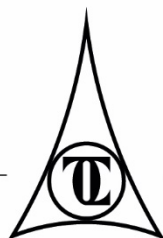
Osborne
Técnicos-Consultores
Arquitectura-Ingeniería

Fdo.: D. Álvaro Osborne Gutiérrez
Colegiado nº: 550-Cádiz



Ref. 191214

2.- RESUMEN EJECUTIVO



Ref. 191214

2.- RESUMEN EJECUTIVO

INDICE

	Pág.
2-1 OBJETIVOS Y FINALIDADES DE ESTA INNOVACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	19
2-2 ALCANCE DE LA ALTERACION PROPUESTA.	19
2-3 DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE SE ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE	21



Ref. 191214

2-1 OBJETIVOS Y FINALIDADES DE ESTA INNOVACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

El objetivo principal de esta Innovación es la reclasificación de unas parcelas de Suelo Rústico Común a Suelo Urbano, según definición en art. 13 y 14 de la LISTA.

Una vez realizada la clasificación del suelo, el fin será el de ampliar las instalaciones del Centro de Distribución existente, que se destinarán tanto a edificios e instalaciones industriales, así como a plataformas de carga y descarga de mercancías, viales de circulación interior de mercancía, etc., todo ello complementario al centro de distribución existente.

2-2 ALCANCE DE LA ALTERACION PROPUESTA.

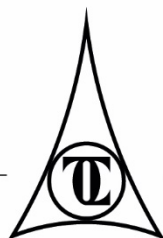
El terreno original de la actuación de 1999 tenía una superficie de 25.000 m², que corresponde a su superficie registral y una superficie catastral de (16.195 m² + 9.319 m² = 25.514 m²). No obstante, la superficie según medición topográfica actualizada de las parcelas es distinta (15.060,22 m² + 9.187,71 m² = 24.247,93 m²) al haberse visto afectada, en parte por la urbanización del Polígono Industrial P.I.7 "Las Vegas"

El cuadro general de superficies es el siguiente:

Superficie bruta parcela (A):	15.060,22 m ²
Superficie bruta parcela (B):	9.187,71 m ²
Total superficie bruta:	24.247,93 m²

La parcela (A) según datos registrales, cuenta con una edificación de 3.218,06 m² en planta baja y 941,90 m² en una entreplanta, lo que supone una superficie construida de 4.159,96 m², cuyas superficies útiles se distribuyen como se indica a continuación:

SUPERFICIES DE NAVE	
PLANTA BAJA, NAVE	ÚTIL
Cámara de Congelados	712,07 m ²
Cámara de frescos	223,06 m ²
Almacén de secos	750,30 m ²
Recepción y expedición	867,43 m ²
Almacén de bandejas	244,29 m ²
Baterías y mantenimiento	83,36 m ²
Accesos y pasillos	40,49 m ²
Sala de espera	26,15 m ²
Aseo	8,25 m ²
Control	40,03 m ²
Cuadro eléctrico	2,54 m ²
Transportes	29,27 m ²
TOTAL SUPERFICIES EN PLANTA BAJA	3.025,24 m²



Ref. 191214

ENTREPLANTA, NAVE	
Despacho	33,34 m ²
Despacho	33,34 m ²
Sala de Juntas	80,40 m ²
Archivo	54,23 m ²
Impresoras	8,40 m ²
Servidores	8,37 m ²
Cuarto de Limpieza	9,30 m ²
Vertedero y su acceso	4,09 m ²
Aseos y vestuarios	37,13 m ²
Aseos masculinos	6,45 m ²
Aseos femeninos	6,45 m ²
Distribuidor	63,67 m ²
Administración y recepción	155,86 m ²
Cafetería	42,94 m ²
Escalera y circulaciones	34,15 m ²
Almacén	258,85 m ²
Cuarto de máquinas	47,00 m ²
TOTAL SUPERFICIES ENTREPLANTA	889,41 m²
TOTAL SUPERFICIES	3.914,65 m²

Con la alteración propuesta de la normativa urbanística, se pretende hacer posible la ampliación de estas instalaciones, clasificando la parcela como suelo urbano y permitiendo que se amplíen tanto las edificaciones como las plataformas de carga y descarga de mercancías, viales de circulación interior de mercancía, etc., todo ello complementario al centro de distribución existente.

Con esta reclasificación de los terrenos, se establecen parámetros urbanísticos respecto de las parcelas, para acoger el proyecto edificatorio concreto de ampliación de la actividad Industrial existente. El criterio seguido para determinar las condiciones urbanísticas ha sido establecer las condiciones existentes para el Polígono P.I. 7 en los terrenos contiguos. Siendo de aplicación la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Osuna (Sevilla), relativa al nuevo sector P.I.7 "Las Vegas", aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 12 de mayo de 2006. Y su desarrollo mediante Plan Parcial PI-7 «Las Vegas» de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Osuna, aprobado definitivamente el 24 de abril de 2.007.



Ref. 191214

3.- JUSTIFICACIÓN DE CESIONES URBANÍSTICAS

INDICE

	Pág.
3-1 ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.	21
3-2 CÁLCULO DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	21
3-3 CÁLCULO DE CESIÓN POR SISTEMAS GENERALES (VIARIO+INFRAESTRUCTURAS)	21
3-4 CÁLCULO DE CESIÓN POR EQUIPAMIENTOS LOCALES (ZONA LIBRE+SIPS).	21
3-5 SUMARIO TOTAL DE SUPERFICIES DE CESIONES JUSTIFICADAS PARA SER MONETARIZADAS	21



Ref. 191214

3-1 ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

El conjunto de las dos parcelas, que se encuentran en Suelo Rústico Común, se acoge a lo definido en el Art. 31 de la LISTA en lo referente a actuación de nueva urbanización, se acogerán al art. 26 de la LISTA, puntos 2 a 5, donde *“...las actuaciones se incluirán en un área de reparto de la que formarán parte los terrenos pertenecientes a los sistemas generales adscritos a la misma para su obtención”*.

En la parcela (A) no se produce ningún incremento del aprovechamiento, no se pretende ampliar la edificación en esta parcela. Al existir en la parcela (B) un incremento de aprovechamiento, habrá que justificar el cumplimiento del artículo 32 de la LISTA, ptos a) y b), referente a las cesiones de sistemas generales y locales, así como el 10% del aprovechamiento medio.

El artículo 32.b) de la LISTA se refiere a que *“La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber.”*

Es de reseñar, que el deber de cesiones en concepto de Sistemas Generales y Locales adscritos al ámbito de actuación, según las directrices del art. 32.a) de la LISTA, se ha de referir a los ámbitos de las parcelas (A) y (B), que es la superficie total actual en Suelo Rústico y que se clasifica a Urbano.

