

Ref. 191214

HAVI LOGISTICS FSL, S.L.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

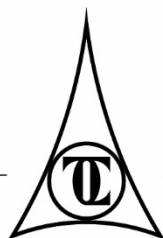
**INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PGOU DE OSUNA,
NN.SS. ADAPTADAS PARCIALMENTE A LA LOUA.**

**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, NORMATIVA URBANISTICA, ANEJOS, PLANOS Y RESUMEN
EJECUTIVO**



Ref. 191214

INDICE DE MATERIAS

PARTE I

MEMORIA

PARTE II

NORMATIVA URBANÍSTICA

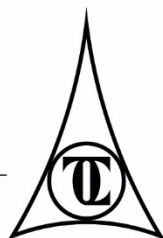
PARTE III

ANEJOS

PARTE IV

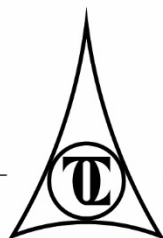
PLANOS

RESUMEN EJECUTIVO



Ref. 191214

1.- MEMORIA.

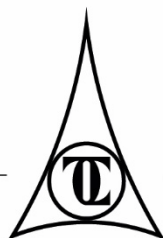


Ref. 191214

1.- MEMORIA.

INDICE

	Pág.
1-1 MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO.....	5
1-1-1 AGENTES.....	5
1-1-2 ANTECEDENTES.....	5
1-1-3 ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y OBJETO DE LA INNOVACIÓN.....	8
1-1-4 PROCEDENCIA DE LA INNOVACIÓN.....	8
1-1-5 AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES. AFECCIONES VIAS PECUARIAS.....	9
1-1-5-1 OCUPACIÓN VÍA PECUARIA.....	11
1-2 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.....	12
1-3 MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	13
1-3-1 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y CRITERIOS DE SELECCIÓN. PROPUESTAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA.....	13
1-3-2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	15
1-3-3 DIRECTRICES AMBIENTALES.....	16
1-4 MEMORIA ECONÓMICA.....	19
1-4-1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	19
1-4-2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	19



Ref. 191214

1.- **MEMORIA.**

1-1 **MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO.**

1-1-1 **AGENTES.**

Promotor.

La presente Innovación es promovida 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 de la presente 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).

1-1-2 **ANTECEDENTES.**

Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción de la 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 Alburrecá 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	AÑO CONSTRUCCIÓN
Industrial	1999
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	12.810

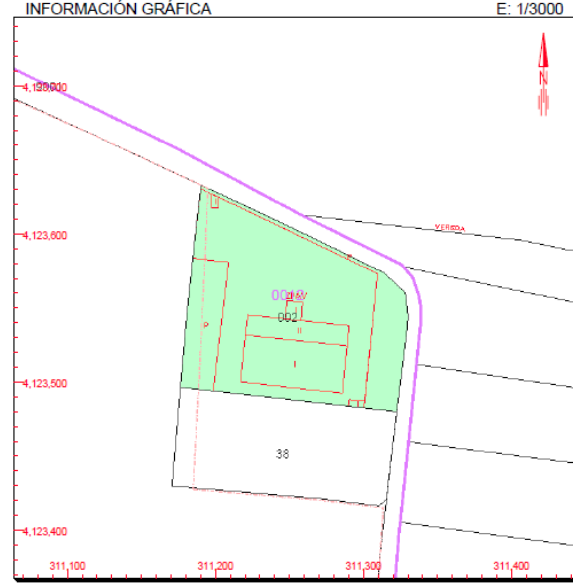
PARCELA CATASTRAL

LOCALIZACIÓN	
DS EXTRARRADIO A 438	
OSUNA [SEVILLA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)
12.810	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

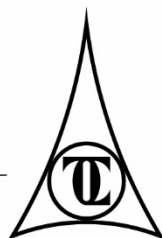
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/3000



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 Miércoles, 25 de Septiembre de 2019

— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía



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
Agrario [Labor o labradío secano 11]

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

PARCELA CATASTRAL

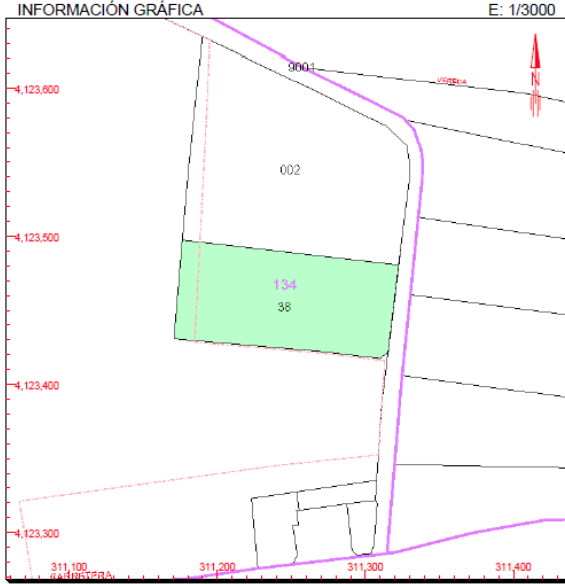
SITUACIÓN
Polígono 134 Parcela 38 001200200UG12C
CERRO BUENOS AIRES. OSUNA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)
9.319

TIPO DE FINCA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/3000

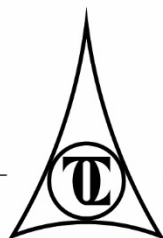


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes, 13 de Enero de 2020

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



Ref. 191214

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

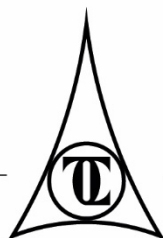
El ámbito de actuación son las dos parcelas catastrales indicadas en el punto anterior. Sobre dichas parcelas se ubica un centro de distribución autorizado en 1998 antes de la LOUA como actuación de interés público en suelo no urbanizable. Posteriormente se reclasificó y desarrolló el Polígono Industrial 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.

