

# **ESTUDIO DE DETALLE**

**SOLARES SITOS EN C/ HUERTA DE LOS PADRES Nº 52 Y C/ NTRA.  
SEÑORA DE FATIMA Nº 101 DE OSUNA (SEVILLA)**

Arquitectos: Antonio García Calderón  
Miguel Ángel Rodríguez Rivas  
Enero 2023

## **INDICE**

### **1. MEMORIA**

#### **1.1. Identificación.**

- 1.1.1. Datos del encargante
- 1.1.2. Equipo redactor
- 1.1.3. Objeto del Estudio de Detalle

#### **1.2. Información Urbanística.**

- 1.2.1. Situación
- 1.2.2. Características de los terrenos
- 1.2.3. Estructura de la Propiedad

#### **1.3. Memoria Justificativa.**

- 1.3.1. Descripción de la propuesta.
- 1.3.2. Justificación urbanística

#### **1.4. Estudio Económico Financiero. Plan de Etapas.**

#### **1.5. Normas Urbanísticas.**

### **2. ANEXOS**

- 2.1. Ficha de Planeamiento.
- 2.2. Consulta Descriptiva y Gráfica Catastral.
- 2.3. Afección de Línea Férrea año 1.997.
- 2.4. Planos.
  - 2.4.1. Planos de Información.
    - I.1. Situación. Emplazamiento.
    - Delimitación y Estructura de la Propiedad.
    - I.2. Infraestructuras y Edificaciones existentes.
    - I.3. Zona de Afección de RENFE.
  - 2.4.2. Planos de Ordenación.
    - O.1. Zonificación.
    - O.2.1. Red Viaria, Alineaciones y Rasantes.
    - O.2.2. Ocupación.
    - O.3. Unidad de Ejecución. Plan de Etapas.
    - U.1. Esquemas de Urbanización.  
Red de Saneamiento y Abastecimiento de Aguas.
    - U.2. Esquemas de Urbanización.  
Red de Baja Tensión y Telefonía.

### **3. RESUMEN EJECUTIVO**

## **1. MEMORIA**

### **1.1. Identificación.**

#### 1.1.1. Datos del Encargante.

El presente Estudio de Detalle se redacta y formula por iniciativa de D. Eladio Álvarez Bocanegra, con D.N.I. número 28.924.699-Z y D<sup>a</sup> María del Pilar Gómez Martín, con D.N.I. número 44.203.441-V, con domicilio en la calle Rector Francisco Maldonado nº 29 de Osuna (Sevilla).

#### 1.1.2. Equipo Redactor.

El documento ha sido redactado los arquitectos D. Antonio García Calderón, colegiado nº 2078 del C.O.A. de Sevilla, y D. Miguel Ángel Rodríguez Rivas, colegiado nº 5193 del C.O.A. de Sevilla, con residencia profesional en la calle Sevilla nº 28 de Osuna (Sevilla).

#### 1.1.3. Objeto del Estudio de Detalle.

Los terrenos objeto del presente estudio de detalle se sitúan en el borde sur del núcleo urbano de la ciudad de Osuna, siendo ésta, y su cercana situación respecto a la vía férrea, las causas principales de no haber sido desarrollados por ningún tipo de planeamiento y, como consecuencia de ello, de convertirse en una zona residual de dicho núcleo.

Así, el promotor del presente documento se plantea la posibilidad de gestionar dicho suelo, desarrollándolo mediante la figura del estudio de detalle y, una vez aprobado éste, ejecutar el proyecto de obras ordinarias de Urbanización necesarias para obtener los servicios e infraestructuras necesarios.

### **1.2. Información Urbanística.**

#### 1.2.1. Situación.

Los terrenos objeto del estudio de detalle se sitúan en la parte sur oeste del casco urbano, al borde de la urbanización denominada "Molinos nuevos", que se encuentra totalmente consolidada, con frente a las calles Nuestra Señora de Fátima y Huerto de los Padres, vial de borde perimetral del núcleo urbano del municipio y cuya otra fachada corresponde, en parte, al eje ferroviario que lo rodea por el sur.

#### 1.2.2. Características de los terrenos.

Se trata de dos fincas catastrales independientes, una con fachada a la calle Nuestra Señora de Fátima 101, haciendo esquina con la calle Huerta de los Padres, y la otra, con fachada principal a la calle Huerta de los Padres nº 52

Las infraestructuras existentes en los terrenos quedan reflejadas en el plano de información I-2 del presente Estudio de Detalle. Posee red de abastecimiento de aguas y de telefonía hasta zona cercana, y de alumbrado público, de saneamiento, y red eléctrica de baja tensión a lo largo de la calle Huerta de los Padres.

Existen además edificaciones en la parcela sita en la calle Nuestra Señora de Fátima nº 101 destinadas a viviendas y cobertizos. El resto se encuentra cercado con malla metálica.

Asimismo, las parcelas están afectadas por la vía férrea cercana, justo al lado contrario de la calle Huerta de los Padres. De hecho, esta afección de la línea Osuna – La Roda de Andalucía, se encuentra reconocida desde el año 1997 por la Jefatura Territorial de Sevilla, Gerencia del Eje Sur, a raíz de una solicitud de levantamiento de cerramiento de fábrica de ladrillo y de malla metálica en la zona de afección.

Todo ello se representa en los planos de información I-2 e I-3, y en el plano de Ordenación O-2.

Se aporta copia de la autorización de la construcción del cerramiento del año 1.997.

### 1.2.3. Estructura de la Propiedad.

La parcela situada en calle Huerta de los Padres nº 52 es propiedad de D. Eladio Álvarez Bocanegra, con D.N.I. número 28.924.699-Z y D<sup>a</sup> María del Pilar Gómez Martín, con D.N.I. número 44.203.441-V.

La parcela situada en la calle Nuestra Señora de Fátima nº 101 es propiedad de D. Antonio Moya García con D.N.I. número 28.254.664-S, y D<sup>a</sup>. Carmen Núñez Espada, con D.N.I. número 75.308.910-X.

## **1.3. Memoria Justificativa.**

### 1.3.1. Descripción de la Propuesta.

La ordenación propuesta responde a los criterios consensuados con la Oficina Técnica Municipal del Ilustre Ayuntamiento de Osuna. Así, se pretende ordenar completamente esta zona del borde la ciudad, adaptando su ordenación a lo recogido en el PGOU de Osuna, proyectando nuevas alineaciones y rasantes que cumplan con la afección sectorial (Vía Férrea) que actualmente existe, completando la urbanización desde el final de la calle Huerta de los Padres hasta la calle Travesía de Fátima, y cerrando por tanto el perímetro de la zona; de esta forma se pondrán en valor las parcelas incluidas

en el estudio de detalle a la vez que se ordenan adecuadamente para dejar de ser espacios residuales sin posibilidad de desarrollo.

### 1.3.2. Justificación Urbanística.

- La ordenación propuesta por el estudio de detalle se sujeta a los siguientes parámetros urbanísticos:

Superficie Bruta: 2.045,00 m<sup>2</sup>

Clasificación de Suelo: Suelo Urbano

Calificación del Suelo: Residencial

Dotaciones: Acerado.

Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle.

Iniciativa: Privada.

Urbanización: Proyecto de obras ordinarias de Urbanización.

Ordenación Pormenorizada:

Uso Principal: Residencial

Usos Compatibles: los previstos en el artículo 28 del PGOU

Altura: 2 plantas, PB + 1 (artículos 73 y ss. del PGOU)

Ocupación: la recogida en planos del Estudio de Detalle, cumpliendo el Art. 80 y ss. del PGOU.

Parcela mínima: 100 metros cuadrados.

Línea de Edificación: la recogida en planos del Estudio de Detalle. (20 metros desde la arista exterior de la explanación de la vía férrea).

Fachada mínima: 6 metros. (6,50 metros con cochera).

- Trazado y características de la red viaria y pavimentación.

El trazado sigue siendo el existente, ya asfaltado. Se dejará acerado de dos metros de anchura hasta la alineación principal de las parcelas. Tan solo

existe un vial y su sección tipo se recoge en el plano O-2.1. Red Viaria. Alineaciones y Rasantes.

- Trazado y características de las infraestructuras.

Las infraestructuras que se reflejan en el presente estudio de detalle son las existentes en la actualidad (plano I-2), así como las de nueva creación, que serán desarrolladas en el Proyecto de obras ordinarias de Urbanización.

Abastecimiento de aguas.

Existe conducción de Ø 90 de PE que termina a unos cuarenta metros del encuentro de la calle Huerta de los Padres con los terrenos. Asimismo, la conducción en la esquina de la calle Travesía de Fátima es de Ø 110 PE. Por lo tanto, se cerrará el anillo a lo largo de la fachada principal de las parcelas.

El trazado estará sujeto a las determinaciones de la Empresa concesionaria Acciona Agua - Servicios, S.A.

Red de Saneamiento.

El saneamiento existente discurre por el centro de la calle Huerta de los Padres, hasta llegar a la calle Travesía de Fátima. Existe una acometida a la parcela sita en el número 52.

El nuevo trazado preverá las diferentes acometidas necesarias para las parcelas existentes.

Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

Existe red de alumbrado público a lo largo de toda la calle, en la acera opuesta.

Asimismo, existe red de baja tensión enterrada a lo largo de la fachada principal de los terrenos. Se completará la instalación, acometidas, etc., según se recoja en el proyecto de obras ordinarias de Urbanización y las determinaciones de la compañía suministradora.

Red de telefonía.

Existen dos arquetas tipo T al final de la calle Huerta de los Padres, en la esquina de los terrenos, por lo que se completará la instalación según se recoja en el Proyecto de obras ordinarias de Urbanización y en las normas de la compañía suministradora.

#### 1.4. Estudio Económico Financiero. Plan de Etapas.

En estos momentos, sin estar redactado el proyecto de obras ordinarias de urbanización, no se pueden evaluar con exactitud los costes de urbanización. Estos costes, que según el artículo 95 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, tiene que soportar legalmente con carácter real la carga del levantamiento de la parte proporcional que le corresponda la propiedad del suelo, se definirán en dicho proyecto, y entre otros deberán ser:

- Obras de vialidad, en las que se comprenden las necesarias de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o aceras.
- Obras de saneamiento, incluyendo la ejecución de acometidas, imbornales, etc.
- Obras relativas a los servicios públicos de suministro de agua, electricidad y red de telefonía, sin perjuicio del posible reintegro de los gastos de instalación que corran a cargo de la compañía concesionaria en la parte que, según la reglamentación vigente, no tenga que correr a cargo de los usuarios.
- Obras de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.
- Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo, así como del proyecto de obras ordinarias de Urbanización.
- Cualesquiera otros costes que se deriven.

El coste estimado de las obras, en base al *MÉTODO PARA EL CÁLCULO SIMPLIFICADO DE LOS PRESUPUESTOS ESTIMATIVOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS (2023)* del Colegio de Arquitectos de Sevilla, es de 15.834,00 €, desglosado en las dos fase de la forma que sigue:

Fase 1: P.E.M.:	8.377,20 €
Fase 1: P.E.M.	7.456,80 €
Total:	<u>15.834,00 €</u>

La financiación de la urbanización se justifica con la comercialización de las parcelas resultantes.

La actividad de la ejecución se desarrollará en los siguientes plazos:

1. Estudio de Detalle. Aprobación Definitiva en 4 meses.
2. Proyecto de Obras Ordinrias de Urbanización. 4 años desde Aprobación Definitiva del E.D.

Se desarrollará en dos fases cuya delimitación se recoge en el plano de ordenación O-3.

Fase 1: Proyecto Aprobado antes de 1 año tras la A.D. del E.D.  
Ejecución de obras antes de 2 años tras la aprobación del Proyecto.

Fase 2: Proyecto Aprobado antes de 4 años tras la A.D. del E.D.  
Ejecución de obras antes de 2 años tras la aprobación del Proyecto.

#### **1.5. Normas Urbanísticas.**

Serán de aplicación a las parcelas del presente estudio de detalle las normas urbanísticas generales de ordenación, así como las normas particulares de la zona suelo urbano de extensión residencial recogidas en el PGOU de Osuna (Adaptación Parcial de las NN.SS.).

Se dan aquí por reproducidas las citadas normas correspondientes al Plan General de Ordenación Urbanística de Osuna. (Normas Subsidiarias Municipales de Osuna, aprobadas definitivamente el 19/04/1985 y su Adaptación Parcial a la LOUA, según decreto 11/2008, aprobada definitivamente el 06/11/2009).

Osuna, a 23 de enero de 2023.

Los Arquitectos,

Antonio García Calderón

Miguel Ángel Rodríguez Rivas

## 2. ANEXO

### Ficha de Planeamiento

#### Determinaciones de la Ordenación:

<b>Superficie Bruta:</b>	2.045,00 m <sup>2</sup>
<b>Clasificación de Suelo:</b>	Suelo Urbano
<b>Calificación del Suelo:</b>	Residencial
<b>Dotaciones:</b>	Acerado.
<b>Planeamiento de Desarrollo:</b>	Estudio de Detalle.
<b>Iniciativa:</b>	Privada.
<b>Urbanización:</b>	Proyecto de obras ordinarias de Urbanización.
<b>Ejecución:</b>	Las obras ordinarias de urbanización serán previas o simultáneas a las de edificación.