En el artículo 9 de la LISTA se desarrolla el CONVENIO que la Administración Pública con competencia en la ordenación territorial y urbanística puede suscribir con objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad urbanística, concretamente en los puntos 3, 4 y 5 del citado artículo.

Por último, el artículo 26 de la LISTA establece en su punto 4 que *“El aprovechamiento objetivo de un ámbito se determinará ponderando su edificabilidad en función del uso y tipología característica y, cuando implique un valor diferenciado, en función de la localización y las cargas de urbanización que deba soportar la actuación”*. El citado artículo 26, en su punto 5 indica que *“El aprovechamiento urbanístico de una parcela viene determinado por la edificabilidad ponderada en función del uso y tipología correspondiente a su calificación urbanística”*

Igualmente, tendremos en cuenta como referencia las determinaciones establecidas para el Polígono dónde estamos innovando el planeamiento, recogidas en la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Osuna (Sevilla), relativa al nuevo sector P.I.7 “Las Vegas”, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 12 de mayo de 2006 boja num.42 de 27 de febrero de 2007, que indica:

- “Asimismo, serán de cesión obligatoria y gratuita:*
- El 10% del aprovechamiento medio totalmente urbanizado.*
 - Servicios de interés público y social y zonas libres.*
 - Viario, infraestructuras y sistemas generales.”*

Por todo ello, una vez desglosado el origen de las porciones de terreno que el propietario deberá ceder, haremos el siguiente cálculo justificativo:



Ref. 191214

3-2 CÁLCULO DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO.

En la Parcela A, se elimina la obligatoriedad de ceder un 10% del incremento del Aprovechamiento sobre el ya existente. Contiene unos terrenos con actividad preexistente, Licencia de Apertura, servicios urbanísticos, etc. A esta parcela le daremos un carácter a estos efectos de Suelo Urbano.

La parcela B, de 9.187,71 m², son unos terrenos susceptibles de necesitar un aumento de infraestructuras o, al menos una mejora de los servicios urbanísticos, entendemos no está consolidada y que se puede incluir dentro de los descritos en el art.32.b de la LISTA:

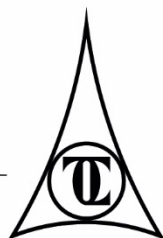
“b) Entregar al Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal de suelo, el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Se deberá justificar que los usos y tipologías en los que se concrete la cesión de aprovechamiento son adecuados para los fines del citado patrimonio municipal de suelo.

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.”

1º.- Suelo procedente del Incremento de Aprovechamiento. (s/art.32.b de la LISTA).

Superficie parcela (B):	9.187,71 m ²
s/art. 55.3.b: Cesión =	10 % s/aprovechamiento.
	<u>10 % s/ 9.187,71 m²s = 918,71 m²s</u>

1º.- TOTAL CESIÓN POR APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 918,71 m²s



Ref. 191214

3-3 CÁLCULO DE CESIÓN POR SISTEMAS GENERALES (VIARIO + INFRAESTRUCTURAS).

En cuanto al suelo no consolidado que nos ocupa (Parcela A + Parcela B), el cálculo de la implementación y cesiones se realiza según art.86.1.a de la LISTA, utilizando parámetros que se recogen en el PGMO (A.P.NN.SS.) dónde se describen los datos de los Polígonos Industriales desarrollados en Osuna, concretamente en el sector industrial PI-7 las Vegas, dónde se señala que el estándar adoptado para el cálculo de esta cesión de Sistemas Generales es $3 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2\text{t}$, siendo este dato el resultado de un estudio previo sobre todo el municipio y que se describe en los documentos de Modificación de las NN.SS. que se aprobaron para el sector.

2º.- Suelo procedente de implementación. (s/art.86.1 de la LISTA).

- Superficie parcela (A): $15.060,22 \text{ m}^2$
Superficie edificada parcela (A): $4.159,96 \text{ m}^2$
s/Implementación: $3 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2\text{t} = (4.159,96 \times 3)/100 = \mathbf{124,80 \text{ m}^2}$
- Superficie parcela (B): $9.187,71 \text{ m}^2$
Edificabilidad máxima parcela (B): $9.187,71 \times 1,13 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 10.382,11 \text{ m}^2\text{t}$
s/Implementación: $3 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2\text{t} = (10.382,11 \times 3)/100 = \mathbf{311,46 \text{ m}^2}$

2º.- TOTAL CESIÓN POR SISTEMAS GENERALES: $436,26 \text{ m}^2$



Ref. 191214

3-4 CÁLCULO DE CESIÓN POR EQUIPAMIENTOS LOCALES (ZONA LIBRE+SIPS).

Tomaremos como válidos los datos del Polígono P.I.-7 recogidos en la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Osuna (Sevilla), relativa al nuevo sector P.I.7 "Las Vegas", aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 12 de mayo de 2006 boja num.42 de 27 de febrero de 2007.

El sector de suelo apto para urbanizar PI.7, definido en el plano núm. 19.21 «Determinaciones en suelo urbanizable», se desarrollará de acuerdo con las siguientes determinaciones:

Cuadro de superficies:

- Industrial adosado: 84.643 m2.
- Industrial aislado: 36.617 m2.
- Terciario: 9.354 m2.
- Zonas libres (12,4%): 28.145 m2.
- Servicios de interés público y social (4%): 9.079 m2.
- Centros de Transformación: 665 m2.
- Viario y aparcamientos públicos: 58.472 m2.
- Superficie bruta del polígono: 226.975 m2.

Desarrollo urbanístico:

- Sistema de actuación: Compensación.
- Desarrollo:
 - Plan Parcial de Ordenación.
 - Proyecto de Reparcelación.
 - Proyecto de Urbanización.

Área de reparto y aprovechamiento medio:

- Área de reparto: Coincide con el sector.
- Aprovechamiento medio: 0,800 m2.t/ m2.s.

Conocidos los porcentajes de superficie que representan los equipamientos locales respecto del aprovechamiento del polígono P.I.7 "Las Vegas", extrapolando esos valores a la superficie edificable de la parcela objeto de INNOVACIÓN de planeamiento, obtenemos un valor de 0,20498 m² por cada m² edificable en suelo de uso industrial aislado, calculándose las cesiones que se indican a continuación.