1-1-4 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 esta versión preliminar del instrumento de planeamiento que, junto con el Estudio Ambiental Estratégico se someterá a la aprobación inicial por el órgano responsable de la tramitación administrativa.

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 el borrador y emitido el documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico por parte del Órgano Ambiental, se completa 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.

1-1-5 AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES. AFECCIONES VIAS PECUARIAS.

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.

Consultado el Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias de Osuna, aprobado por Orden de 5 de febrero de 1964, publicado en el BOE n.º 38 de 13 de febrero de 1964, en el mismo se recoge:

- Número 9: Cañada Real de Marchena a Estepa, con una anchura de 75,22 metros, que se reducirá a 20,89 metros excepto en aquellos tramos por los que discurra carretera dónde conservará su anchura reglamentaria.
- Número 11: Cañada Real de Morón, con una anchura de 50,14 metros, que se reducirá a 20,89 metros excepto en aquellos tramos por los que discurra carretera dónde conservará su anchura.

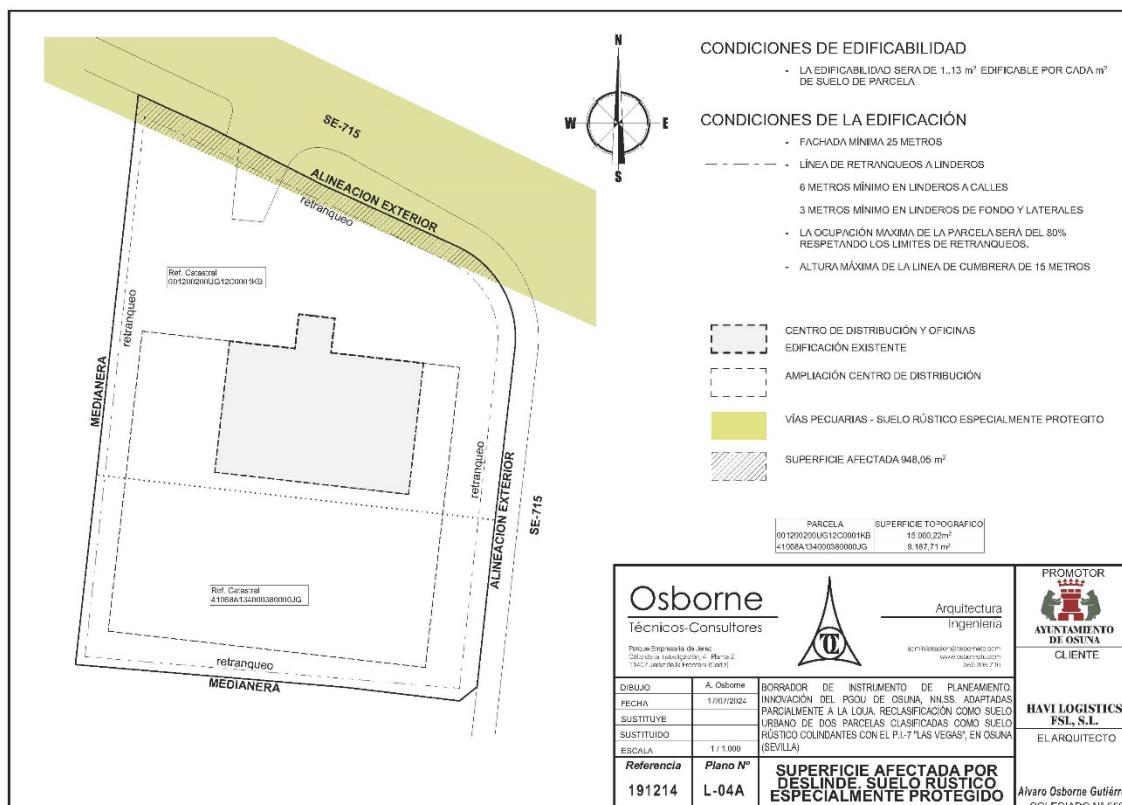
Respecto a la Cañada Real de Marchena a Estepa, existe deslinde, expediente VP/101/2008, desde la Vereda de Maqueda hasta el casco urbano de Osuna. Se representan los límites en color amarillo en la siguiente imagen:



La presente versión preliminar del instrumento de planeamiento ha incorporado igualmente la delimitación de la Cañada Real de Marchena a Estepa, tal como se recoge en los planos que se acompañan, concretamente en L-04A SUPERFICIE AFECTADA POR DESLINDE DE SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO. En el análisis de alternativas realizado inicialmente, la alternativa 1, ocupa parcialmente los terrenos de esta vía pecuaria. Dada esta afección, en el Estudio Ambiental Estratégico se procederá a la revisión de la alternativa para ajustar la afección existente.

En cuanto a la Cañada Real de Morón, no habría afección al ámbito, ya que se encuentra aproximadamente a 100 metros al sur de la zona de estudio. El trazado de esta vía pecuaria está pendiente definición mediante proyecto de deslinde de acuerdo a su clasificación.

Ref. 191214



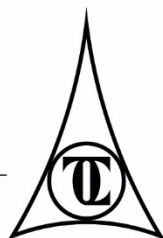
1-1-5-1 OCUPACIÓN VÍA PECUARIA.

En la presente versión preliminar del instrumento de planeamiento se incluye anejo 4-3 DESCRIPTIVO DE LA OCUPACIÓN DE LA VÍA PECUARIA, con objeto de solicitar la autorización de la ocupación de carácter temporal de la Vía Pecuaria por razones de interés particular.

En dicho anejo se especifica, que, tras analizar las alternativas posibles de entrada a los espacios privativos, el motivo por el que se va a ocupar la vía pecuaria, es por ser el único acceso viable de vehículos a las instalaciones.

Al tratarse de una ocupación de interés particular, se motiva la necesidad de realizar el acceso por la Vía Pecuaria, justificándose la no existencia de caminos alternativos de accesos a las instalaciones.

Una vez autorizada o concedida la ocupación de carácter temporal de la Vía Pecuaria por la Consejería de Medio Ambiente, se aportará la Propuesta de Aseguramiento Medioambiental según lo indicado en el Art. 47.2 del DECRETO 155/1998.