#### Ordenación Pormenorizada:

**Uso Principal:** Residencial

**Usos Compatibles:** los previstos en el artículo 28 del PGOU

**Altura:** 2 plantas, PB + 1 (artículos 73 y ss. del PGOU)

**Ocupación:** la recogida en planos del Estudio de Detalle, cumpliendo el Art. 80 y ss. del PGOU.

**Parcela mínima:** 100 metros cuadrados.

**Línea de Edificación:** la recogida en planos del Estudio de Detalle.  
(20 metros desde la arista exterior de la explanación de la vía férrea).

**Fachada mínima:** 6 metros. (6,50 metros con cochera).

**Cesiones:** Se deberá ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el nuevo acerado con todas las infraestructuras terminadas antes de la ocupación de las edificaciones previstas.



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3027811UG1232N0001LA

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
 CL NUESTRA SEÑORA DE FATIMA 101  
 41640 OSUNA [SEVILLA]

**Clase:** URBANO

**Uso principal:** Residencial

**Superficie construida:** 573 m<sup>2</sup>

**Año construcción:** 1920

### Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/00/01	160
VIVIENDA	1/00/02	115
APARCAMIENTO	1/00/03	110
VIVIENDA	1/01/01	90
ALMACEN	1/01/01	36
VIVIENDA	1/00/01A	27
VIVIENDA	1/00/02A	11
SOPORT. 50%	1/00/01	24

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 992,00.m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



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"

Sábado, 10 de Septiembre de 2022



## NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 3430707

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

Tlf 95 481 0167

CL CARRERA N° 43-45-47 2ª PLANTA (EDF. LERMA)

Fax 95 582 0476

Fecha de Emisión: VEINTIUNO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
Art. 19 Bis de la Ley Hipotecaria

CÓDIGO DE FINCA REGISTRAL: 41009000232104

FINCA DE OSUNA N°: 22268

### DESCRIPCION DE LA FINCA

SOLAR sito en Osuna, en su calle Huerto de Los Padres, sin número, hoy número cincuenta y dos. Tiene una superficie de MIL OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS.

**Naturaleza:** URBANA: Solar

**Estado constructivo:**

**Localización:** CALLE HUERTO DE LOS PADRES 52

**Ref.Catastral:** 3027841UG1032N0001QA Polígono: Parcela:

**Superficies:** Terreno: mil ochenta y ocho metros cuadrados

**Linderos:** Frente, calle Huerto de los Padres por la que tiene su entrada Derecha, Manuel Dueñas

Izquierda, resto de finca matriz

Fondo, Antonio Escobar Sanchez

**Representación Gráfica Registral:**

<https://geoportal.registradores.org>

**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
ALVAREZ BOCANEGRA, ELADIO	28.924.699-Z	907	498	91	3
50,000000% del pleno dominio por título de COMPRA Escritura otorgada en OSUNA, el día 16/02/2021, ante su Notario Doña Carmen Martínez Molinero, número 125 de Protocolo en régimen de separación de bienes.					
GOMEZ MARTIN, MARIA DEL PILAR	44.203.441-V	907	498	91	3
50,000000% del pleno dominio por título de COMPRA Escritura otorgada en OSUNA, el día 16/02/2021, ante su Notario Doña Carmen Martínez Molinero, número 125 de Protocolo en régimen de separación de bienes.					

### CARGAS

AUTOLIQUIDAD DE TRANSMISIONES. Plazo: 5 años. Nota 1 al Margen de Insc/Anot: 3 Tomo: 907 Libro: 498 Folio: 91 Fecha: 21/04/2021

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).

**Servicio Web de Verificación:** <https://www.registradores.org/csv>

CSV (Código Seguro de Verificación): este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

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 periodo 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 periodos 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.



## NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 3430706

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.

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](http://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](mailto: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](mailto:osuna.rs@registrodelapropiedad.org)

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.



Fecha de Emisión: VEINTICINCO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

FINCA DE OSUNA N°: 5430  
CÓDIGO DE FINCA REGISTRAL: 41009000106276

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

Solar sito en Osuna y su calle Nuestra Señora de Fátima, número ciento uno. Tiene una superficie de NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS.

**Naturaleza:** URBANA: Solar

**Estado constructivo:**

**Localización:** CALLE NUESTRA SEÑORA DE FATIMA 101

**Ref.Catastral:** 3027811UG1232N0001LA Polígono:0 Parcela:0

**Superficies:** Terreno: m2:992

**Linderos:** Frente, calle Nuestra Señora de Fátima, por la que tiene su entrada Derecha, finca segregada  
Izquierda, Rafael Cuevas y Antonio Escobar  
Fondo, finca segregada

**Representación Gráfica Registral:**

<https://geoportal.registradores.org>

**Estado de Coordinación Gráfica con Catastro conforme al artículo 10 de la Ley**

**Hipotecaria:** No coordinado con catastro

**Representación Gráfica con Catastro conforme al artículo 9 de la Ley**

**Hipotecaria:**

**TITULARIDADES**

NOMBRE TITULAR	N. I. F.	TOMO	LIBRO
----------------	----------	------	-------

FOLIO ALTA

MOYA GARCIA, ANTONIO

28254664S

907 498

94

15

NUÑEZ ESPADA, CARMEN

75308910X

100,000000% del pleno dominio por título de **ADJUDICACION**

Escritura otorgada en OSUNA, el día 07/11/2001 , ante su Notario Doña CARMEN MARTÍNEZ MOLINERO, número 638 de Protocolo con carácter para su sociedad ganancial.

**CARGAS**



C.S.V.: 24100928C2641CE0

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 2 de 3

**AUTOLIQUIDAD DE TRANSMISIONES.** Plazo: 5 años. Nota al Margen de Insc/Anot: 15  
Tomo: 907 Libro: 498 Folio: 94 Fecha: 15/12/2001

---

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 VEINTICINCO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, 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).

---

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE OSUNA a día veinticinco de enero del dos mil veintitrés.



(\*) C.S.V. : 24100928C2641CE0

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 24100928C2641CE0

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 3

## 2.3. Afección de Línea Férrea año 1.997.

renfe.

AUTORIZACIONES.

núm. 89/97 *BIS*

ref.<sup>a</sup> expdte. Y.27/287

fecha 15-10-97

MODELO NUM. 1: ZONA DE SERVIDUMBRE DEL FERROCARRIL.

ASUNTO

Solicitud de D. MANUEL Y D: ANTONIO MOYA GARCIA  
para construir cerramiento de fábrica de ladrillo.  
en el Km. 0/613 y 0/647 lado izquierdo.  
de la línea Osuna-La Roda de Andalucía.

Examinada la petición de referencia, en orden al asunto reseñado en el epígrafe, esta Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles, haciendo uso de las facultades que le confiere su Estatuto aprobado por Decreto de 23 de julio de 1964, otorga la correspondiente autorización, con arreglo a las siguientes condiciones:

A. CONDICIONES APLICABLES EN TODO CASO.

1.<sup>a</sup> Son de aplicación al caso las prescripciones generales contenidas en la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, y demás disposiciones concordantes vigentes o que puedan promulgarse con posterioridad.

2.<sup>a</sup> El terreno en que se efectuará lo solicitado queda fuera de los límites de RENFE, como se indica en el plano adjunto que forma parte de la presente autorización.

3.<sup>a</sup> Toda modificación que posteriormente se pretenda (de cualquier índole que sea) debe ser solicitada a RENFE.

4.<sup>a</sup> El plazo para dar comienzo a la operación solicitada será el de UN MES a contar de la fecha de recibo de la presente autorización, debiendo concluirse en el de TRES MESES a partir de su iniciación.

5.<sup>a</sup> El autorizado, antes de dar comienzo a los trabajos, se pondrá de acuerdo con el JEFE TERRITORIAL DE MANT. INF. DE SEVILLA, al objeto de efectuar el replanteo correspondiente.

6.<sup>a</sup> Los trabajos se efectuarán por exclusiva cuenta, cargo y riesgo del autorizado.

7.<sup>a</sup> El autorizado será responsable, en todo caso, de los daños y perjuicios que se ocasionen al ferrocarril o a tercero por el ejercicio de las actividades que son objeto de esta autorización o por incumplimiento de cualquiera de las presentes condiciones.

8.<sup>a</sup> En ningún caso (por movimiento de tierras o por cualquier otra causa) se podrán desviar ni acumular sobre terrenos del ferrocarril el curso normal de las aguas, ni dificultar el curso de las procedentes de dichos terrenos.

Y ello, sin perjuicio de otras autorizaciones o licencia que sean preceptivas, según la legislación vigente.

renfe.

9.<sup>a</sup> De los trabajos que se realicen no podrá derivarse servidumbre alguna para RENFE.

10.<sup>a</sup> Si como consecuencia de los trabajos realizados pudiera derivarse peligro o incomodidad para RENFE, el autorizado deberá por su cuenta, realizar las obras que fuera preciso.

11.<sup>a</sup> El peticionario o quien actúe en su nombre, queda obligado a obedecer cuantas indicaciones reciba del personal correspondiente de RENFE por lo que a las instalaciones de la misma y al servicio ferroviario se refiere.

12.<sup>a</sup> Antes de dar comienzo a los trabajos, el peticionario abonará a RENFE la cantidad de 46.400,--IVA Incluido pesetas que se han ocasionado a la misma con motivo de la toma de datos sobre el terreno, confección de planos y tramitación del expediente.

13.<sup>a</sup> Estas condiciones se entienden establecidas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del tercero, ni de la intervención o atribuciones que pueda corresponder a otras jurisdicciones.

14.<sup>a</sup> El incumplimiento de cualquiera de las condiciones contenidas en la presente autorización, llevará consigo su anulación, y el deber de abonar los daños y perjuicios causados.

#### B. CONDICIONES ESPECIALES APLICABLES EN CASO DE CONSTRUCCIONES, PAREDES, CERRAMIENTOS, ETC.

1.<sup>a</sup> Tanto en las fachadas o cercas laterales, como en las que den frente a terrenos de RENFE, no se podrán abrir huecos que no disten por lo menos de tres metros, a uno y otro lado del ferrocarril.

2.<sup>a</sup> Si se dejaran emplazados hincos de madera junto a los terrenos del ferrocarril, deberán estar completamente secos, para evitar brotes o raíces que en lo futuro puedan constituir una plantación que infringiría el artículo 591 del Código Civil.

3.<sup>a</sup> Los acopios de materiales para las obras no podrán emplazarse a menos de cinco metros del ferrocarril, y si fueran inflamables a menos de veinte.

4.<sup>a</sup> Los materiales de las cubiertas o tejados han de ser incombustibles.

5.<sup>a</sup> Las construcciones tendrán la solidez necesaria para evitar desperfectos por la trepidación de los trenes.

6.<sup>a</sup> El autorizado queda obligado a recoger las aguas.

### C. CONDICIONES ESPECIALES APLICABLES EN CASO DE PLANTACIONES.

1.<sup>a</sup> Los hoyos para árboles se abrirán a distancia no menor de metro y medio de la arista superior de los desmontes y de la inferior de los terrapienes y a no menos de tres metros del límite de los terrenos del ferrocarril. Los arbustos se plantarán a no menos de un metro de las aludidas aristas y a no menos de metro y medio del límite indicado. En todo caso, las ramas no podrán llegar a alcanzar en su desarrollo a las líneas eléctricas, telegráficas o telefónicas del ferrocarril o del Estado.

2.<sup>a</sup> Si alguno o algunos de los árboles pudiera llegar a ofrecer el más mínimo peligro para la circulación, o para las instalaciones del ferrocarril, el autorizado deberá ponerlo inmediatamente en conocimiento de RENFE, la cual adoptará las medidas oportunas, por cuenta del peticionario.

### D. CONDICIONES ESPECIALES APLICABLES EN CASO DE PODA O CORTA DE ARBOLES.

1.<sup>a</sup> Se observará lo dispuesto en la cláusula 2.<sup>a</sup> del apartado C.

2.<sup>a</sup> La operación se realizará de modo que en ningún momento puedan caer ramas o árboles sobre la vía férrea, ni sobre sus líneas de comunicación u otras instalaciones.

### E. OTRAS CLAUSULAS ADICIONALES.

Si el interesado no estuviera conforme con las cláusulas contenidas en la presente autorización, podrá recurrir ante el Subsecretario del Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones, en el plazo de treinta días, a contar de su recibo, comunicándolo simultáneamente a RENFE, si no lo hace por conducto de la misma.

Entretanto no se resuelva el correspondiente recurso y cobre firmeza la resolución, quedará en suspenso la eficacia de la presente autorización. Por tanto el ejercicio de cualquiera de las facultades contenidas en la misma implica la aceptación plena de todas las cláusulas precedentes.

renfe.

croquis a escala 1/

Se adjunta plano

EL GERENTE DEL EJE SUR,



Recibí

.....de.....19.....