Condiciones urbanísticas particulares:

- Uso y tipología edificatoria característica: Industrial adosado. Otros usos y tipologías permitidos: Industrial aislado y terciario.
- Uso industrial adosado. Edificabilidad total: 110.036 m2.t. Edificabilidad sobre parcela neta: 1,30 m2.t/ m2.s. Coeficiente de uso y tipología: 1,00. Usos compatibles: comercial y administrativo.
- Uso industrial aislado. Edificabilidad total: 41.377 m2.t. Edificabilidad sobre parcela neta: 1,13 m2.t/ m2.s. Coeficiente de uso y tipología: 1,00. Usos compatibles: comercial y administrativo.
- Uso terciario: Edificabilidad total 20.111 m2.t. Edificabilidad sobre parcela neta: 2,15 m2.t/ m2.s. Coeficiente de uso y tipología: 1,50. Altura máxima: 3 plantas (baja + 2). Usos compatibles: Administrativo, comercial,



Ref. 191214

hotelero y restauración. Superficie mínima de parcela: 1.000 m².

Las determinaciones del Polígono P.I.-7 "Las Vegas" al respecto son:

- La superficie de zonas libres es de: 28.145 m².
- La superficie de Servicios de interés público y social es de: 9.079 m².
- El aprovechamiento es de $226.975 \times 0,80 = 181.590 \text{ m}^2\text{t}$.

Correspondiendo una relación entre cesiones y aprovechamiento de:

$$\text{Cesiones} = 28145 + 9.079 = 37.224 \text{ m}^2$$

$$\text{Aprovechamiento} = 181.590 \text{ m}^2$$

Relación cesión/aprovechamiento = $37.224/181.590 = 0,20498 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$

3º.- Suelo procedente de la cesión teórica de sistemas locales no materializables (SIPs y Zonas libres)

- o Superficie parcela (A): 15.060,22 m²
Superficie edificada parcela (A): 4.159,96 m²
Cesión Equipamientos Locales (ZL+SIPS): $0,20498 \times 4.159,96 \text{ m}^2 = \mathbf{852,71 \text{ m}^2}$
- o Superficie parcela (B): 9.187,71 m²
Edificabilidad máxima parcela (B): $9.187,71 \times 1,13 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 10.382,11 \text{ m}^2\text{t}$
Cesión Equipamientos Locales (ZL+SIPS): $0,20498 \times 10.382,11 \text{ m}^2 = \mathbf{2.128,13 \text{ m}^2}$

3º.- TOTAL CESIÓN POR EQUIPAMIENTOS LOCALES: 2.980,83 m²



Ref. 191214

3-5 SUMARIO TOTAL DE SUPERFICIES DE CESIONES JUSTIFICADAS PARA SER MONETARIZADAS.

1º.- TOTAL CESIÓN POR APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:	918,71 m²
2º.- TOTAL CESIÓN POR SISTEMAS GENERALES:	436,26 m²
3º.- TOTAL CESIÓN POR EQUIPAMIENTOS LOCALES:	2.980,83 m²
<hr/>	
TOTAL SUPERFICIES DE CESIÓN DE SUELO:	4.335,80 m²

Osuna, noviembre de 2022

EL ARQUITECTO

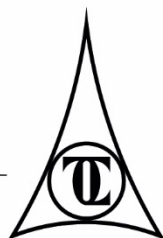


Fdo.: D. Álvaro Osborne Gutiérrez
Colegiado nº: 550-Cádiz



Ref. 191214

4.- ANEXOS



Ref. 191214

4.- ANEXOS

INDICE

	Pág.
4-1 NOTA SIMPLE INFORMATIVA.....	31
4-2 FICHAS CATASTRALES ACTUALIZADAS.....	33
4-3 FOTOPLANOS.....	35



Ref. 191214

4-1 NOTA SIMPLE INFORMATIVA.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 0429857

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE OSUNA N° 41009
 PIF 95 481 0167
 CL CARRERA N° 43-45-47 2ª PLANTA (EDF. LERMA)
 Fax 95 562 0476

Fecha de Emisión: DIEZ DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTE
 Solicitante: Don SERGIO ARJONA MARMOLEJO con N.I.F. 25.335.328-T
 Interés legítimo alegado por el solicitante: TRAMITES JUNTA ANDALUCIA.

CÓDIGO DE FINCA REGISTRAL: 41009000223850
 FINCA DE OSUNA N°: 21438

DESCRIPCION DE LA FINCA

En el interior de esta finca se han construido las siguientes edificaciones: NAVE INDUSTRIAL al sitio o partido de la Alburruca y Buenos Aires, del término de Osuna, construida sobre una parcela de veinticinco mil metros cuadrados, de los que se encuentran ocupados por la edificación en planta baja tres mil doscientos diez y ocho metros seis decímetros cuadrados, estando el resto del terreno destinado a viales de circulación dentro del mismo, zona de arbolado y jardines. La edificación presenta una forma rectangular en dos alturas, planta baja y entreplanta: la Planta baja, tiene una superficie construida total de tres mil doscientos diez y ocho metros y seis decímetros cuadrados, y superficie útil de tres mil veinticinco metros y veintisiete decímetros cuadrados, distribuida en la siguiente forma: Cámara de congelados, cámara de frescos, Almacén de secos; Recepción y expedición; Almacén de bandejas; Baterías y mantenimiento, Aceos y pasillos; Sala de espera; Aseo; Zona de Control; Zona de Cuadro eléctrico y Zona de Transportes. y Entreplanta, a la que se accede desde el interior de la nave, con una superficie construida de novecientos cuarenta y un metros con noventa decímetros cuadrados y superficie útil de ochocientos ochenta y nueve metros con cuarenta y un decímetros cuadrados, destinada a Oficinas, almacén; Aceos y vestuarios; Cafetería, Cuartos de máquinas, escaleras y circulaciones. Linda por todos sus vientos, con la parcela de terreno donde se encuentra ubicada.

Naturaleza: RUSTICA: CALMA
 Estado constructivo: Obra nueva terminada
 Localización: PARAJE ALBURRUECA, Denominación: Paraje: ALBURRUECA
 Ref.Catastral: NO CONSTA Polígono: Parcela:
 Superficies: Construida: cuatro mil ciento cincuenta y nueve metros, noventa y seis decímetros cuadrados Util: tres mil novecientos catorce metros, sesenta y ocho decímetros cuadrados
 Terreno: dos hectáreas cincuenta áreas
 Linderos: Norte, Carretera SE-715 de Osuna a Lantejuela.
 Sur, en línea de 147,20 metros, resto de la finca matriz, que se reserva el vendedor Don José Joaquín Pineda Calle
 Este, Carretera SE-715, de Osuna a Lantejuela
 Oeste, en línea de 208,76 metros con resto de finca matriz que se reserva Don Joaquín Pineda Calle.

Representación Gráfica Registral:
<http://geoportal.registradores.org/geoportal/index.html?idvisor=2>

Estado de Coordinación Gráfica con Catastro conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No consta

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
HAVI LOGISTICS FSL, S.L.U.	B28783124	868	476	159	5
100,000000% del pleno dominio por título de COMPRA					
Escritura otorgada en MADRID, el día 15/07/2009, ante su Notario Don Juan Julio López Durán, número 1787 de Protocolo.					