Ref. 191214

1-2 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

De conformidad con lo previsto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos, con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Así mismo el art. 76.1 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, determina lo siguiente:

La consulta pública previa será preceptiva en los instrumentos de ordenación urbanística general y en el Plan de Ordenación Urbana, y facultativa para el resto de los instrumentos de ordenación urbanística y los instrumentos complementarios.

En dicho acuerdo se identificará, al menos, el objeto, alcance y ámbito del instrumento, justificando la necesidad y oportunidad de proceder a su tramitación.

Con fecha 9 de junio de 2023, se emitió la Resolución de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la EAE. Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio y el análisis de la documentación presentada, se ha procedido por esta Delegación Territorial a someter tanto el Documento Inicial Estratégico como el Borrador del Plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días hábiles desde su recepción.

1-3 MEMORIA DE ORDENACIÓN.

1-3-1 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y CRITERIOS DE SELECCIÓN. PROPUESTAS 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.



Localización alternativa 0

- 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.



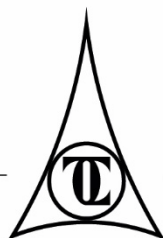
Localización alternativa 1

- c) Alternativa 2: Acometer la Innovación en los términos previstos en esta Innovación. 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.



Localización alternativa 2

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.



Ref. 191214

1-3-2 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"

Incorporado la delimitación de la Cañada Real de Marchena a Estepa, cuyo deslinde afecta en 948,05 m² de la parcela A de referencia catastral 001200200UG12C0001KB, quedando clasificado como Suelo no Urbanizable de Especial Protección según el planeamiento de Osuna (Plano OE-3 de las NN.SS).

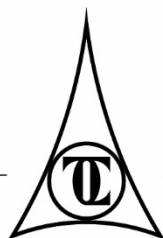
En cumplimiento al artículo 14.1.a. de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la afección de 2.816,30 m² integra **el suelo rústico**, al tener la categoría de Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial.

En cumplimiento de las condiciones establecidas en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, por la que se establece la normativa básica aplicable a las vías pecuarias, y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se establece que las vías pecuarias son **bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía** y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

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".



Ref. 191214

1-3-3 DIRECTRICES AMBIENTALES.

Según el Estudio Ambiental Estratégico, en el apartado de valoración de Impactos se comprobó que los impactos derivados de la Innovación eran en su mayoría no significativos y compatibles, alcanzándose como máximo el nivel de Moderados. A pesar de que se prevé una incidencia ambiental limitada de esta modificación, a tenor de los resultados obtenidos en la valoración de impactos, si se considera importante el definir un conjunto de aspectos básicos objeto de control ambiental:

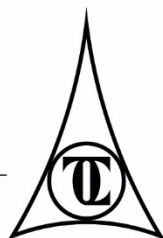
- Comprobación previa a la recepción de obras municipales y a la concesión de licencias, mediante su inclusión en las certificaciones de obra, del cumplimiento de las medidas correctoras propuestas en las actuaciones.
- Control de polvo, humos, ruidos, vibraciones y vertidos. Comprobar la práctica de riegos frecuentes en los trabajos con tierras o escombros.
- Control de residuos sólidos y líquidos vertidos en el término municipal.
- Evitar encharcamientos y vertidos no controlados a las calles, solares y escorrentías.
- Vigilancia sobre el cumplimiento de las ordenanzas en lo referentes a sanidad, fachadas, protección contra incendios, Normas Básicas de Edificación y Normas de Seguridad.

En el EAE se incluye un programa de vigilancia ambiental para garantizar el cumplimiento de las normas ambientales y de las medidas correctoras incluidas en documento, tanto en la fase de obras como en la fase de explotación.

Se trata de un instrumento de supervisión que permitirá llevar a cabo el seguimiento y control de las medidas de corrección mencionadas anteriormente.

- **PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO.**
- **MÉTODOS PARA EL CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LAS ACTUACIONES, DE LAS MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS Y DE LAS CONDICIONES PROPUESTAS**

El objetivo último de las medidas de control y seguimiento del planeamiento consiste en tratar de mantener dentro de unos límites marcados por la vigente legislación, en unos casos, y, por la propia conservación de los sistemas ecológicos y socioeconómicos en los que no alcanza la normativa en otros, la inevitable degradación del medio como consecuencia de las actuaciones emanadas de la puesta en práctica de la modificación.



Ref. 191214

Las medidas de control y seguimiento de la modificación, cuyo cumplimiento debe asegurarse mediante la Disciplina Urbanística y la colaboración de las distintas Administraciones competentes, suelen diseñarse para garantizar que determinados impactos Moderados que han sido disminuidos hasta considerarse Compatibles mediante la instalación de determinadas medidas protectoras o correctoras se mantienen en el nuevo umbral, cumpliéndose efectivamente las medidas que se impusieron. También pueden tener por objeto vigilar que los impactos previstos, de carácter Moderado no se transformen en los de un nivel superior.

En el apartado de valoración de Impactos se comprobó que los impactos derivados de la Innovación eran en su mayoría no significativos y compatibles, alcanzándose como máximo el nivel de Moderados. A pesar de que se prevé una incidencia ambiental limitada de esta modificación, a tenor de los resultados obtenidos en la valoración de impactos, si se considera importante el definir un conjunto de aspectos básicos objeto de control ambiental:

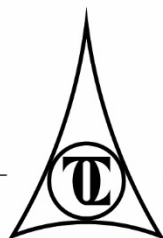
- Comprobación previa a la recepción de obras municipales y a la concesión de licencias, mediante su inclusión en las certificaciones de obra, del cumplimiento de las medidas correctoras propuestas en las actuaciones.
- Control de polvo, humos, ruidos, vibraciones y vertidos. Comprobar la práctica de riegos frecuentes en los trabajos con tierras o escombros.
- Control de residuos sólidos y líquidos vertidos en el término municipal.
- Evitar encharcamientos y vertidos no controlados a las calles, solares y escorrentías.
- Vigilancia sobre el cumplimiento de las ordenanzas en lo referentes a sanidad, fachadas, protección contra incendios, Normas Básicas de Edificación y Normas de Seguridad.

- RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES Y SINGULARIDADES A CONSIDERAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PREVENCIÓN AMBIENTAL EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Estarán sujetas al trámite de prevención ambiental aquellas actuaciones así recogidas en el anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de calidad ambiental, modificado por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo.

Con carácter general en la prevención ambiental de los instrumentos de desarrollo se contemplarán los siguientes aspectos aplicables en cada caso:

1. La prioridad de uso en los espacios libres de las especies arbóreas autóctonas acordes con la vegetación potencial.
2. Medidas para minimizar al máximo el número de pies arbóreos a movilizar en cada caso y los movimientos de tierra a efectuar.



Ref. 191214

3. La adopción de tipologías y estilos edificatorios acordes con los de la matriz construida en que se inserten, asegurando la integración visual.
4. A las instalaciones de alumbrado exterior, dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, le serán de aplicación las disposiciones recogidas en el Decreto 37/2025, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección frente a la contaminación lumínica en Andalucía, que permitan un desarrollo de la actividad humana en horario nocturno en condiciones de confort y seguridad, con la oscuridad natural de la noche mediante el diseño y uso sostenibles de las instalaciones de alumbrado exterior.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los instrumentos de desarrollo han de hacerlo con el suficiente grado de detalles que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra. Las medidas que no puedan presupuestarse deberán incluirse en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

- SISTEMA DE SEGUIMIENTO

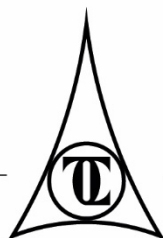
El Estudio Ambiental Estratégico debe describir los mecanismos y acciones previstas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente derivados del desarrollo de la Modificación. Este seguimiento deberá permitir conocer la efectividad de las medidas ambientales propuestas y, además, en caso de ser preciso, se detallarán los controles necesarios para asegurar que en las acciones sobrevenidas de la Modificación sean consideradas, según corresponda, dichas medidas.

En este sentido en el Programa de Vigilancia y Control se definirán los parámetros que permitan identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y posibilitar llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos, así como el seguimiento y la comprobación de su cumplimiento, la detección de los impactos producidos, y la propuesta de revisión en caso necesario. Para ello el programa de vigilancia y el seguimiento ambiental deberá contemplar los siguientes supuestos:

- a) La descripción de las medidas de seguimiento y controles a realizar, que deberán establecerse de acuerdo con los principios de sostenibilidad y los objetivos marcados.

Dado que la valoración de los efectos de la Modificación sobre el medio ambiente ha concluido que el mismo tendrá efectos de carácter compatible y positivos, las medidas de evaluación y control se basarán en la redacción de un informe de seguimiento con carácter anual.

- b) Indicadores de seguimiento
 - Nº de proyectos de obras redactados.
 - Nº de calificaciones ambientales tramitadas.



Ref. 191214

c) Administraciones implicadas en el seguimiento ambiental.

Las administraciones responsables del seguimiento ambiental serán el Ayuntamiento de Osuna.

d) Definición de los diferentes informes a emitir y su periodicidad.

1-4 MEMORIA ECONÓMICA.

1-4-1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

El objetivo de la presente Modificación del Planeamiento 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.

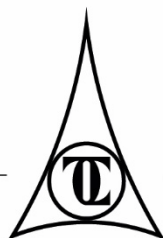
La Innovación propuesta viene justificada por criterios socio-económicos y de oportunidad, según aplicación del art. 31.1 de la LISTA. La reclasificación de la actual ubicación a suelo urbano para la ampliación de la industria supondría la consolidación del área industrial existente, teniendo en cuenta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

1-4-2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La viabilidad económica del proyecto de desarrollo urbanístico de las alternativas de la Innovación se describe mediante la monetización de las cesiones obligatorias al Ayuntamiento de Osuna, conforme al marco legal establecido por la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y NNSS de Osuna. El sistema de actuación es la Compensación y la tipología de uso de las alternativas sería Industrial aislado (con coeficiente 1,13 m²t/m²s).

Las cesiones obligatorias se derivan de tres conceptos fundamentales:

Concepto de Cesión	Superficie (m ²)	Cálculo
Aprovechamiento lucrativo (10%)	918,71	10% de 9.187,71 m ² s (Parcela B)
Sistemas generales (3 m ² s / 100 m ² t)	436,26	(4.159,96 + 10.382,11) m ² t × 3 / 100
Equipamientos locales (ZL + SIPS)	2.980,83	14.542,07 m ² t × 0,20498 m ² s/m ² t
TOTAL CESIONES URBANÍSTICAS	4.335,80	Suma de los tres conceptos anteriores



Ref. 191214

Valoración económica de la Innovación.

En la valoración económica se considera:

- Referencia del precio del suelo: 80 €/m² de parcela industrial adosado (PI-7).
- Repercusión techo: $80 \text{ €/m}^2 \div 1,30 = 61,54 \text{ €/m}^2$
- Precio suelo industrial aislado: $61,54 \text{ €} \times 1,13 = 69,54 \text{ €/m}^2$

Valor total de la cesión monetizada: $4.335,80 \text{ m}^2 \times 69,54 \text{ €/m}^2 = 301.511,53 \text{ €}$

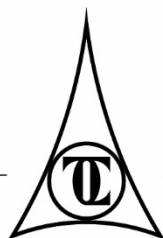
CONCLUSIONES

- El desarrollo urbanístico propuesto es económicamente viable.
- Se ha alcanzado un acuerdo urbanístico con el Ayuntamiento de Osuna para sustituir la cesión de suelo por su equivalencia económica.
- La cantidad a abonar por los propietarios en concepto de compensación de las cesiones es de 301.511,53 €, a pagar en un plazo máximo de tres meses tras la aprobación definitiva de la innovación del PGOU.
- Este valor incluye todos los conceptos derivados de la obligación de cesión según lo estipulado por la normativa.