El autorizado,

## **2.4. Planos.**

### **2.4.3. Planos de Información.**

- **I.1. Situación. Emplazamiento.  
Delimitación y Estructura de la Propiedad**
- **I.2. Infraestructuras y Edificaciones existentes.**
- **I.3. Zona de Afección de RENFE.**

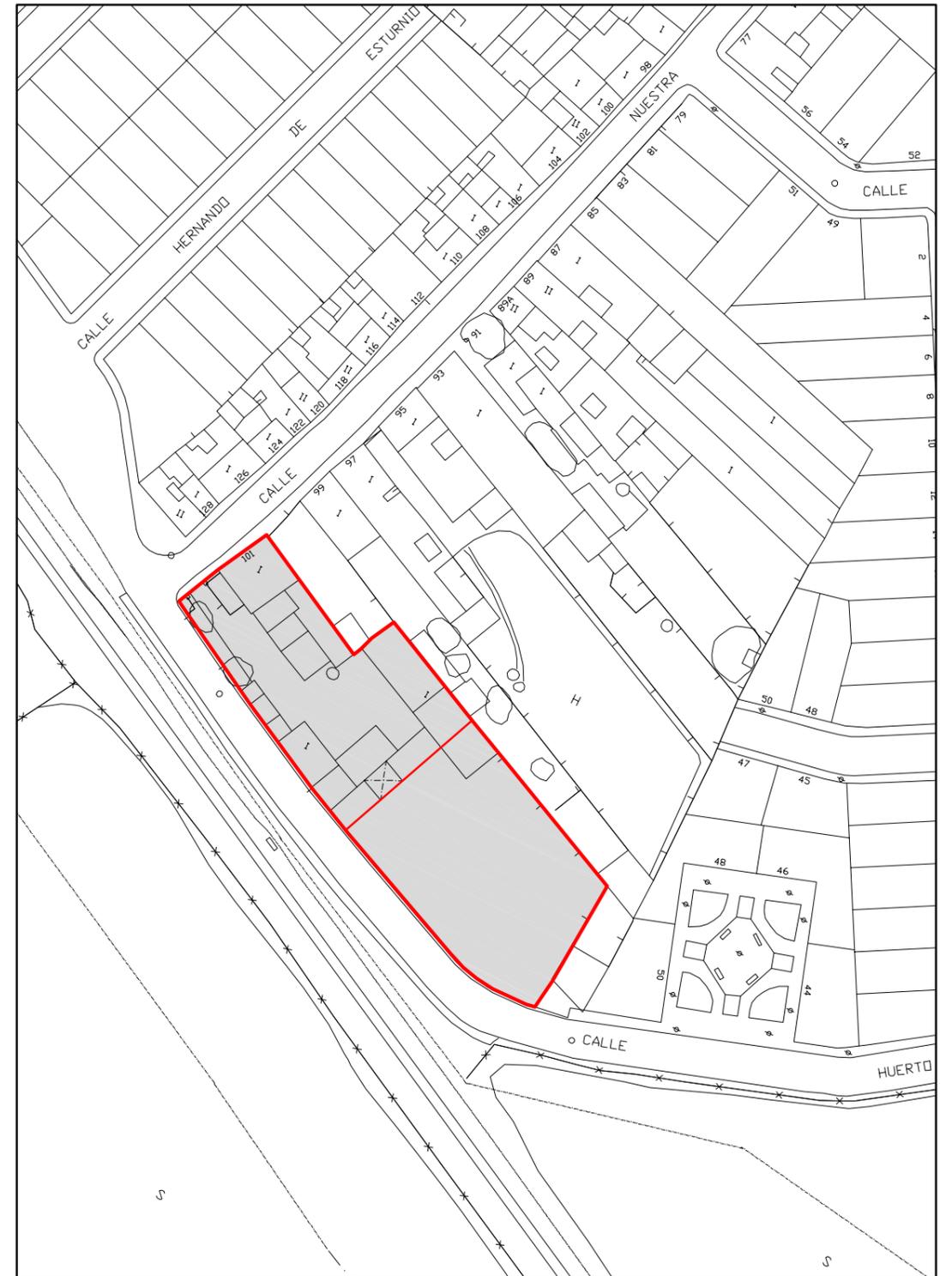
### **2.4.4. Planos de Ordenación.**

- **O.1. Zonificación.**
- **O.2.1. Red Viaria, Alineaciones y Rasantes.**
- **O.2.2. Ocupación.**
- **O.3. Unidad de Ejecución. Plan de Etapas.**
- **U.1. Esquemas de Urbanización.  
Red de Saneamiento y Abastecimiento de Aguas.**
- **U.2. Esquemas de Urbanización.  
Red de Baja Tensión y Telefonía.**

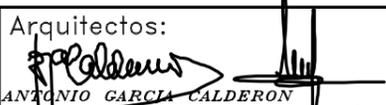


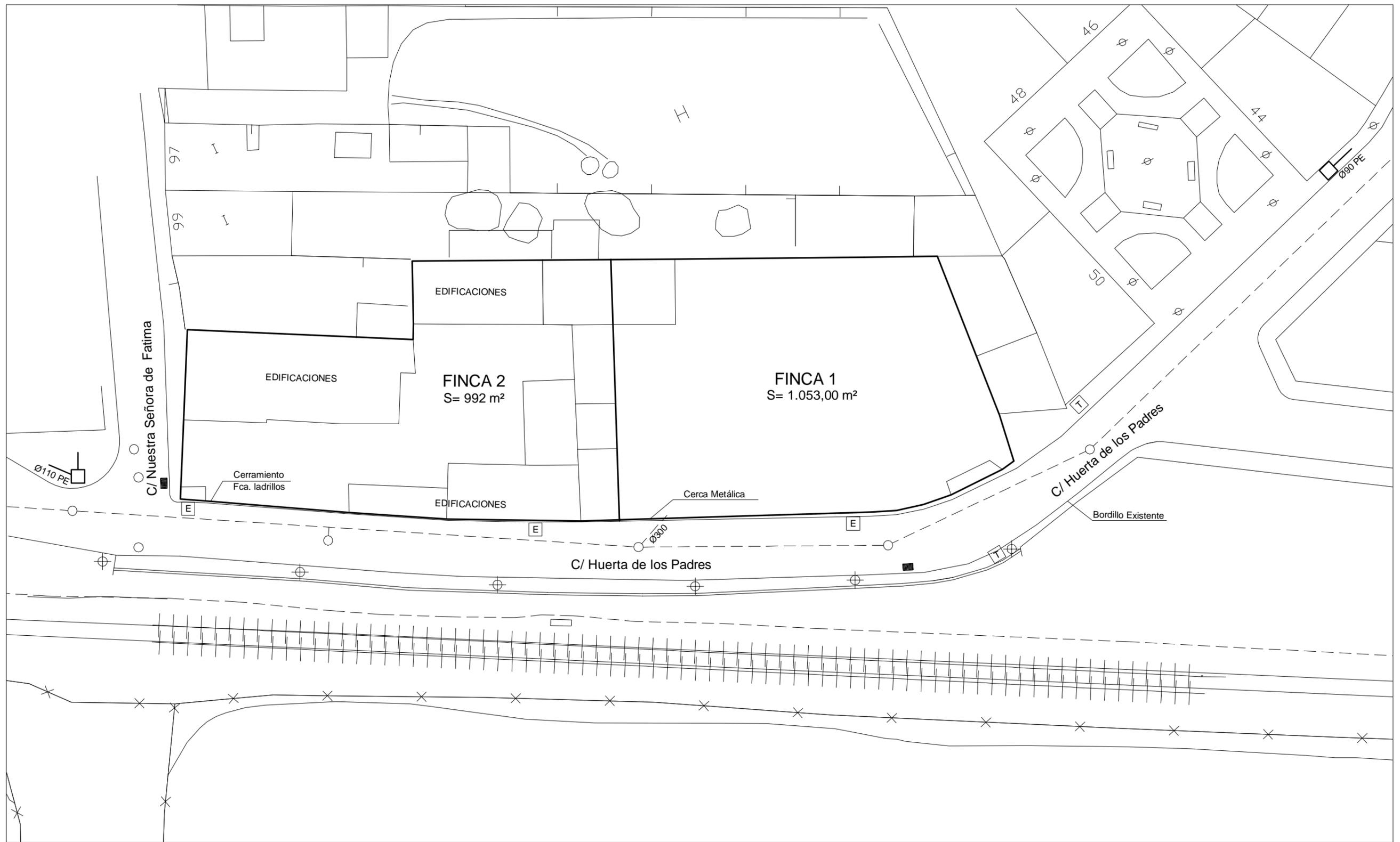
EMPLAZAMIENTO  
1:400

PROPIETARIOS:	
Finca 1	D. Eladio Álvarez Bocanegra y D <sup>a</sup> María del Pilar Gómez Martín Superficie: 1.053,00 m <sup>2</sup>
Finca 2	D. Antonio Moya García y D <sup>a</sup> . Carmen Núñez Espada. Superficie: 992,00 m <sup>2</sup>



SITUACIÓN  
1:1000

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE SOLARES SITOS EN C/HUERTA DE LOS PADRES N° 52 Y C/NTRA. SRA. DE FÁTIMA N° 101 DE OSUNA (SEVILLA)	PLANO: <b>I-1</b>
DESIGNACION: <b>SITUACION. EMPLAZAMIENTO DELIMITACIÓN Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD</b>	FECHA: ENERO 2023
Arquitectos:  ANTONIO GARCÍA CALDERÓN MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ RIVAS	Promotor: D. ELADIO ÁLVAREZ BOCANEGRA N.I.F.: 28.924.699-Z D <sup>a</sup> . MARÍA DEL PILAR GÓMEZ MARTÍN N.I.F.: 44.203.441-V
	ESCALA: <b>1:1000 1:400</b>



INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS
	RED DE TELEFONÍA. ARQUETA.
	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. FAROLA.
	RED DE SANEAMIENTO
	RED DE BAJA TENSION. ARQUETA.
	IMBORNAL EXISTENTE

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE SOLARES SITOS EN C/HUERTA DE LOS PADRES Nº 52 Y C/NTRA. SRA. DE FÁTIMA Nº 101 DE OSUNA (SEVILLA)

PLANO:  
**I-2**

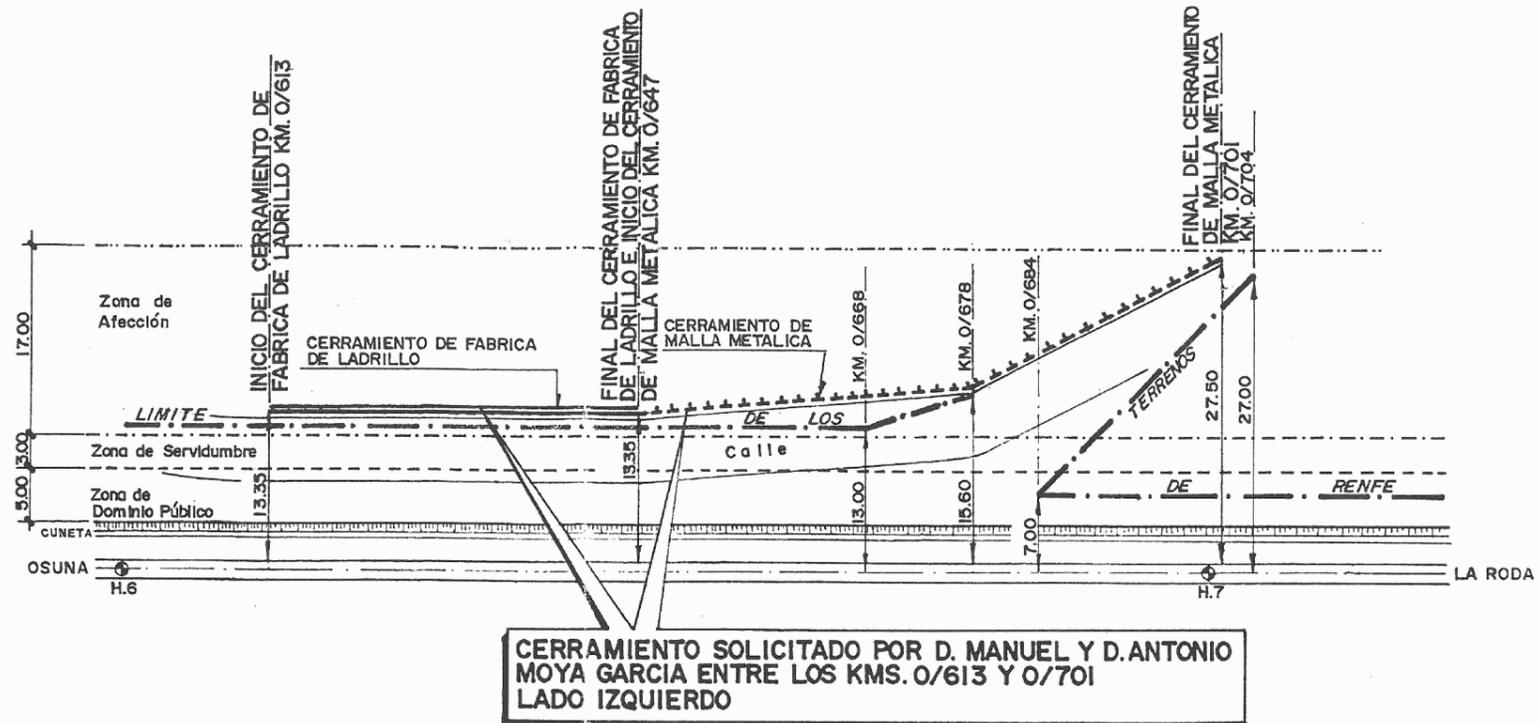
DESIGNACION:  
INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