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE OSUNA 41009000223850

Pág: 1 de 2



Ref. 191214

CARGAS

AUTOLIQUIDAD DE TRANSMISIONES. Plazo: 5 años. Nota 1 al Margen de Insc/Anot: 5 Tomo: 868 Libro: 476 Folio: 159 Fecha: 13/02/2012

NO SUJETA A TRANSMISIONES. Plazo: 5 años. Nota 1 al Margen de Insc/Anot: 2 Tomo: 860 Libro: 473 Folio: 145 Fecha: 05/03/2012

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la emisión, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
- El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es, o con el Responsable de Seguridad del Registro de la Propiedad de Osuna, dirigiendo un escrito a la dirección osuna.rs@registrodelapropiedad.org



Ref. 191214

4-2 FICHAS CATASTRALES ACTUALIZADAS.

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

E: 1/3000

INFORMACIÓN GRÁFICA

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

311,400 Comienzas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Miércoles, 25 de Septiembre de 2019

- 311,400 Comienzas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
001200200UG12C0001KB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
DS EXTRARRADIO A 438
41640 OSUNA [SEVILLA]

USO PRINCIPAL
Industrial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
1999

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
12,810

PARCELA CATASTRAL

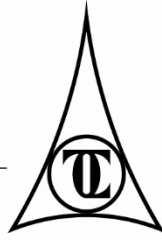
SITUACIÓN
DS EXTRARRADIO A 438
OSUNA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
12,810

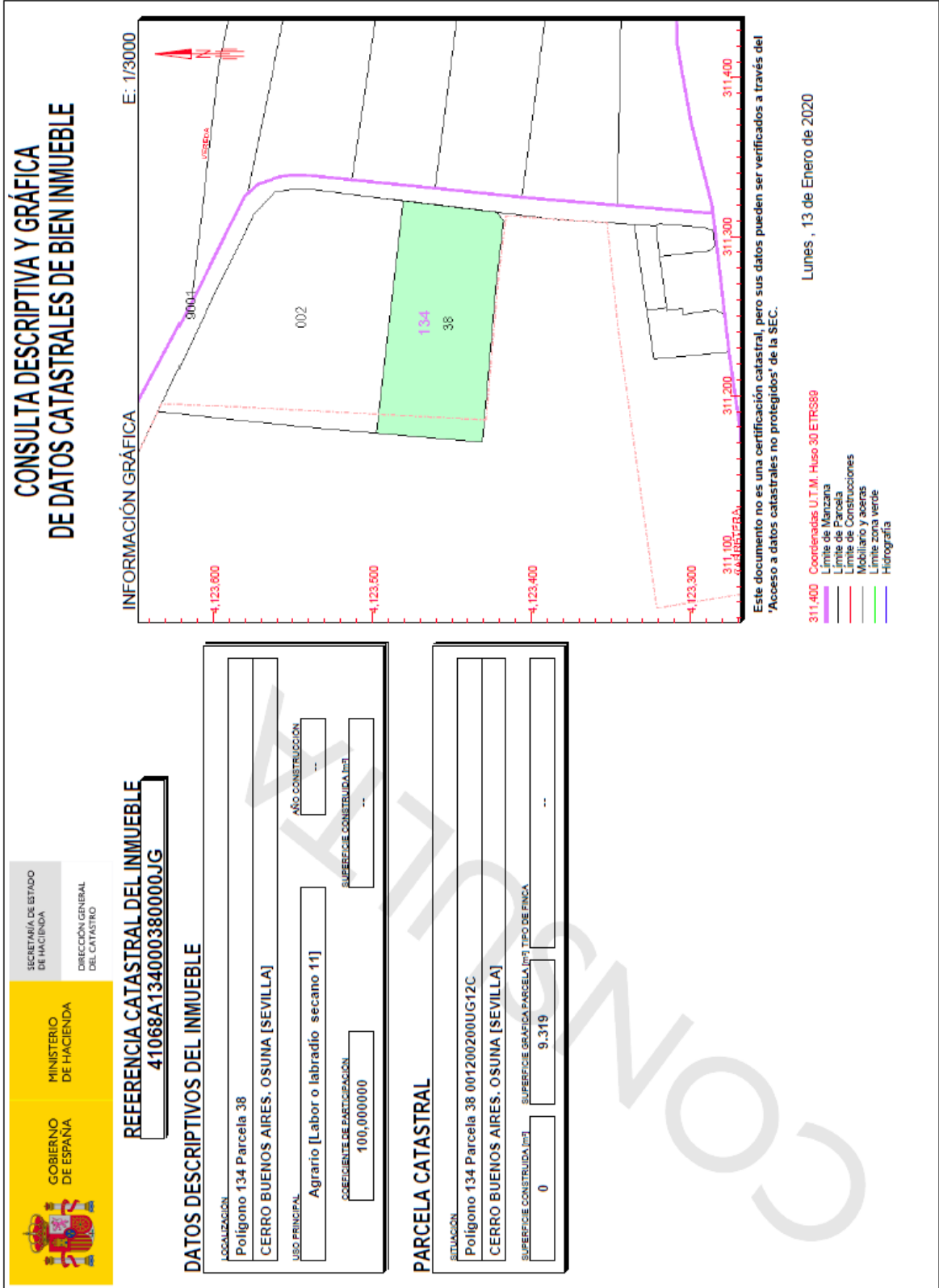
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
16,195 Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1	00	01	3.218
OFICINA	1	00	02	30
OBR URB INT	1	00	03	8.532
OFICINA	1	01	01	942
ALMACEN	1	01	01	40
ALMACEN	1	01	01	48