Osuna, junio de 2025

EL ARQUITECTO


Osborne
Técnicos-Consultores
Arquitectura-Ingeniería
Fdo.: D. Álvaro Osborne Gutiérrez
Colegiado nº: 550-Cádiz



Ref. 191214

2.- **NORMATIVA URBANÍSTICA.**

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 2.007.

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.

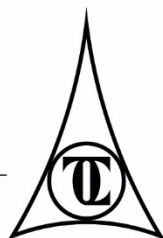
Aparcamientos: 1 plaza/100 m². Techo edificable de cualquier uso (1.716 pl) más las que demanden los SIPS.

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.



Ref. 191214

· Proyecto de Urbanización.

Área de reparto y aprovechamiento medio:

- Área de reparto: Coincide con el sector.
- Aprovechamiento medio: $0,800 \text{ m}^2.\text{t}/ \text{m}^2.\text{s}$.

Condiciones urbanísticas particulares:

- Uso y tipología edificatoria característica: Industrial adosado. Otros usos y tipologías permitidos: Industrial aislado y terciario.

- Uso industrial adosado. Edificabilidad total: $110.036 \text{ m}^2.\text{t}$. Edificabilidad sobre parcela neta: $1,30 \text{ m}^2.\text{t}/ \text{m}^2.\text{s}$. Coeficiente de uso y tipología: 1,00. Usos compatibles: comercial y administrativo.

- Uso industrial aislado. Edificabilidad total: $41.377 \text{ m}^2.\text{t}$. Edificabilidad sobre parcela neta: $1,13 \text{ m}^2.\text{t}/ \text{m}^2.\text{s}$. Coeficiente de uso y tipología: 1,00. Usos compatibles: comercial y administrativo.

- Uso terciario: Edificabilidad total $20.111 \text{ m}^2.\text{t}$. Edificabilidad sobre parcela neta: $2,15 \text{ m}^2.\text{t}/ \text{m}^2.\text{s}$. 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 m^2 .

- 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).

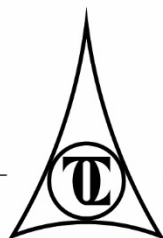
- Se reservarán dentro de la zona industrial las parcelas necesarias para la ubicación de los Centros de Transformación que demande el polígono.

- 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

- 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.



Ref. 191214

- 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.

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, entendiendo 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.

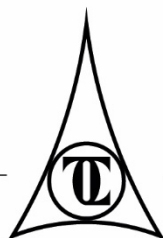
2. Usos compatibles. Dentro de este uso se autorizan como compatibles, en una proporción máxima de un 40% de la superficie edificable y un ocupando un máximo del 60% de la superficie de parcela, los siguientes usos:

— 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.



Ref. 191214

— 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.

7. Condiciones de edificación.

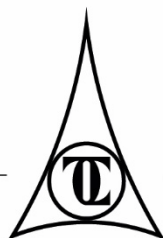
— Se establece como fachada mínima la de 25 m.

— 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



Ref. 191214

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.

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

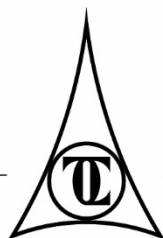
— Los colores de terminación serán preferentemente claros y similares a los del entorno rural.

— 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.

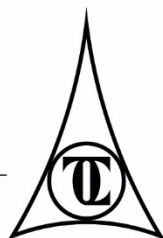
9. Condiciones de circulación interior.

— 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.



Ref. 191214

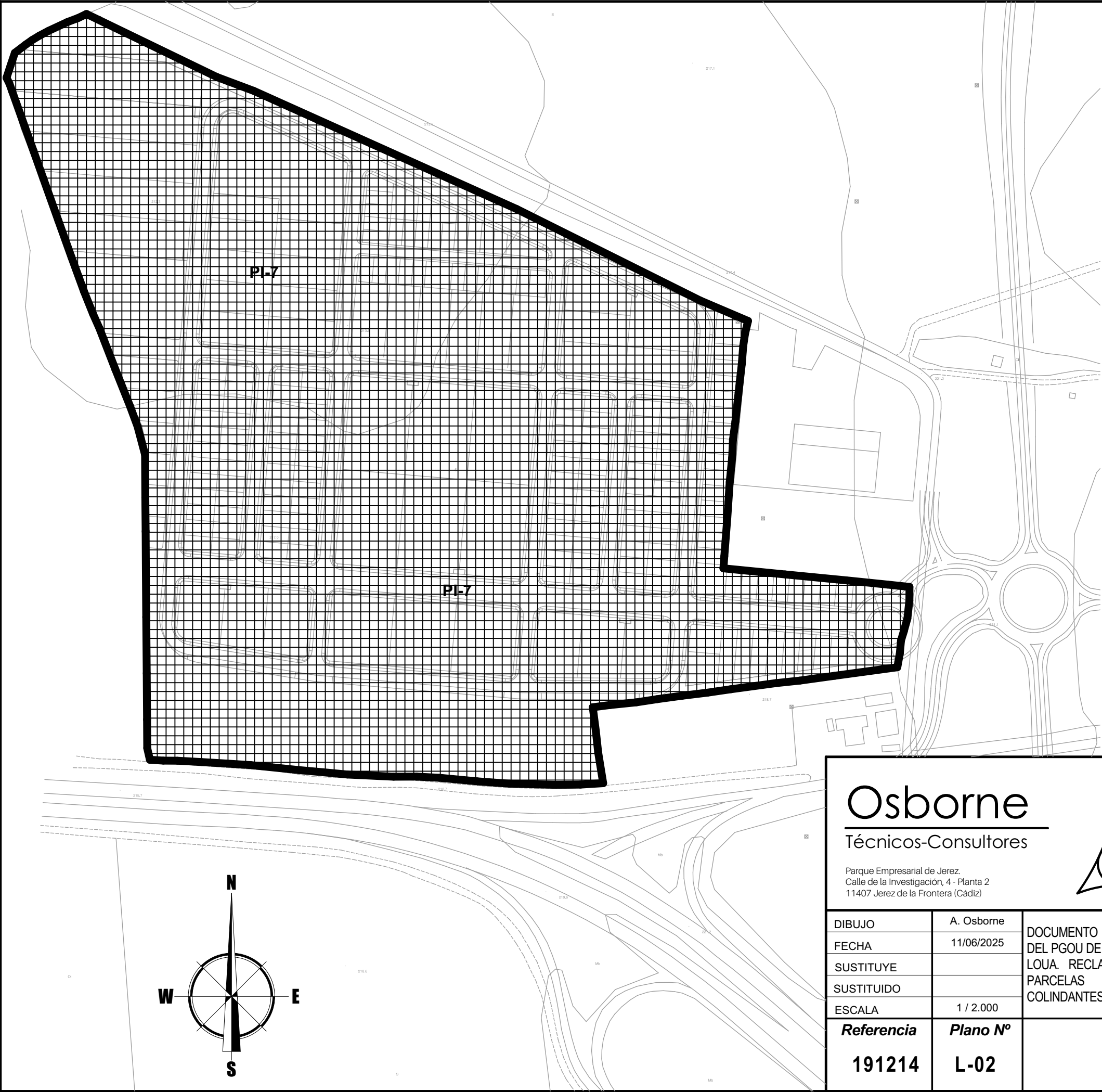
3.- PLANOS.