FECHA:  
*ENERO*  
*2023*

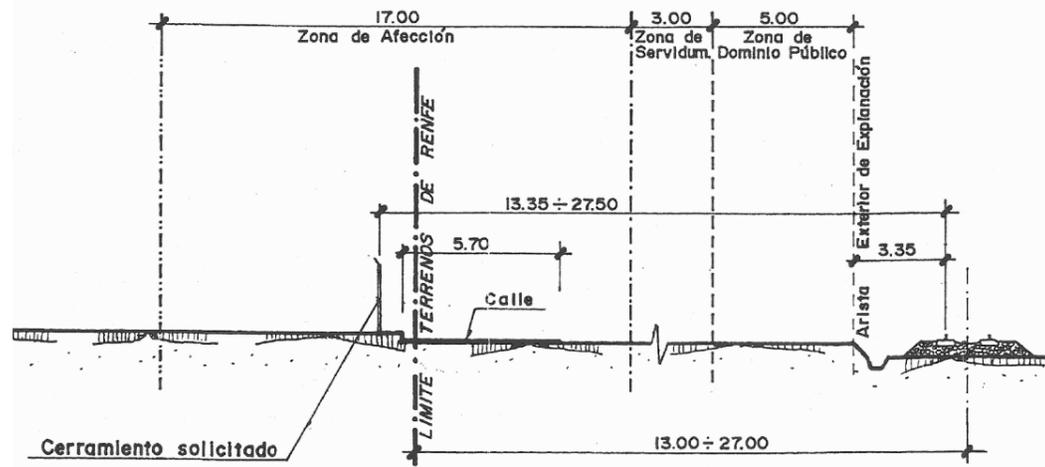
Arquitectos:  
  
ANTONIO GARCIA CALDERON  
MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ RIVAS

Promotor:  
D. ELADIO ALVAREZ BOCANEGRA  
N.I.F.: 28.924.699-Z  
Dª. MARÍA DEL PILAR GÓMEZ MARTIN  
N.I.F.: 44.203.441-V

ESCALA:  
**1:400**



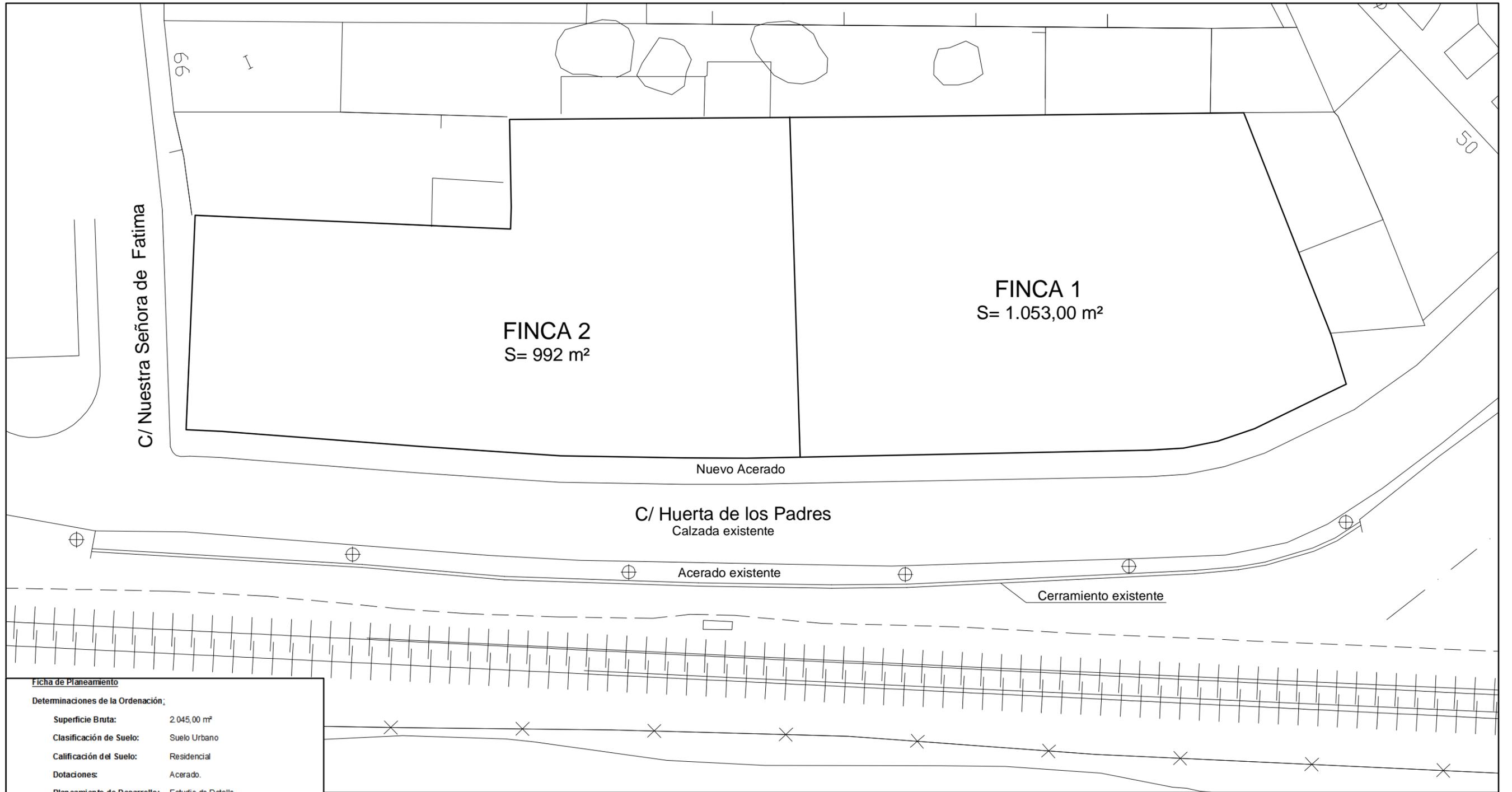
**PLANTA**  
ESCALA 1:500



**PERFIL TRANSVERSAL DEL KM. 0/613 AL KM. 0/701**  
ESCALA 1:200

TERMINO MUNICIPAL DE OSUNA TIPO DE SUELO: URBANO ESTACION MAS PROXIMA LADO ORIGEN: OSUNA ESTACION MAS PROXIMA LADO FINAL: AGUADULCE		SUPERFICIE DE OCUPACION:	
<b>MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA RENFE</b>		<b>GERENCIA DEL EJE SUR</b> JEFATURA TERRITORIAL DE SEVILLA	
DIBUJADO A.L.N.	LINEA DE OSUNA A LA RODA	PLANO No. 156/97	
FECHA 30-09-97	SOLICITUD DE D. MANUEL Y D. ANTONIO MOYA GARCIA PARA CONSTRUIR CERRAMIENTO DE FABRICA DE LADRILLO ENTRE LOS KMS. 0/613 Y 0/647 Y DE MALLA METALICA ENTRE LOS KMS. 0/647 Y 0/701 AMBOS EN EL LADO IZQUIERDO	ARCHIVADO II	Vº Bº EL GERENTE EJE SUR

PLANO: <b>I-3</b>	FECHA: ENERO 2023	ESCALA: S/E
REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE SOLARES SITOS EN C/HUERTA DE LOS PADRES N° 52 Y C/NTRA. SRA. DE FÁTIMA N° 101 DE OSUNA (SEVILLA)		
DESIGNACION: <b>ZONA DE AFECCIÓN DE RENFE</b>		
Arquitectos:	Promotor:	
 ANTONIO GARCIA CALDEFON MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ FAYAS	D. ELADIO ALVAREZ BOCANEGRA N.I.F.: 28.924.699-Z D. MARIA DEL PILAR GOMEZ MARTIN N.I.F.: 44.203.441-Y	



**Ficha de Planeamiento**

**Determinaciones de la Ordenación:**

**Superficie Bruta:** 2.045,00 m<sup>2</sup>  
**Clasificación de Suelo:** Suelo Urbano  
**Calificación del Suelo:** Residencial  
**Dotaciones:** Acerado.  
**Planeamiento de Desarrollo:** Estudio de Detalle.  
**Iniciativa:** Privada.  
**Urbanización:** Proyecto de obras ordinarias de Urbanización.  
**Ejecución:** Las obras ordinarias de urbanización serán previas o simultáneas a las de edificación.

**Ordenación Pormenorizada:**

**Uso Principal:** Residencial  
**Usos Compatibles:** los previstos en el artículo 28 del PGOU  
**Altura:** 2 plantas, PB + 1 (artículos 73 y ss. del PGOU)  
**Ocupación:** hasta 20 metros de fondo 100 %.  
 (Art. 80 y ss. del PGOU)  
**Parcela mínima:** 100 metros cuadrados.  
**Línea de Edificación:** la recogida en planos del Estudio de Detalle.  
 (20 metros desde la arista exterior de la explanación de la vía férrea).  
**Fachada mínima:** 6 metros. (6,50 metros con cochera).  
**Cesiones:** Se deberá ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el nuevo acerado con todas las infraestructuras terminadas antes de la ocupación de las edificaciones previstas.

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE SOLARES SITOS EN C/HUERTA DE LOS PADRES N° 52 Y C/NTRA. SRA. DE FÁTIMA N° 101 DE OSUNA (SEVILLA)

PLANO:  
**0-1**

DESIGNACION:

**ZONIFICACIÓN**

FECHA:  
**ENERO 2023**

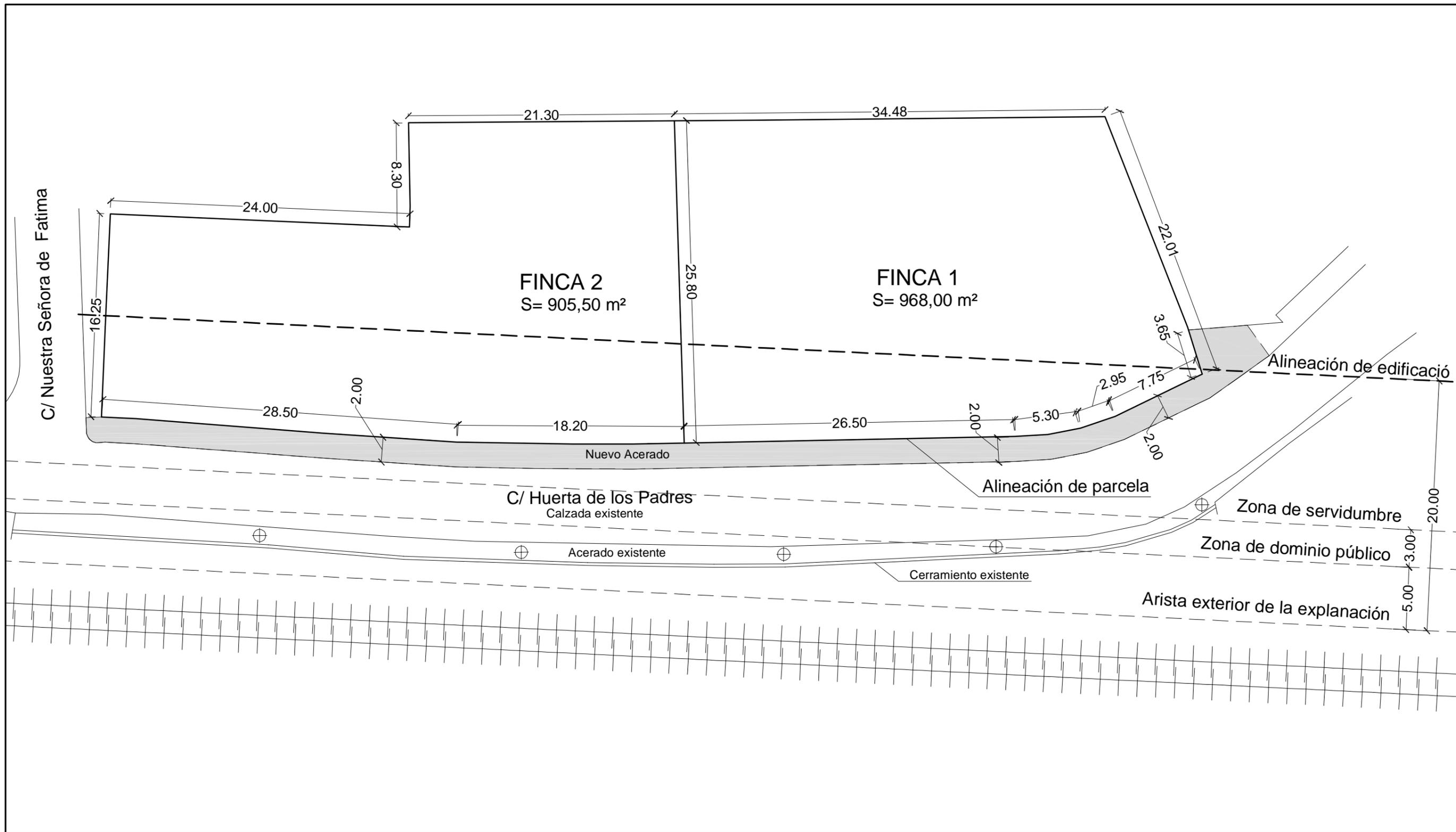
Arquitectos:

  
 ANTONIO GARCIA CALDERON  
 MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ RIVAS

Promotor:

D. ELADIO ALVAREZ BOCANEGRA  
 N.I.F.: 28.924.699-Z  
 Dª. MARÍA DEL PILAR GÓMEZ MARTÍN  
 N.I.F.: 44.203.441-V

ESCALA:  
**1:300**

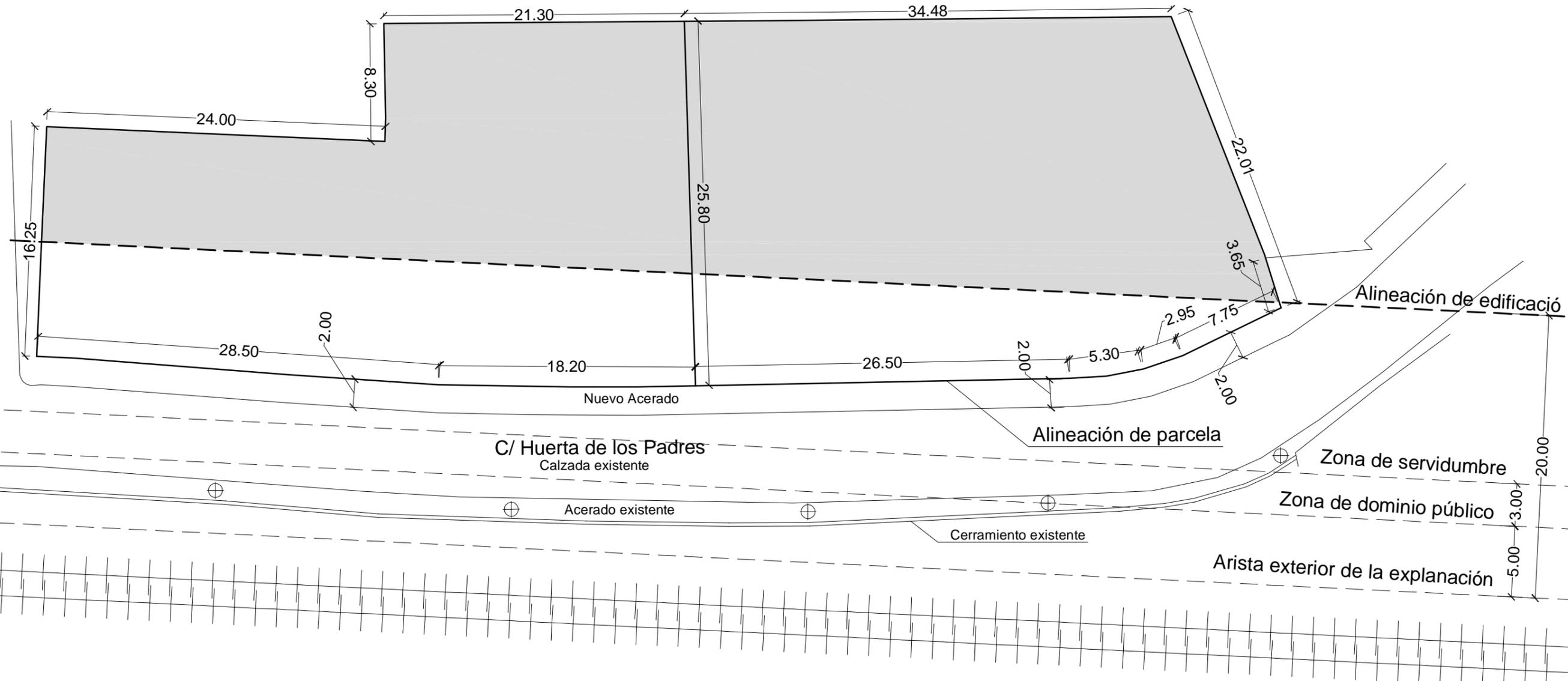


REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE SOLARES SITOS EN C/HUERTA DE LOS PADRES N° 52 Y C/NTRA. SRA. DE FÁTIMA N° 101 DE OSUNA (SEVILLA)	PLANO: <b>0-2.1</b>
DESIGNACION: <b>RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES</b>	FECHA: <i>ENERO</i> <i>2023</i>
Arquitectos: <i>[Signature]</i> ANTONIO GARCIA CALDERON MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ RIVAS	ESCALA: <b>1:300</b>
Promotor: D. ELADIO ALVAREZ BOCANEGRA N.I.F.: 28.924.699-Z Dª. MARÍA DEL PILAR GÓMEZ MARTÍN N.I.F.: 44.203.441-V	

FINCA 2  
S= 905,50 m<sup>2</sup>

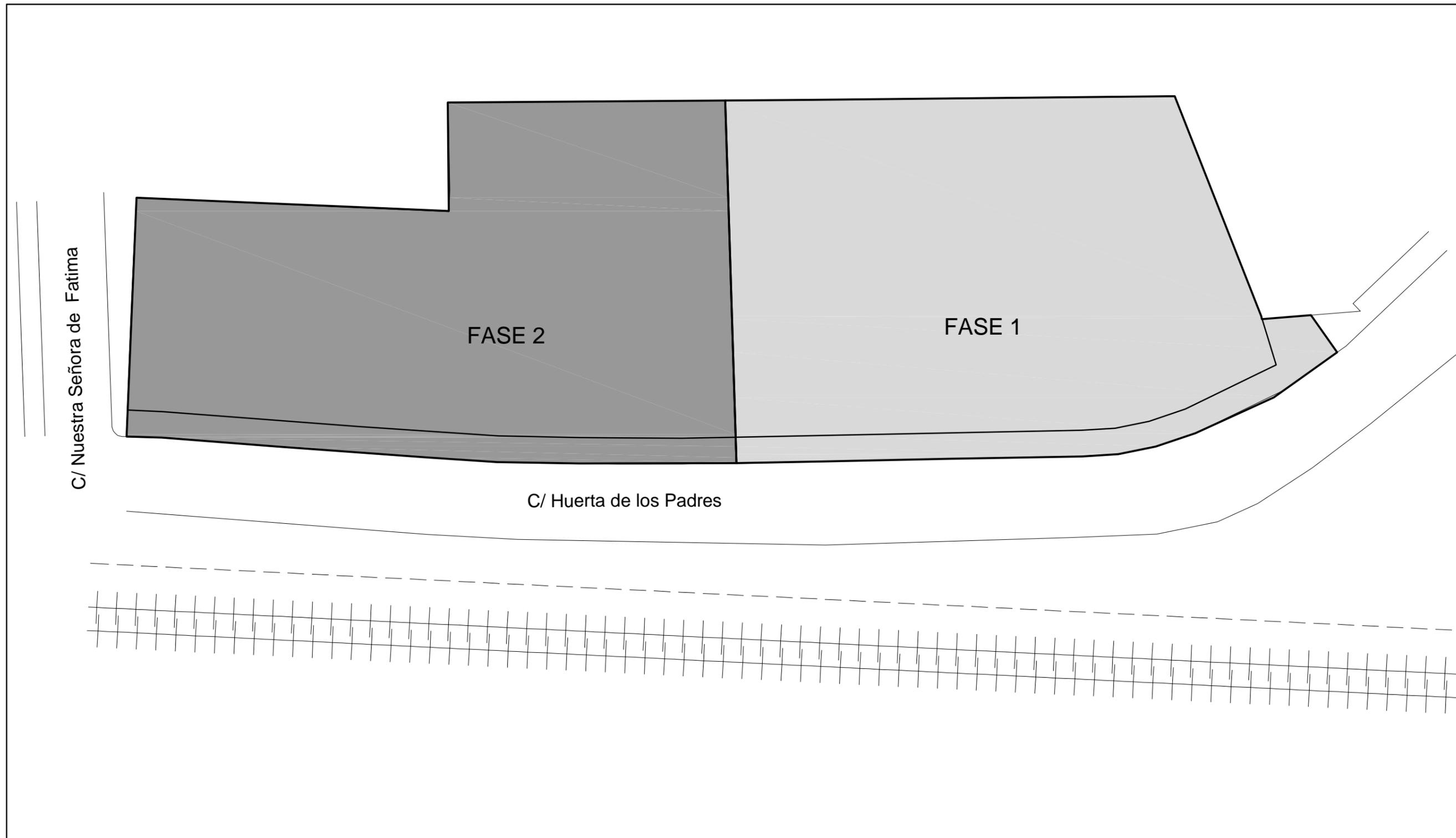
FINCA 1  
S= 968,00 m<sup>2</sup>

C/ Nuestra Señora de Fatima



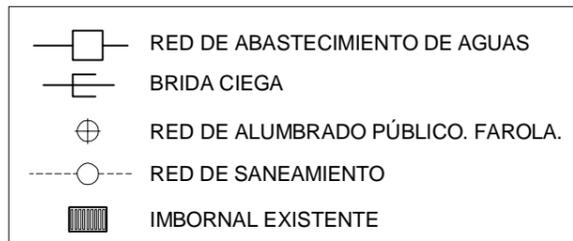
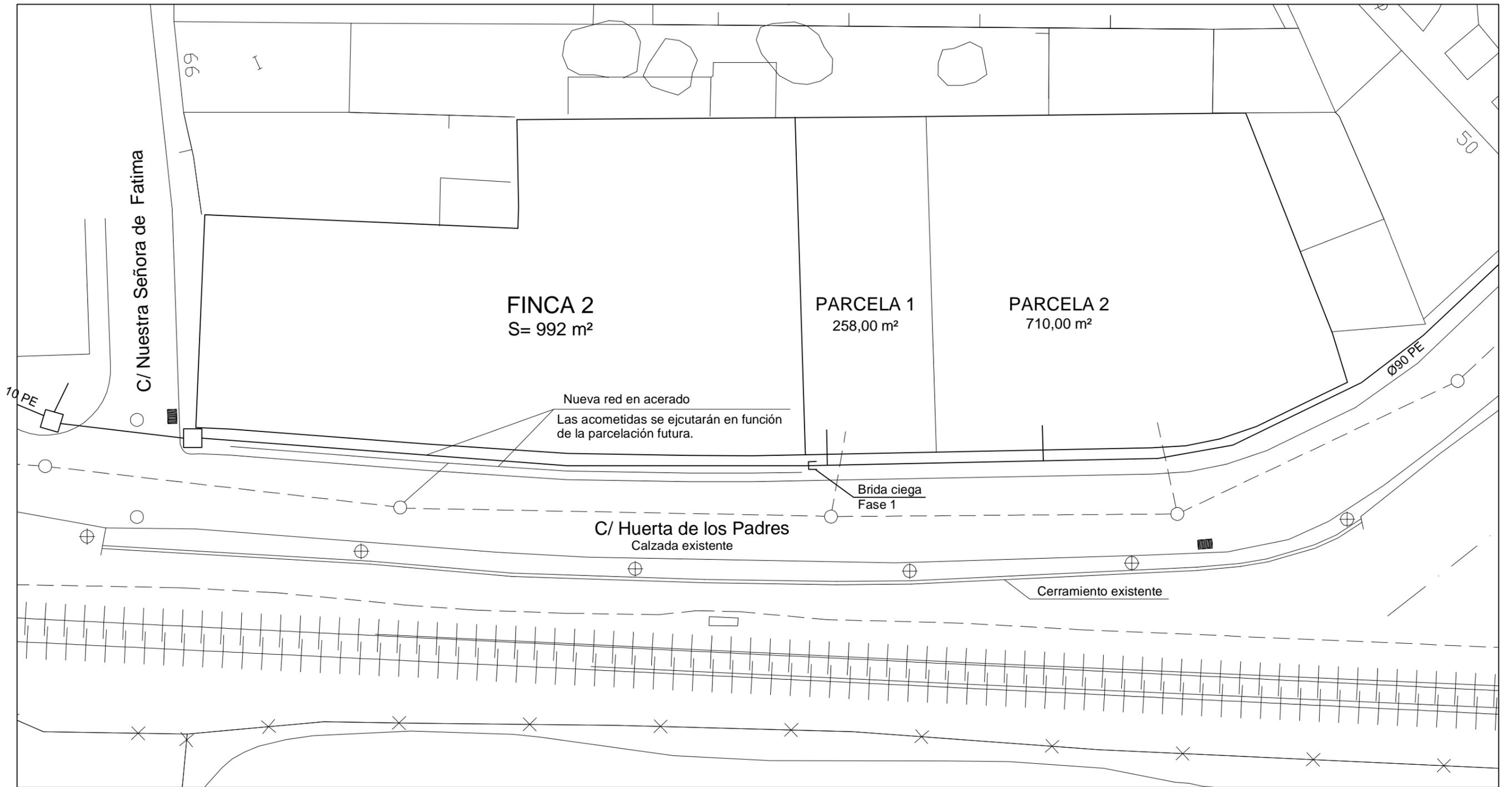
ZONA OCUPABLE POR LA EDIFICACIÓN

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE SOLARES SITOS EN C/HUERTA DE LOS PADRES N° 52 Y C/NTRA. SRA. DE FÁTIMA N° 101 DE OSUNA (SEVILLA)		PLANO: <b>0-2.2</b>
DESIGNACION: <b>OCUPACIÓN</b>		FECHA: <b>ENERO 2023</b>
Arquitectos: <i>[Signature]</i> ANTONIO GARCIA CALDERON MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ RIVAS	Promotor: D. ELADIO ALVAREZ BOCANEGRA N.I.F.: 28.924.699-Z Dª. MARÍA DEL PILAR GÓMEZ MARTIN N.I.F.: 44.203.441-V	ESCALA: <b>1:300</b>