Ref. 191214



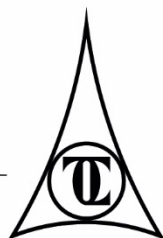
Ref. 191214





Ref. 191214

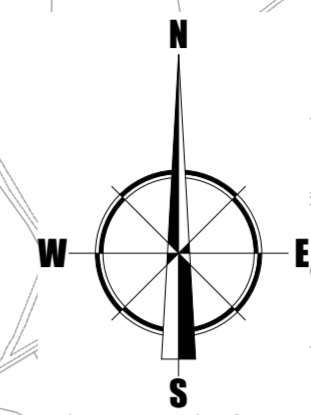
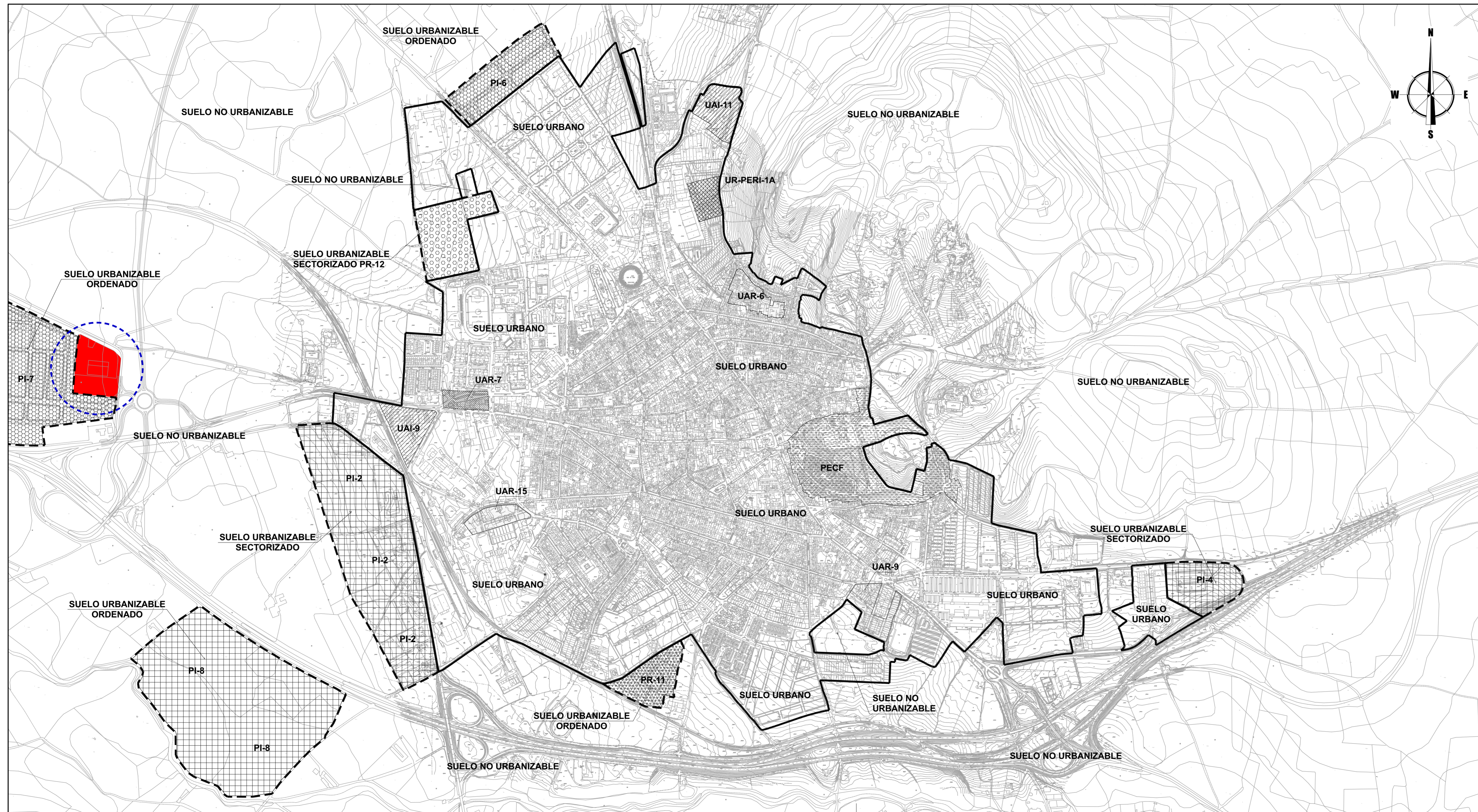
5.- PLANOS



Ref. 191214

INDICE

L-01	SITUACIÓN.
L-02	ZONIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL.
L-03	ZONIFICACIÓN. ESTADO REFORMADO.
L-04	ALTERNATIVA DE ORDENACION 02 ADOPTADA POSIBILIDAD AMPLIACION INSTALACIONES.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Línea de Delimitación de Suelo Urbano
- Línea de Delimitación de Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo No Urbanizable

PLANEAMIENTO Y DESARROLLO

- Línea de Delimitación de Figuras de planeamiento de Desarrollo

SUELO URBANO CONSOLIDADO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO SIN FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
- UNIDAD DE EJECUCIÓN-PLAN ESPECIAL PECF "Plan Especial Colegiata Fartana"
- UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL UAR-7

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- UNIDAD DE EJECUCIÓN-PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR RESIDENCIAL UE-PERI-1A
- UNIDADES DE ACTUACIÓN RESIDENCIALES UAR-6 UAR-9 UAR-15
- UNIDAD DE ACTUACIÓN INDUSTRIALES UAI-9 UAI-11

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

- SECTOR-PLAN PARCIAL RESIDENCIAL PR-11 USO GLOBAL RESIDENCIAL
- SECTORES-PLANES PARCIALES INDUSTRIALES PI-6 PI-7 USO GLOBAL INDUSTRIAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- SECTOR-PLAN PARCIAL INDUSTRIAL PI-2 PI-4 PI-8 USO GLOBAL INDUSTRIAL
- SECTOR-PLAN PARCIAL RESIDENCIAL PR-12 USO GLOBAL RESIDENCIAL

Osborne
Técnicos-Consultores

Parque Empresarial de Jerez,
Calle de la Investigación, 4 - Planta 2
11407 Jerez de la Frontera (Cádiz)