Ref. 191214

INDICE

- L-01 SITUACIÓN.
- L-02 ZONIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL.
- L-03 ZONIFICACIÓN. ESTADO REFORMADO.



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
- DEPORTIVO
- ASISTENCIAL

SERVICIOS URBANOS

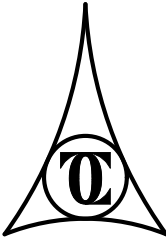
- ADMINISTRATIVOS
- CULTURAL
- RECREATIVO
- RELIGIOSO
- OTROS

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

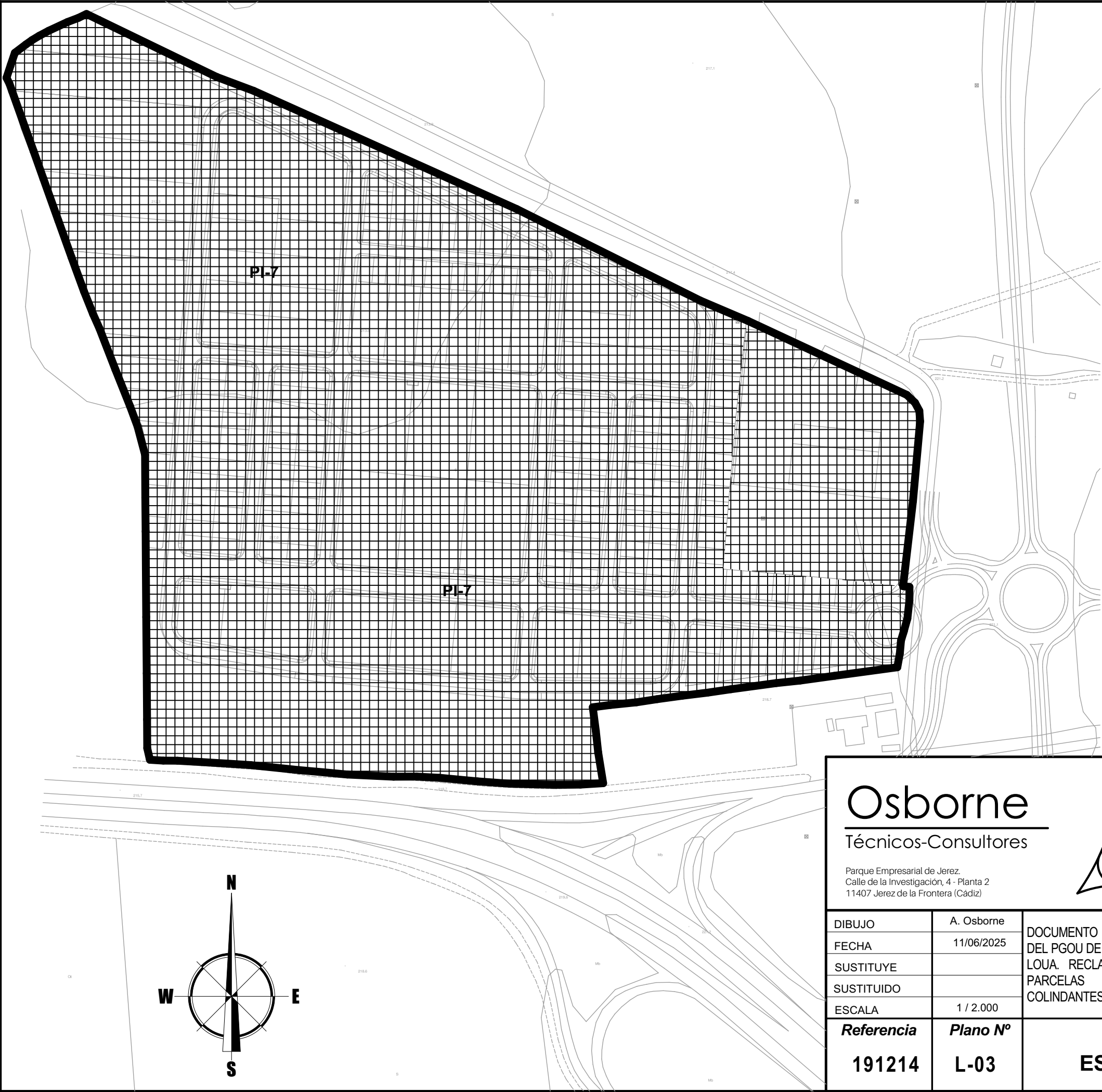
HAVI LOGISTICS
FSL, S.L.