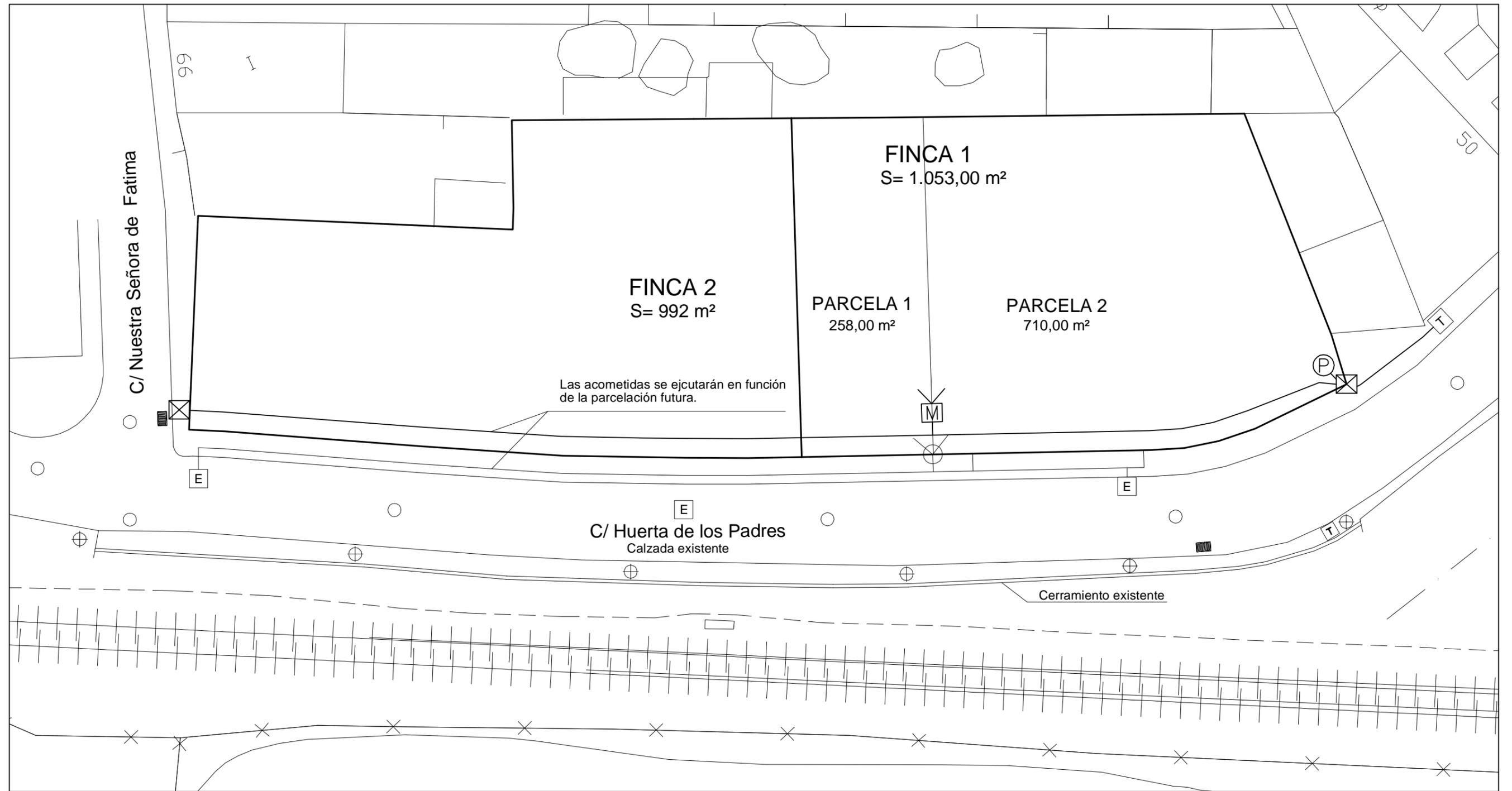


1. Estudio de Detalle. Aprobación Definitiva en 4 meses.
  2. Proyecto de Obras Ordinrias de Urbanización. 4 años desde Aprobación Definitiva del E.D.
- Se desarrollará en dos fases cuya delimitación se recoge en el plano de ordenación O-3.
- Fase 1: Proyecto Aprobado antes de 1 año tras la A.D. del E.D.  
Ejecución de obras antes de 2 años tras la aprobación del Proyecto.
- Fase 2: Proyecto Aprobado antes de 4 años tras la A.D. del E.D.  
Ejecución de obras antes de 2 años tras la aprobación del Proyecto.

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE SOLARES SITOS EN C/HUERTA DE LOS PADRES N° 52 Y C/NTRA. SRA. DE FÁTIMA N° 101 DE OSUNA (SEVILLA)	PLANO: <b>0-3</b>
DESIGNACION: <b>PLAN DE ETAPAS FASES DE URBANIZACIÓN</b>	FECHA: <b>ENERO 2023</b>
Arquitectos:  ANTONIO GARCIA CALDERON MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ RIVAS	Promotor: D. ELADIO ALVAREZ BOCANEGRA N.I.F.: 28.924.699-Z Dª. MARÍA DEL PILAR GÓMEZ MARTÍN N.I.F.: 44.203.441-V
ESCALA: <b>1:300</b>	



REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE SOLARES SITOS EN C/HUERTA DE LOS PADRES N° 52 Y C/NTRA. SRA. DE FÁTIMA N° 101 DE OSUNA (SEVILLA)	PLANO: <h2 style="text-align: center;">U-1</h2>
DESIGNACION: <h3 style="text-align: center;">ESQUEMAS DE URBANIZACIÓN</h3> RED DE SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO DE AGUAS	FECHA: <p style="text-align: center;"><i>ENERO</i> 2023</p>
Arquitectos:  ANTONIO GARCÍA CALDERÓN MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ RIVAS	Promotor: D. ELADIO ÁLVAREZ BOCANEGRA N.I.F.: 28.924.699-Z Dª. MARÍA DEL PILAR GÓMEZ MARTÍN N.I.F.: 44.203.441-V
ESCALA: <h1 style="font-size: 2em;">1:300</h1>	



	RED DE TELEFONÍA. ARQUETA.
	RED DE TELEFONÍA. ARQUETA TIPO M
	RED DE TELEFONÍA. PEDESTAL
	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. FAROLA.
	RED DE BAJA TENSIÓN. ARQUETA.
	ACOMETIDA DE BAJA TENSIÓN.

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE SOLARES SITOS EN C/HUERTA DE LOS PADRES N° 52 Y C/NTRA. SRA. DE FÁTIMA N° 101 DE OSUNA (SEVILLA)	PLANO: <b>U-2</b>
DESIGNACION: <b>ESQUEMAS DE URBANIZACIÓN RED DE BAJA TENSIÓN Y TELEFONÍA</b>	FECHA: <b>ENERO 2023</b>
Arquitectos:  ANTONIO GARCIA CALDERON MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ RIVAS	Promotor: D. ELADIO ALVAREZ BOCANEGRA N.I.F.: 28.924.699-Z Dª. MARÍA DEL PILAR GÓMEZ MARTÍN N.I.F.: 44.203.441-V
	ESCALA: <b>1:300</b>

### **3. RESUMEN EJECUTIVO**

## **1. MEMORIA**

### **1.1. Identificación.**

#### 1.1.1. Datos del Encargante.

El presente Estudio de Detalle se redacta y formula por iniciativa de D. Eladio Álvarez Bocanegra, con D.N.I. número 28.924.699-Z y D<sup>a</sup> María del Pilar Gómez Martín, con D.N.I. número 44.203.441-V, con domicilio en la calle Rector Francisco Maldonado nº 29 de Osuna (Sevilla).

#### 1.1.2. Equipo Redactor.

El documento ha sido redactado los arquitectos D. Antonio García Calderón, colegiado nº 2078 del C.O.A. de Sevilla, y D. Miguel Ángel Rodríguez Rivas, colegiado nº 5193 del C.O.A. de Sevilla, con residencia profesional en la calle Sevilla nº 28 de Osuna (Sevilla).

#### 1.1.3. Objeto del Estudio de Detalle.

Los terrenos objeto del presente estudio de detalle se sitúan en el borde sur del núcleo urbano de la ciudad de Osuna, siendo ésta, y su cercana situación respecto a la vía férrea, las causas principales de no haber sido desarrollados por ningún tipo de planeamiento y, como consecuencia de ello, de convertirse en una zona residual de dicho núcleo.

Así, el promotor del presente documento se plantea la posibilidad de gestionar dicho suelo, desarrollándolo mediante la figura del estudio de detalle y, una vez aprobado éste, ejecutar el proyecto de obras ordinarias de Urbanización necesarias para obtener los servicios e infraestructuras necesarios.

### **1.2. Información Urbanística.**

#### 1.2.1. Situación.

Los terrenos objeto del estudio de detalle se sitúan en la parte sur oeste del casco urbano, al borde de la urbanización denominada “Molinos nuevos”, que se encuentra totalmente consolidada, con frente a las calles Nuestra Señora de Fátima y Huerto de los Padres, vial de borde perimetral del núcleo urbano del municipio y cuya otra fachada corresponde, en parte, al eje ferroviario que lo rodea por el sur.

#### 1.2.2. Características de los terrenos.

Se trata de dos fincas catastrales independientes, una con fachada a la calle Nuestra Señora de Fátima 101, haciendo esquina con la calle Huerta de los Padres, y la otra, con fachada principal a la calle Huerta de los Padres nº 52

Las infraestructuras existentes en los terrenos quedan reflejadas en el plano de información I-2 del presente Estudio de Detalle. Posee red de abastecimiento de aguas y de telefonía hasta zona cercana, y de alumbrado público, de saneamiento, y red eléctrica de baja tensión a lo largo de la calle Huerta de los Padres.

Existen además edificaciones en la parcela sita en la calle Nuestra Señora de Fátima nº 101 destinadas a viviendas y cobertizos. El resto se encuentra cercado con malla metálica.

Asimismo, las parcelas están afectadas por la vía férrea cercana, justo al lado contrario de la calle Huerta de los Padres. De hecho, esta afección de la línea Osuna – La Roda de Andalucía, se encuentra reconocida desde el año 1997 por la Jefatura Territorial de Sevilla, Gerencia del Eje Sur, a raíz de una solicitud de levantamiento de cerramiento de fábrica de ladrillo y de malla metálica en la zona de afección.

Todo ello se representa en los planos de información I-2 e I-3, y en el plano de Ordenación O-2.

Se aporta copia de la autorización de la construcción del cerramiento del año 1.997.

### 1.2.3. Estructura de la Propiedad.

La parcela situada en calle Huerta de los Padres nº 52 es propiedad de D. Eladio Álvarez Bocanegra, con D.N.I. número 28.924.699-Z y D<sup>a</sup> María del Pilar Gómez Martín, con D.N.I. número 44.203.441-V.

La parcela situada en la calle Nuestra Señora de Fátima nº 101 es propiedad de D. Antonio Moya García con D.N.I. número 28.254.664-S, y D<sup>a</sup>. Carmen Núñez Espada, con D.N.I. número 75.308.910-X.

## **1.3. Memoria Justificativa.**

### 1.3.1. Descripción de la Propuesta.

La ordenación propuesta responde a los criterios consensuados con la Oficina Técnica Municipal del Ilustre. Ayuntamiento de Osuna. Así, se pretende ordenar completamente esta zona del borde la ciudad, adaptando su ordenación a lo recogido en el PGOU de Osuna, proyectando nuevas alineaciones y rasantes que cumplan con la afección sectorial (Vía Férrea) que actualmente existe, completando la urbanización desde el final de la calle Huerta de los Padres hasta la calle Travesía de Fátima, y cerrando por tanto el perímetro de la zona; de esta forma se pondrán en valor las parcelas incluidas

en el estudio de detalle a la vez que se ordenan adecuadamente para dejar de ser espacios residuales sin posibilidad de desarrollo.

### 1.3.2. Justificación Urbanística.

- La ordenación propuesta por el estudio de detalle se sujeta a los siguientes parámetros urbanísticos:

Superficie Bruta: 2.045,00 m<sup>2</sup>

Clasificación de Suelo: Suelo Urbano

Calificación del Suelo: Residencial

Dotaciones: Acerado.

Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle.

Iniciativa: Privada.

Urbanización: Proyecto de obras ordinarias de Urbanización.

Ordenación Pormenorizada:

Uso Principal: Residencial

Usos Compatibles: los previstos en el artículo 28 del PGOU

Altura: 2 plantas, PB + 1 (artículos 73 y ss. del PGOU)

Ocupación: la recogida en planos del Estudio de Detalle, cumpliendo el Art. 80 y ss. del PGOU.

Parcela mínima: 100 metros cuadrados.

Línea de Edificación: la recogida en planos del Estudio de Detalle. (20 metros desde la arista exterior de la explanación de la vía férrea).

Fachada mínima: 6 metros. (6,50 metros con cochera).

- Trazado y características de la red viaria y pavimentación.