Arquitectura
Ingeniería

administracion@osborne.com
www.osborne.com
956 305 716

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE OSUNA
CLIENTE

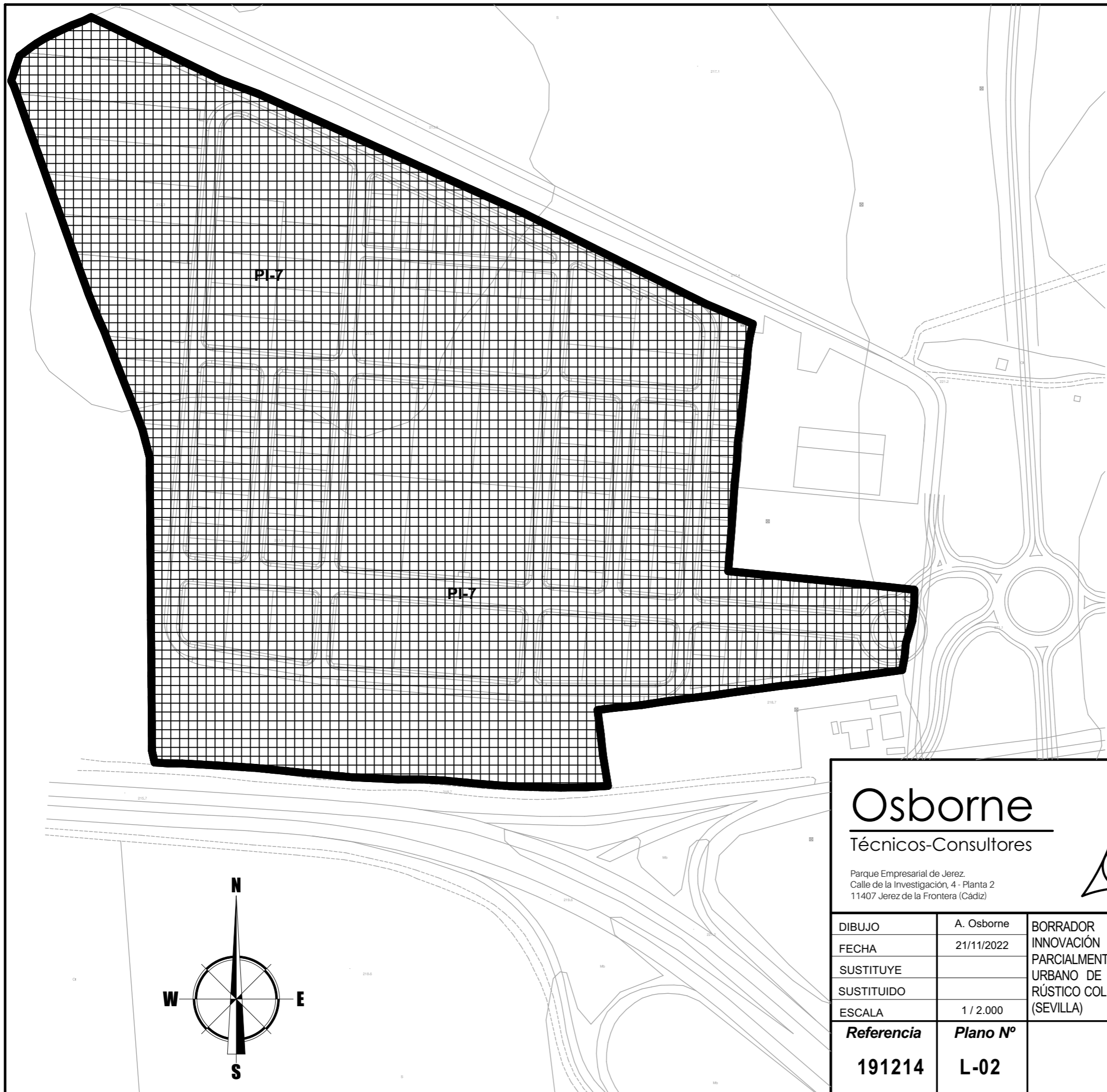
DIBUJO	A. Osborne	BORRADOR DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO, INNOVACIÓN DEL PCOU DE OSUNA, M.I.S.S. ADAPTADAS PARCIALMENTE A LA LOU. RECLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANO DE DOS PARCELAS CLASIFICADAS COMO SUELO RÚSTICO COLINDANTES CON EL P.I.-7 "LAS VEGAS", EN OSUNA (SEVILLA)
FECHA	21/11/2022	
SUSTITUYE		
SUSTITUIDO		
ESCALA	1 / 7.000	

HAVI LOGISTICS
FSL, S.L.
EL ARQUITECTO


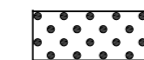

Referencia 191214	Plano N° L-01
-----------------------------	-------------------------

SITUACIÓN

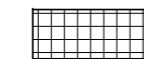

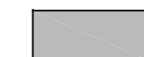
Alvaro Osborne Gutiérrez
COLEGIADO N° 550




USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE

-  INDUSTRIAL
-  RESIDENCIAL
-  TERCARIO

USOS GLOBALES EN SUELO URBANO

-  INDUSTRIAL
-  RESIDENCIAL EN VIVIENDAS COLECTIVA ABIERTA
-  RESIDENCIAL EN VIVIENDAS ADOSADAS

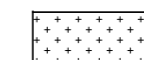
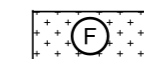



SISTEMA DE EQUIPAMIENTO

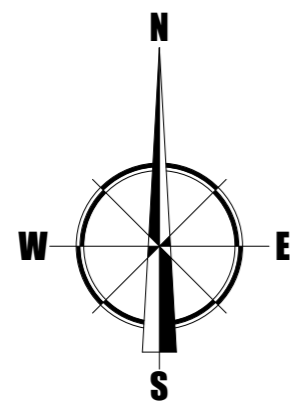
-  EDUCATIVO
- D** DEPORTIVO
- S** ASISTENCIAL

SERVICIOS URBANOS

- A** ADMINISTRATIVOS
- C** CULTURAL
- R** RECREATIVO
- +** RELIGIOSO
- O** OTROS

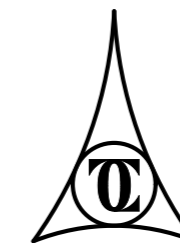
AREAS LIBRES

-  ZONA VERDE
-  CAMPO DE FERIA
-  SISTEMAS LOCALES PENDIENTES DE EXPROPIACIÓN
-  SERVICIOS COMARCALES DE CARACTER PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE
-  DELIMITACION DE UNIDADES INDUSTRIALES DE USO EXTENSIVO



Osborne
Técnicos-Consultores

Parque Empresarial de Jerez.
Calle de la Investigación, 4 - Planta 2
11407 Jerez de la Frontera (Cádiz)



Arquitectura
Ingeniería

administracion@osbornetc.com
www.osbornetc.com
956 305 716

PROMOTOR



AYUNTAMIENTO DE OSUNA

CLIENTE

HAVI LOGISTICS FSL, S.L.