EL ARQUITECTO

Alvaro Osborne Gutiérrez
COLEGIADO N° 550

DIBUJO	A. Osborne	DOCUMENTO PARA APROBACIÓN. INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN 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	11/06/2025	
SUSTITUYE		
SUSTITUIDO		
ESCALA	1 / 2.000	

Referencia	Plano Nº	ZONIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL
191214	L-02	



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
- DEPORTIVO
- ASISTENCIAL

SERVICIOS URBANOS

- ADMINISTRATIVOS
- CULTURAL
- RECREATIVO
- RELIGIOSO
- OTROS

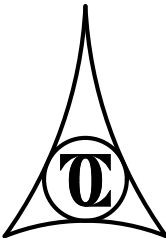
AREAS LIBRES

- 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

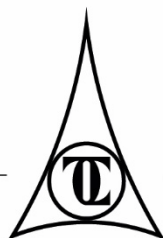
HAVI LOGISTICS
FSL, S.L.

EL ARQUITECTO

Alvaro Osborne Gutiérrez
COLEGIADO N° 550

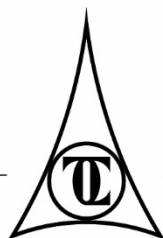
DIBUJO	A. Osborne	DOCUMENTO PARA APROBACIÓN. INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PGOU DE OSUNA, NN.SS. ADAPTADAS PARCIALMENTE A LA LOUA. RECLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANO DE DOS PARCELAS CLASIFICADAS COMO SUELO RÚSTICO COLINDANTES CON EL P.I.-7 "LAS VEGAS", EN OSUNA (SEVILLA)
FECHA	11/06/2025	
SUSTITUYE		
SUSTITUIDO		
ESCALA	1 / 2.000	

Referencia	Plano Nº	ZONIFICACIÓN. ESTADO REFORMADO
191214	L-03	



Ref. 191214

4.- **ANEXOS.**

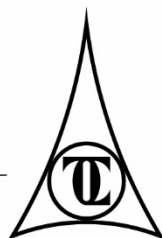


Ref. 191214

4.- **ANEXOS.**

INDICE

	Pág.
4-1	NOTA SIMPLE INFORMATIVA..... 30
4-2	FICHAS CATASTRALES ACTUALIZADAS..... 32
4-3	ANEJO DESCRIPTIVO DE LA OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA..... 37
4-4	JUSTIFICACIÓN DE CESIONES URBANÍSTICAS..... 37



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

TIF 95 481 0167

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

Fax 95 582 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, Accesos 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; Aseos 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>

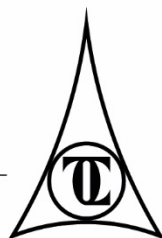
Estado de Coordinación Gráfica con Catastro conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No consta

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.



Ref. 191214

CARGAS

AUTOLIQUIDADA 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 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.

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.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
001200200UG12C0001KB

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

E: 1/3000

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) TIPO DE FINCA
16.195

Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

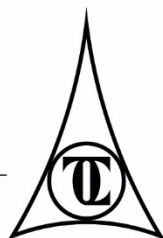
Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1	00	01	3.218
OFICINA	1	00	02	30
OBR URB INT	1	00	03	8.532
OFICINA	1	01	01	942
ALMACEN	1	01	01	40
ALMACEN	1	01	01	48

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 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 311.400 Límite de Manzana
 311.400 Límite de Parcela
 311.400 Límite de Construcciones
 311.400 Mobiliario y aceras
 311.400 Límite zona verde
 311.400 Hidrografía

Miércoles, 25 de Septiembre de 2019



Ref. 191214

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]	---
COCIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	---

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
Polígono 134 Parcela 38 0012002000UG12C	
CERRO BUENOS AIRES, OSUNA [SEVILLA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
0	9,319 ---

INFORMACIÓN GRÁFICA

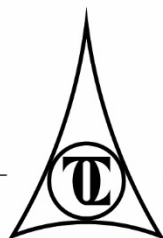
E: 1/3000

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.

Lunes, 13 de Enero de 2020

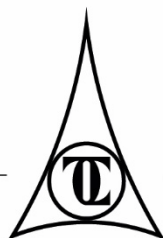
311,400 **Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89**

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aederos
- Límite zona verde
- Hidrografía



Ref. 191214

4-3 ANEJO DESCRIPTIVO DE LA OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA.

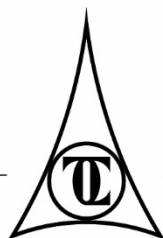


Ref. 191214

4-3 ANEJO DESCRIPTIVO DE LA OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA.

INDICE

	Pág.
4-3-1 AGENTES.....	53
4-3-2 ANTECEDENTES. NORMATIVA.....	53
4-3-3 IDENTIFICACION DE LA PARCELA.....	54
4-3-4 IDENTIFICACIÓN DE LA VÍA PECUARIA.	56
4-3-5 DESCRIPCIÓN DEL USO: ACCESO A LAS INSTALACIONES.....	57
4-3-6 JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DEL INTERÉS PARTICULAR DE LA OCUPACIÓN..	58
4-3-6-1 Justificación histórica.	58
4-3-6-2 Organización interior.	59
4-3-6-3 No viabilidad de otra alternativa.	59



Ref. 191214

4-3 ANEJO DESCRIPTIVA DE LA OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA.

4-3-1 AGENTES.

Promotor.

La presente memoria 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 de la presente memoria descriptiva de la ocupación de vía pecuaria 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).

4-3-2 ANTECEDENTES. NORMATIVA.

El objeto de la presente memoria es justificar los motivos por las que se solicita la autorización la ocupación de la Vía Pecuaria por razones de interés particular.

El Artículo 47 del Decreto núm.155/1998 de la Consejería de Presidencia, de 21 julio que Aprueba el Reglamento de Vías pecuarias establece: *"El expediente de ocupación se iniciará mediante solicitud razonada por el particular interesado. En ella se especificará el uso privativo que se pretenda dar a los terrenos a ocupar en la vía pecuaria. En las ocupaciones de interés particular deberá acreditarse, además, la necesidad de realizar las mismas en dichos terrenos"*.