El trazado sigue siendo el existente, ya asfaltado. Se dejará acerado de dos metros de anchura hasta la alineación principal de las parcelas. Tan solo

existe un vial y su sección tipo se recoge en el plano O-2.1. Red Viaria. Alineaciones y Rasantes.

- Trazado y características de las infraestructuras.

Las infraestructuras que se reflejan en el presente estudio de detalle son las existentes en la actualidad (plano I-2), así como las de nueva creación, que serán desarrolladas en el Proyecto de obras ordinarias de Urbanización.

Abastecimiento de aguas.

Existe conducción de Ø 90 de PE que termina a unos cuarenta metros del encuentro de la calle Huerta de los Padres con los terrenos. Asimismo, la conducción en la esquina de la calle Travesía de Fátima es de Ø 110 PE. Por lo tanto, se cerrará el anillo a lo largo de la fachada principal de las parcelas.

El trazado estará sujeto a las determinaciones de la Empresa concesionaria Acciona Agua - Servicios, S.A.

Red de Saneamiento.

El saneamiento existente discurre por el centro de la calle Huerta de los Padres, hasta llegar a la calle Travesía de Fátima. Existe una acometida a la parcela sita en el número 52.

El nuevo trazado preverá las diferentes acometidas necesarias para las parcelas existentes.

Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

Existe red de alumbrado público a lo largo de toda la calle, en la acera opuesta.

Asimismo, existe red de baja tensión enterrada a lo largo de la fachada principal de los terrenos. Se completará la instalación, acometidas, etc., según se recoja en el proyecto de obras ordinarias de Urbanización y las determinaciones de la compañía suministradora.

Red de telefonía.

Existen dos arquetas tipo T al final de la calle Huerta de los Padres, en la esquina de los terrenos, por lo que se completará la instalación según se recoja en el Proyecto de obras ordinarias de Urbanización y en las normas de la compañía suministradora.

#### 1.4. Estudio Económico Financiero. Plan de Etapas.

En estos momentos, sin estar redactado el proyecto de obras ordinarias de urbanización, no se pueden evaluar con exactitud los costes de urbanización. Estos costes, que según el artículo 95 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, tiene que soportar legalmente con carácter real la carga del levantamiento de la parte proporcional que le corresponda la propiedad del suelo, se definirán en dicho proyecto, y entre otros deberán ser:

- Obras de vialidad, en las que se comprenden las necesarias de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o aceras.
- Obras de saneamiento, incluyendo la ejecución de acometidas, imbornales, etc.
- Obras relativas a los servicios públicos de suministro de agua, electricidad y red de telefonía, sin perjuicio del posible reintegro de los gastos de instalación que corran a cargo de la compañía concesionaria en la parte que, según la reglamentación vigente, no tenga que correr a cargo de los usuarios.
- Obras de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.
- Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo, así como del proyecto de obras ordinarias de Urbanización.
- Cualesquiera otros costes que se deriven.

El coste estimado de las obras, en base al *MÉTODO PARA EL CÁLCULO SIMPLIFICADO DE LOS PRESUPUESTOS ESTIMATIVOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS* (2023) del Colegio de Arquitectos de Sevilla, es de 15.834,00 €, desglosado en las dos fase de la forma que sigue:

Fase 1: P.E.M.:	8.377,20 €
Fase 1: P.E.M.	7.456,80 €
Total:	15.834,00 €

La financiación de la urbanización se justifica con la comercialización de las parcelas resultantes.

La actividad de la ejecución se desarrollará en los siguientes plazos:

1. Estudio de Detalle. Aprobación Definitiva en 4 meses.
2. Proyecto de Obras Ordinrias de Urbanización. 4 años desde Aprobación Definitiva del E.D.

Se desarrollará en dos fases cuya delimitación se recoge en el plano de ordenación O-3.

Fase 1: Proyecto Aprobado antes de 1 año tras la A.D. del E.D.  
Ejecución de obras antes de 2 años tras la aprobación del Proyecto.

Fase 2: Proyecto Aprobado antes de 4 años tras la A.D. del E.D.  
Ejecución de obras antes de 2 años tras la aprobación del Proyecto.

#### **1.5. Normas Urbanísticas.**

Serán de aplicación a las parcelas del presente estudio de detalle las normas urbanísticas generales de ordenación, así como las normas particulares de la zona suelo urbano de extensión residencial recogidas en el PGOU de Osuna (Adaptación Parcial de las NN.SS.).

Se dan aquí por reproducidas las citadas normas correspondientes al Plan General de Ordenación Urbanística de Osuna. (Normas Subsidiarias Municipales de Osuna, aprobadas definitivamente el 19/04/1985 y su Adaptación Parcial a la LOUA, según decreto 11/2008, aprobada definitivamente el 06/11/2009).

Osuna, a 23 de enero de 2023.

Los Arquitectos,

Antonio García Calderón

Miguel Ángel Rodríguez Rivas

## 2. ANEXO

### Ficha de Planeamiento

#### Determinaciones de la Ordenación:

<b>Superficie Bruta:</b>	2.045,00 m <sup>2</sup>
<b>Clasificación de Suelo:</b>	Suelo Urbano
<b>Calificación del Suelo:</b>	Residencial
<b>Dotaciones:</b>	Acerado.
<b>Planeamiento de Desarrollo:</b>	Estudio de Detalle.
<b>Iniciativa:</b>	Privada.
<b>Urbanización:</b>	Proyecto de obras ordinarias de Urbanización.
<b>Ejecución:</b>	Las obras ordinarias de urbanización serán previas o simultáneas a las de edificación.

#### Ordenación Pormenorizada:

**Uso Principal:** Residencial

**Usos Compatibles:** los previstos en el artículo 28 del PGOU

**Altura:** 2 plantas, PB + 1 (artículos 73 y ss. del PGOU)

**Ocupación:** la recogida en planos del Estudio de Detalle, cumpliendo el Art. 80 y ss. del PGOU.

**Parcela mínima:** 100 metros cuadrados.

**Línea de Edificación:** la recogida en planos del Estudio de Detalle.  
(20 metros desde la arista exterior de la explanación de la vía férrea).

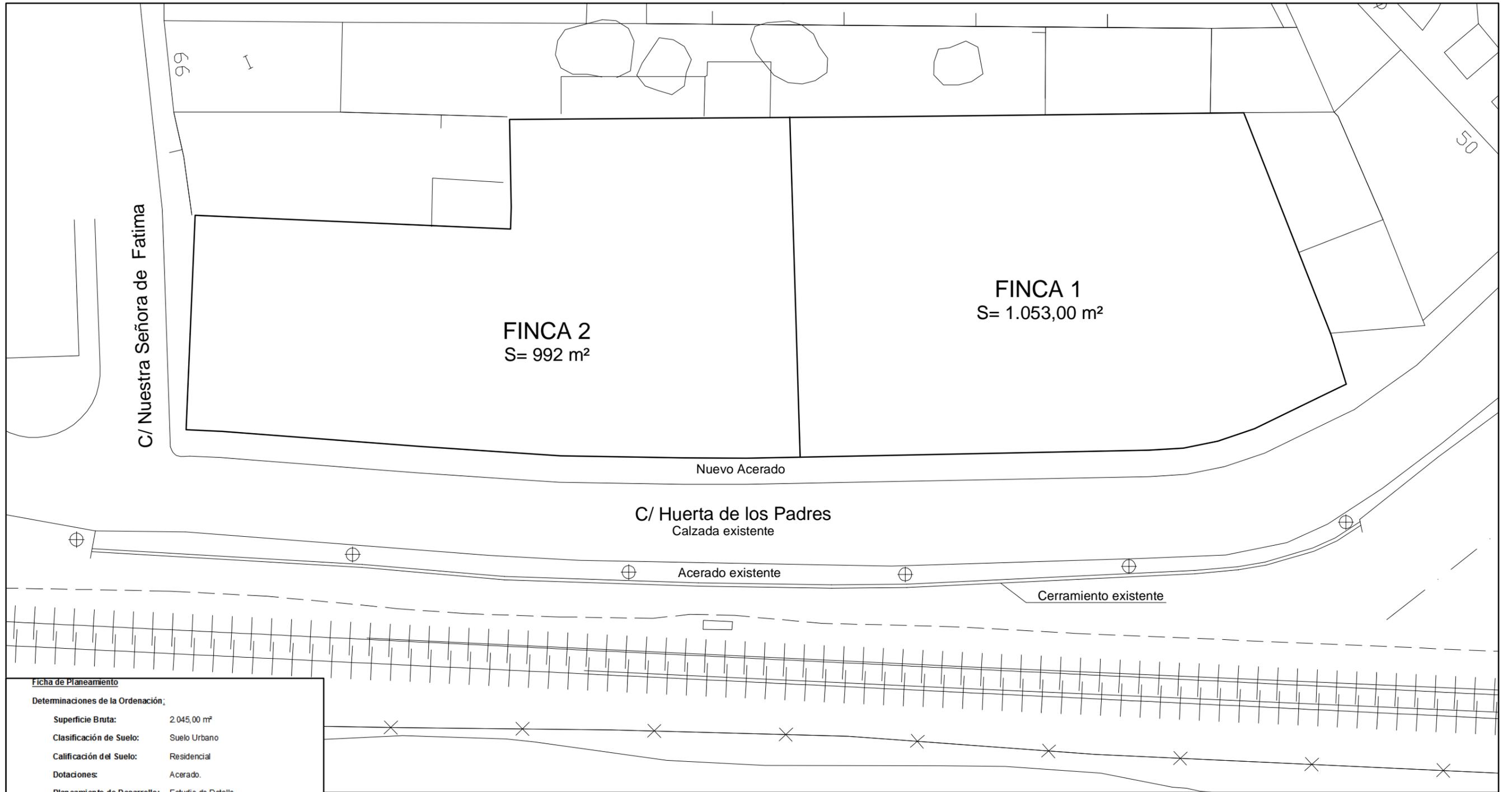
**Fachada mínima:** 6 metros. (6,50 metros con cochera).

**Cesiones:** Se deberá ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el nuevo acerado con todas las infraestructuras terminadas antes de la ocupación de las edificaciones previstas.

## **2.2. Planos.**

### **2.1.1. Planos de Ordenación.**

- **O.1. Zonificación.**
- **O.2.1. Red Viaria, Alineaciones y Rasantes.**
- **O.2.2. Ocupación.**
- **O.3. Unidad de Ejecución. Plan de Etapas.**



**Ficha de Planeamiento**

**Determinaciones de la Ordenación:**

**Superficie Bruta:** 2.045,00 m<sup>2</sup>  
**Clasificación de Suelo:** Suelo Urbano  
**Calificación del Suelo:** Residencial  
**Dotaciones:** Acerado.  
**Planeamiento de Desarrollo:** Estudio de Detalle.  
**Iniciativa:** Privada.  
**Urbanización:** Proyecto de obras ordinarias de Urbanización.  
**Ejecución:** Las obras ordinarias de urbanización serán previas o simultáneas a las de edificación.

**Ordenación Pormenorizada:**

**Uso Principal:** Residencial  
**Usos Compatibles:** los previstos en el artículo 28 del PGOU  
**Altura:** 2 plantas, PB + 1 (artículos 73 y ss. del PGOU)  
**Ocupación:** hasta 20 metros de fondo 100 %.  
 (Art. 80 y ss. del PGOU)  
**Parcela mínima:** 100 metros cuadrados.  
**Línea de Edificación:** la recogida en planos del Estudio de Detalle.  
 (20 metros desde la arista exterior de la explanación de la vía férrea).  
**Fachada mínima:** 6 metros. (6,50 metros con cochera).  
**Cesiones:** Se deberá ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el nuevo acerado con todas las infraestructuras terminadas antes de la ocupación de las edificaciones previstas.