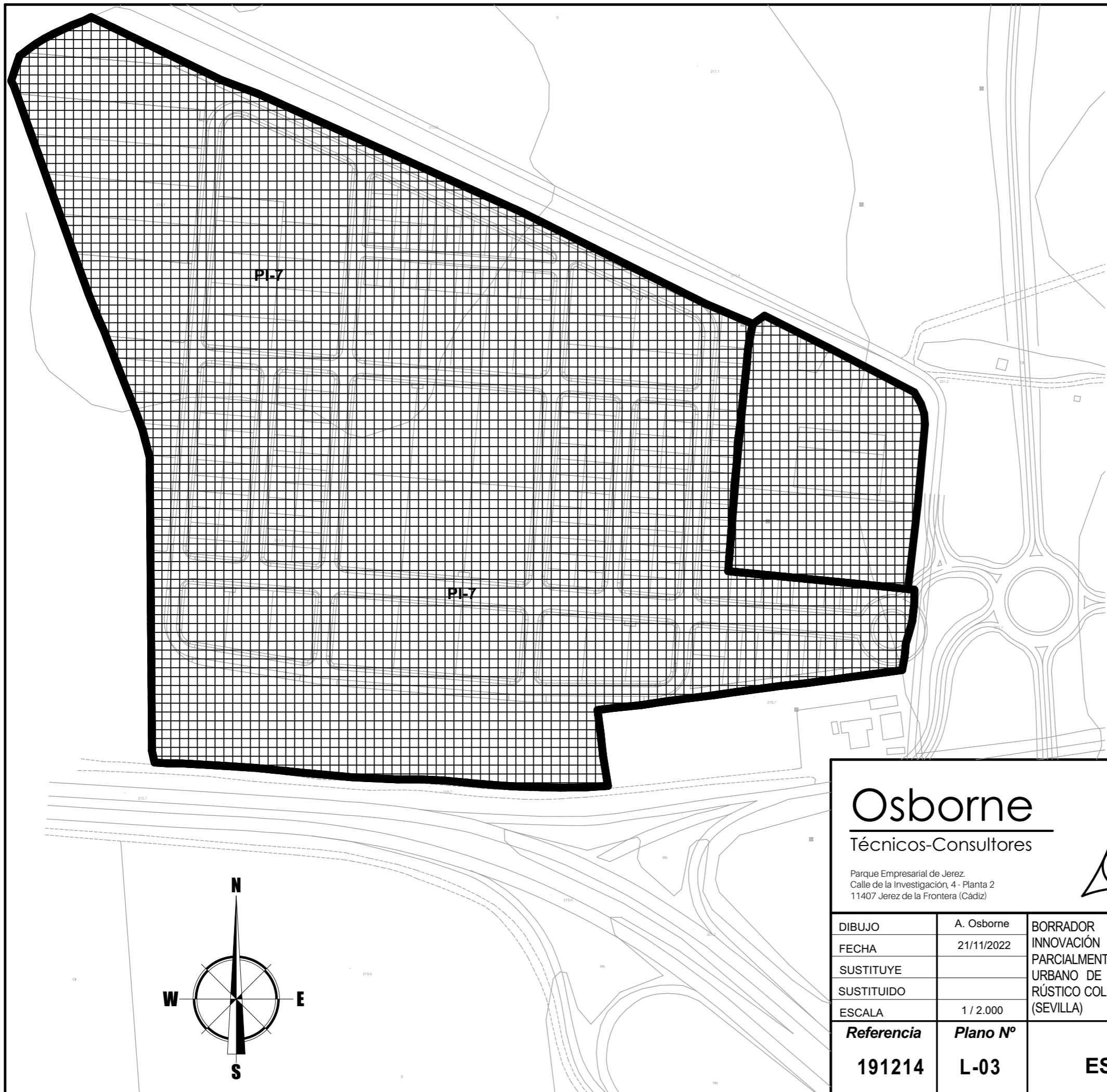
EL ARQUITECTO

Alvaro Osborne Gutiérrez
COLEGIADO N° 550


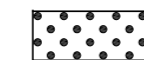

DIBUJO	A. Osborne	BORRADOR DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO. INNOVACIÓN DEL PGOU DE OSUNA, NN.SS. ADAPTADAS PARCIALMENTE A LA LOUA. RECLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANO DE DOS PARCELAS CLASIFICADAS COMO SUELO RÚSTICO COLINDANTES CON EL P.I.-7 "LAS VEGAS", EN OSUNA (SEVILLA)
FECHA	21/11/2022	
SUSTITUYE		
SUSTITUIDO		
ESCALA	1 / 2.000	

Referencia	Plano N°
191214	L-02

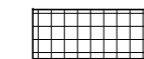

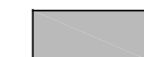
**ZONIFICACIÓN.
ESTADO ACTUAL**



USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE

-  INDUSTRIAL
-  RESIDENCIAL
-  TERCIARIO

USOS GLOBALES EN SUELO URBANO

-  INDUSTRIAL
-  RESIDENCIAL EN VIVIENDAS COLECTIVA ABIERTA
-  RESIDENCIAL EN VIVIENDAS ADOSADAS

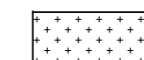
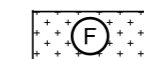



SISTEMA DE EQUIPAMIENTO

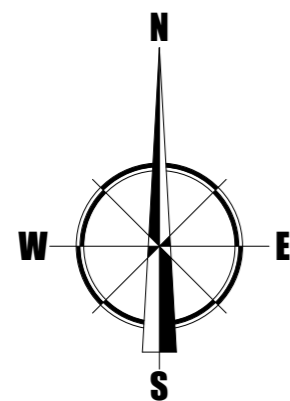
-  EDUCATIVO
- D** DEPORTIVO
- S** ASISTENCIAL

SERVICIOS URBANOS

- A** ADMINISTRATIVOS
- C** CULTURAL
- R** RECREATIVO
- +** RELIGIOSO
- O** OTROS

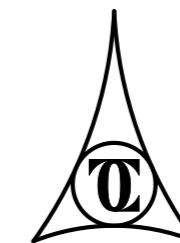
AREAS LIBRES

-  ZONA VERDE
-  CAMPO DE FERIA
-  SISTEMAS LOCALES PENDIENTES DE EXPROPIACIÓN
-  SERVICIOS COMARCALES DE CARACTER PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE
-  DELIMITACION DE UNIDADES INDUSTRIALES DE USO EXTENSIVO



Osborne
Técnicos-Consultores

Parque Empresarial de Jerez.
Calle de la Investigación, 4 - Planta 2
11407 Jerez de la Frontera (Cádiz)



Arquitectura
Ingeniería

administracion@osbornetc.com
www.osbornetc.com
956 305 716

PROMOTOR



AYUNTAMIENTO DE OSUNA

CLIENTE

HAVI LOGISTICS FSL, S.L.