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE SOLARES SITOS EN C/HUERTA DE LOS PADRES N° 52 Y C/NTRA. SRA. DE FÁTIMA N° 101 DE OSUNA (SEVILLA)

PLANO:  
**0-1**

DESIGNACION:

**ZONIFICACIÓN**

FECHA:  
**ENERO 2023**

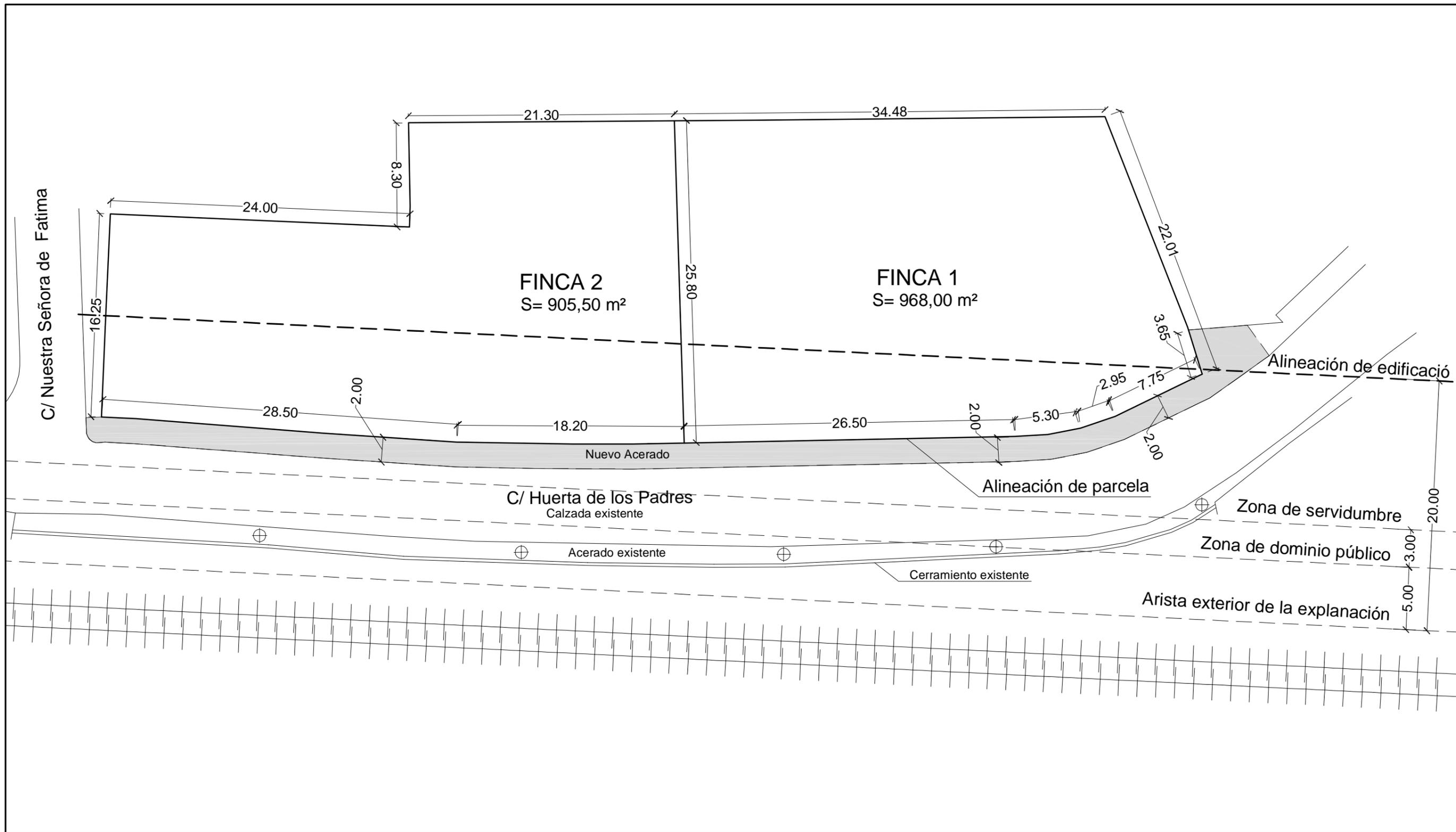
Arquitectos:

  
 ANTONIO GARCIA CALDERON  
 MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ RIVAS

Promotor:

D. ELADIO ALVAREZ BOCANEGRA  
 N.I.F.: 28.924.699-Z  
 Dª. MARÍA DEL PILAR GÓMEZ MARTÍN  
 N.I.F.: 44.203.441-V

ESCALA:  
**1:300**



REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE SOLARES SITOS EN C/HUERTA DE LOS PADRES N° 52 Y C/NTRA. SRA. DE FÁTIMA N° 101 DE OSUNA (SEVILLA)

PLANO:  
**0-2.1**

DESIGNACION:  
**RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES**

FECHA:  
**ENERO 2023**

Arquitectos:  
*[Signature]*  
ANTONIO GARCÍA CALDERÓN  
MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ RIVAS

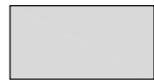
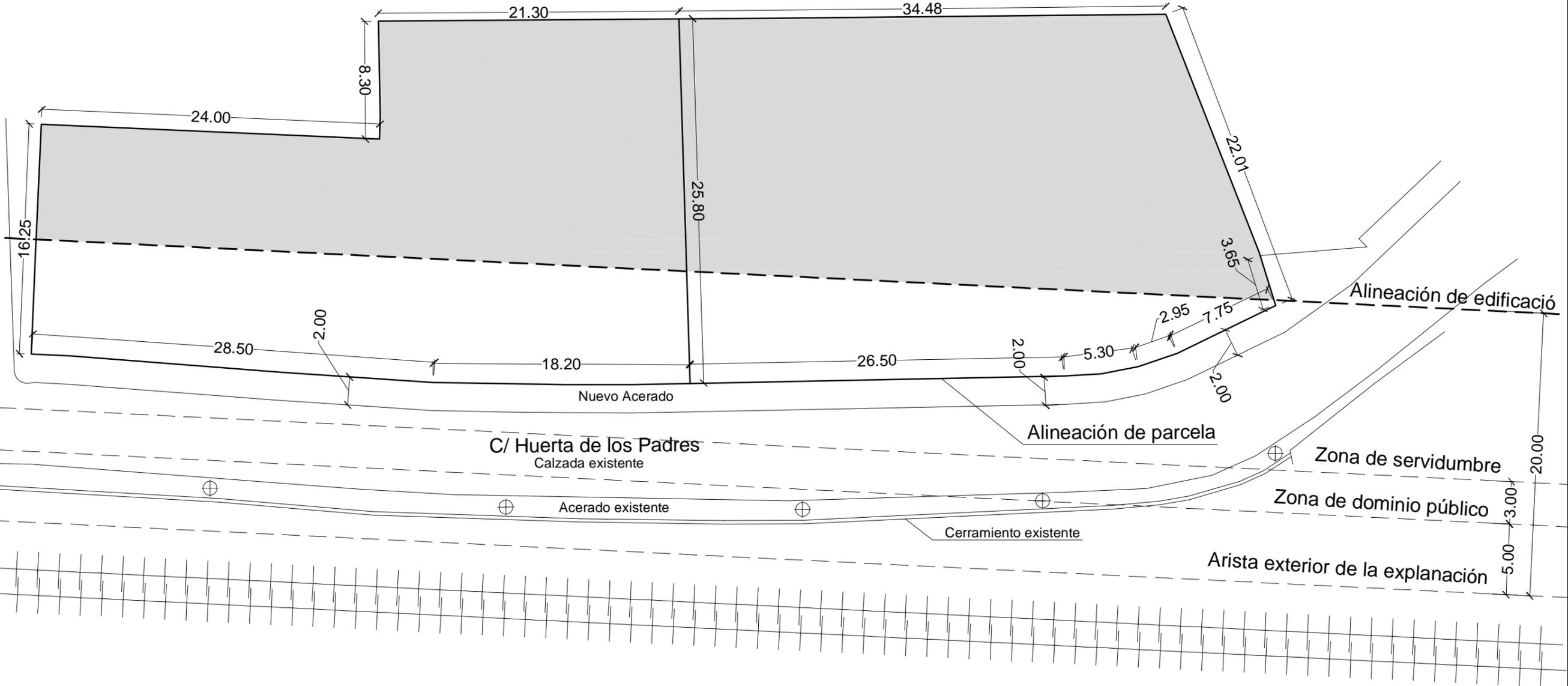
Promotor:  
D. ELADIO ÁLVAREZ BOCANEGRA  
N.I.F.: 28.924.699-Z  
Dª. MARÍA DEL PILAR GÓMEZ MARTÍN  
N.I.F.: 44.203.441-V

ESCALA:  
**1:300**

FINCA 2  
S= 905,50 m<sup>2</sup>

FINCA 1  
S= 968,00 m<sup>2</sup>

C/ Nuestra Señora de Fatima



ZONA OCUPABLE POR LA EDIFICACIÓN

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE SOLARES SITOS EN  
C/HUERTA DE LOS PADRES N° 52 Y C/NTRA. SRA. DE FÁTIMA  
N° 101 DE OSUNA (SEVILLA)

PLANO:  
**0-2.2**

DESIGNACION:

OCUPACIÓN

FECHA:  
ENERO  
2023

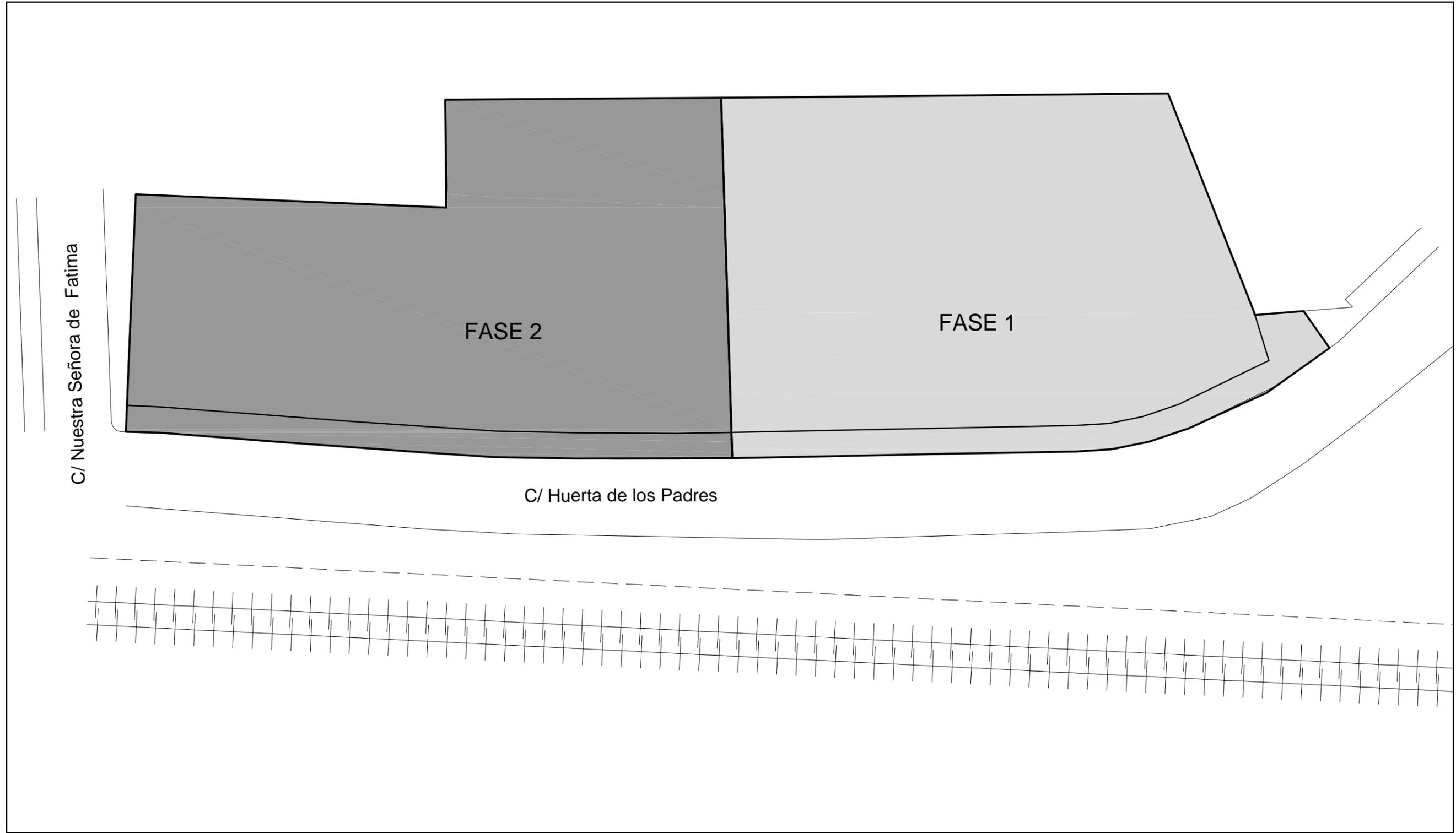
Arquitectos:

*Antonio Garcia Calderon*  
ANTONIO GARCIA CALDERON  
MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ RIVAS

Promotor:

D. ELADIO ÁLVAREZ BOCANEGRA  
N.I.F.: 28.924.699-Z  
Dª. MARÍA DEL PILAR GÓMEZ MARTÍN  
N.I.F.: 44.203.441-V

ESCALA:  
**1:300**



1. Estudio de Detalle. Aprobación Definitiva en 4 meses.
  2. Proyecto de Obras Ordinrias de Urbanización. 4 años desde Aprobación Definitiva del E.D.
- Se desarrollará en dos fases cuya delimitación se recoge en el plano de ordenación O-3.
- Fase 1: Proyecto Aprobado antes de 1 año tras la A.D. del E.D.  
Ejecución de obras antes de 2 años tras la aprobación del Proyecto.
- Fase 2: Proyecto Aprobado antes de 4 años tras la A.D. del E.D.  
Ejecución de obras antes de 2 años tras la aprobación del Proyecto.

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE SOLARES SITOS EN C/HUERTA DE LOS PADRES N° 52 Y C/NTRA. SRA. DE FÁTIMA N° 101 DE OSUNA (SEVILLA)	PLANO: <b>0-3</b>
DESIGNACION: <b>PLAN DE ETAPAS FASES DE URBANIZACIÓN</b>	FECHA: <b>ENERO 2023</b>
Arquitectos:  ANTONIO GARCIA CALDERON MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ RIVAS	Promotor: D. ELADIO ALVAREZ BOCANEGRA N.I.F.: 28.924.699-Z Dª. MARÍA DEL PILAR GÓMEZ MARTIN N.I.F.: 44.203.441-V
ESCALA: <b>1:300</b>	