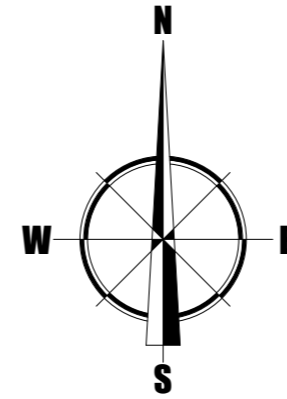
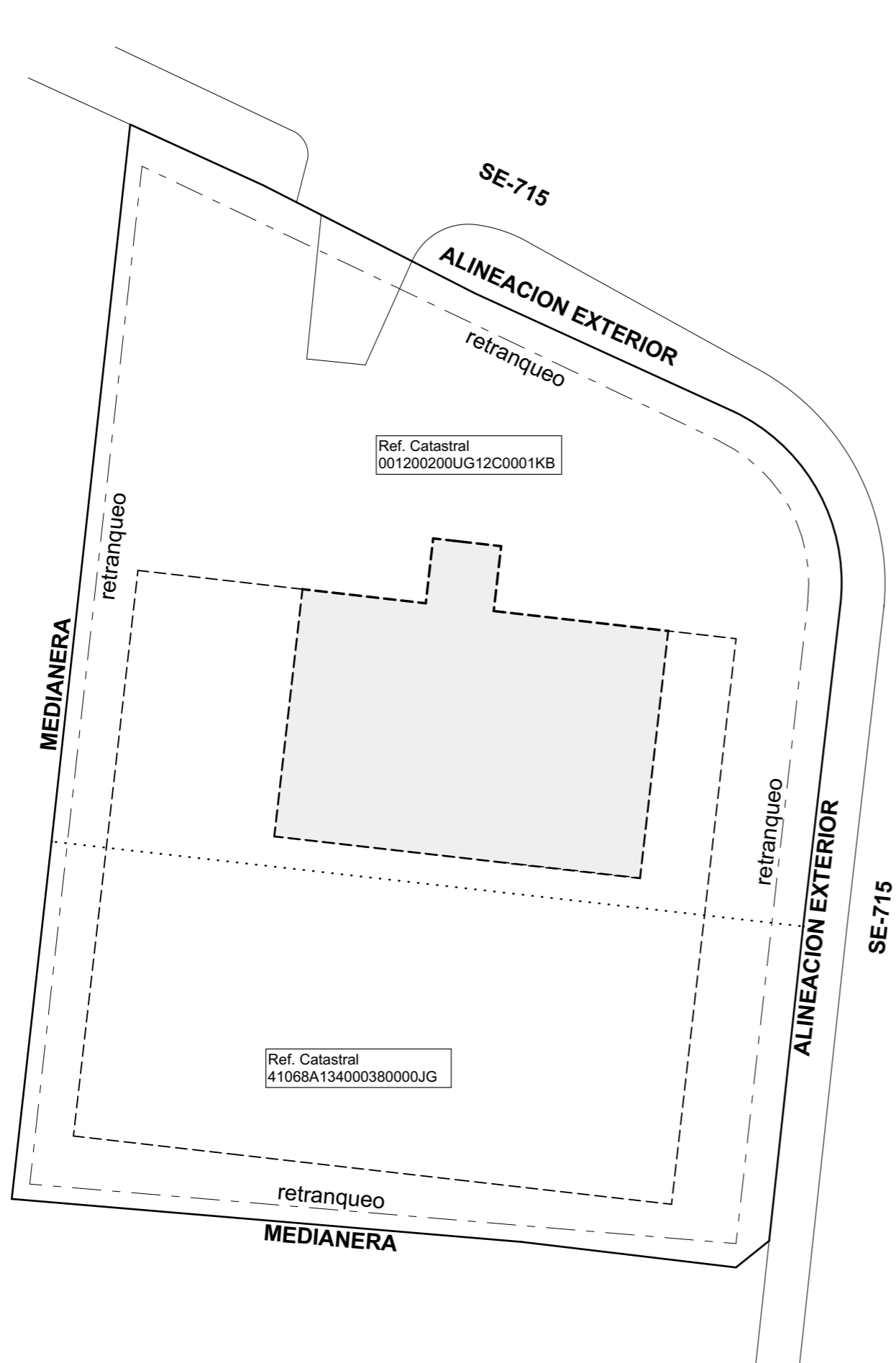
EL ARQUITECTO

Alvaro Osborne Gutiérrez
COLEGIADO N° 550

DIBUJO	A. Osborne	BORRADOR DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO. INNOVACIÓN DEL PGOU DE OSUNA, NN.SS. ADAPTADAS PARCIALMENTE A LA LOUA. RECLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANO DE DOS PARCELAS CLASIFICADAS COMO SUELO RÚSTICO COLINDANTES CON EL P.I.-7 "LAS VEGAS", EN OSUNA (SEVILLA)
FECHA	21/11/2022	
SUSTITUYE		
SUSTITUIDO		
ESCALA	1 / 2.000	

Referencia	Plano N°
191214	L-03

**ZONIFICACIÓN.
ESTADO REFORMADO**



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

- LA EDIFICABILIDAD SERA DE 1.,13 m² EDIFICABLE POR CADA m² DE SUELO DE PARCELA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- FACHADA MÍNIMA 25 METROS
- LÍNEA DE RETRANQUEOS A LINDEROS
- 6 METROS MÍNIMO EN LINDEROS A CALLES
- 3 METROS MÍNIMO EN LINDEROS DE FONDO Y LATERALES
- LA OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA SERÁ DEL 80% RESPETANDO LOS LIMITES DE RETRANQUEOS.
- ALTURA MÁXIMA DE LA LINEA DE CUMBRERA DE 15 METROS

- CENTRO DE DISTRIBUCIÓN Y OFICINAS
- EDIFICACIÓN EXISTENTE
- AMPLIACIÓN CENTRO DE DISTRIBUCIÓN

PARCELA	SUPERFICIE TOPOGRAFICO
001200200UG12C0001KB	15.060,22m ²
41068A134000380000JG	9.187,71 m ²

<p>Osborne Técnicos-Consultores</p> <p>Parque Empresarial de Jerez. Calle de la Investigación, 4 - Planta 2 11407 Jerez de la Frontera (Cádiz)</p>		<p>Arquitectura Ingeniería</p> <p>administracion@osbornetc.com www.osbornetc.com 956 305 716</p>	<p>PROMOTOR</p> <p>AYUNTAMIENTO DE OSUNA</p> <p>CLIENTE</p>
<p>DIBUJO: A. Osborne</p> <p>FECHA: 21/11/2022</p> <p>SUSTITUYE:</p> <p>SUSTITUIDO:</p> <p>ESCALA: 1 / 1.000</p>		<p>BORRADOR DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO. INNOVACIÓN DEL PGOU DE OSUNA, NN.SS. ADAPTADAS PARCIALMENTE A LA LOUA. RECLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANO DE DOS PARCELAS CLASIFICADAS COMO SUELO RÚSTICO COLINDANTES CON EL P.I.-7 "LAS VEGAS", EN OSUNA (SEVILLA)</p>	<p>HAVI LOGISTICS FSL, S.L.</p> <p>EL ARQUITECTO</p>
<p>Referencia 191214</p>	<p>Plano Nº L-04</p>	<p>ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN ADOPTADA DOS. POSIBILIDAD AMPLIACIÓN INSTALACIONES</p>	
		<p>Alvaro Osborne Gutiérrez COLEGIADO N° 550</p>	