Entre otros aspectos, en el presente documento se pretende dar cumplimiento al punto 4 del mencionado artículo 47, que establece:

4. En el expediente se incluirá una descripción detallada de las características y superficie de los terrenos solicitados, planos de situación y detalle, memoria explicativa de las actividades y obras a realizar, pliegos de prescripciones técnicas y administrativas de la pretendida ocupación, así como el importe de la cantidad dineraria que corresponda abonar por el interesado según la legislación vigente. 5. La cantidad dineraria que, en su caso, y de conformidad con la legislación vigente, deba satisfacer el beneficiario de la ocupación, se destinará a la conservación, vigilancia y mejora de las vías pecuarias, de conformidad con lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 4/1988, de 5 julio (LAN\1988\193), de tasas y precios públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Una vez autorizada o concedida la ocupación de carácter temporal de la Vía Pecuaria por la Consejería de Medio Ambiente, se aportará la Propuesta de Aseguramiento Medioambiental según lo indicado en el Art. 47.2 del DECRETO 155/1998.

Ref. 191214

4-3-3 IDENTIFICACION DE LA PARCELA.

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
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	AÑO CONSTRUCCIÓN
Industrial	1999
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	12.810

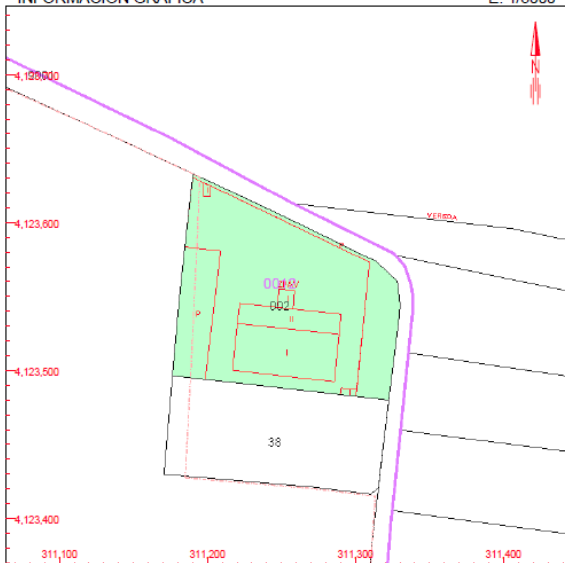
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
DS EXTRARRADIO A 438	
OSUNA [SEVILLA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
12.810	16.195 Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	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

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.

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
Agrario [Labor o labradío secano 11]

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

PARCELA CATASTRAL

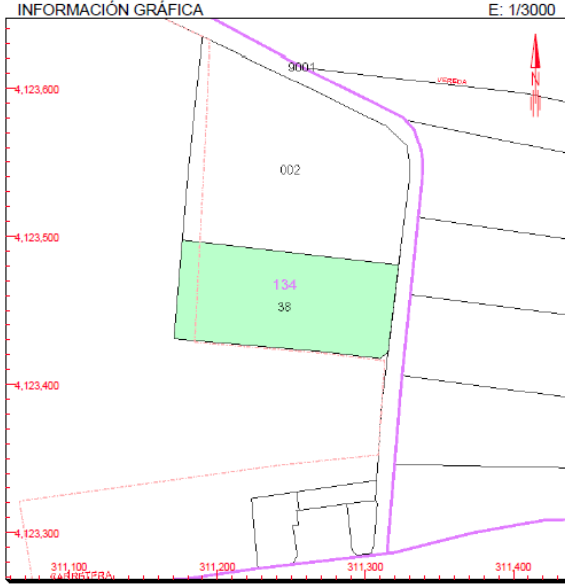
SITUACIÓN
Polígono 134 Parcela 38 001200200UG12C
CERRO BUENOS AIRES. OSUNA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)
9.319

TIPO DE FINCA

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.

Lunes, 13 de Enero de 2020

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

4-3-4 IDENTIFICACIÓN DE LA VÍA PECUARIA.

Consultado el Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias de Osuna, aprobado por Orden de 5 de febrero de 1964, publicado en el BOE n.º 38 de 13 de febrero de 1964, en el mismo se recoge:

- Número 9: Cañada Real de Marchena a Estepa, con una anchura de 75,22 metros, que se reducirá a 20,89 metros excepto en aquellos tramos por los que discurra carretera dónde conservará su anchura reglamentaria.

Respecto a la Cañada Real de Marchena a Estepa, existe deslinde, expediente VP/101/2008, desde la Vereda de Maqueda hasta el casco urbano de Osuna. Se representan los límites en color amarillo en la siguiente imagen:



4-3-5 DESCRIPCIÓN DEL USO: ACCESO A LAS INSTALACIONES.

El uso actual: Sobre dichas parcelas se ubica un centro de distribución autorizado en 1998. Se plantea permitir la posibilidad de ampliar la industria en la parcela catastral de su propiedad colindante, integrando ambas dentro del suelo urbano consolidado.

La necesidad de acceso se justifica considerando que dicho acceso a las instalaciones es existente, y es el que se viene utilizando en el centro de distribución desde su autorización en 1998.

La ocupación de la vía pecuaria pretendida es existente y por el acceso de vehículos a las instalaciones, y será utilizado tanto por vehículos del personal como para el acceso de mercancías mediante camiones.

El acceso de mercancía es un aspecto crucial en la logística y el transporte, y su viabilidad depende de diversos factores. Existen diversos tipos de camiones, desde furgonetas ligeras hasta tráileres de gran tonelaje, cada uno adaptado a diferentes tipos de carga y distancias. Se implementan controles de acceso para regular la entrada y salida de camiones. Esto puede incluir sistemas de identificación, registros de entrada y salida, y medidas de seguridad.

La frecuencia de uso del acceso a las instalaciones será diaria, siempre en días laborables.

El tipo de vehículos para la mercancía serán furgonetas ligeras hasta tráileres de gran tonelaje, y vehículos del personal.

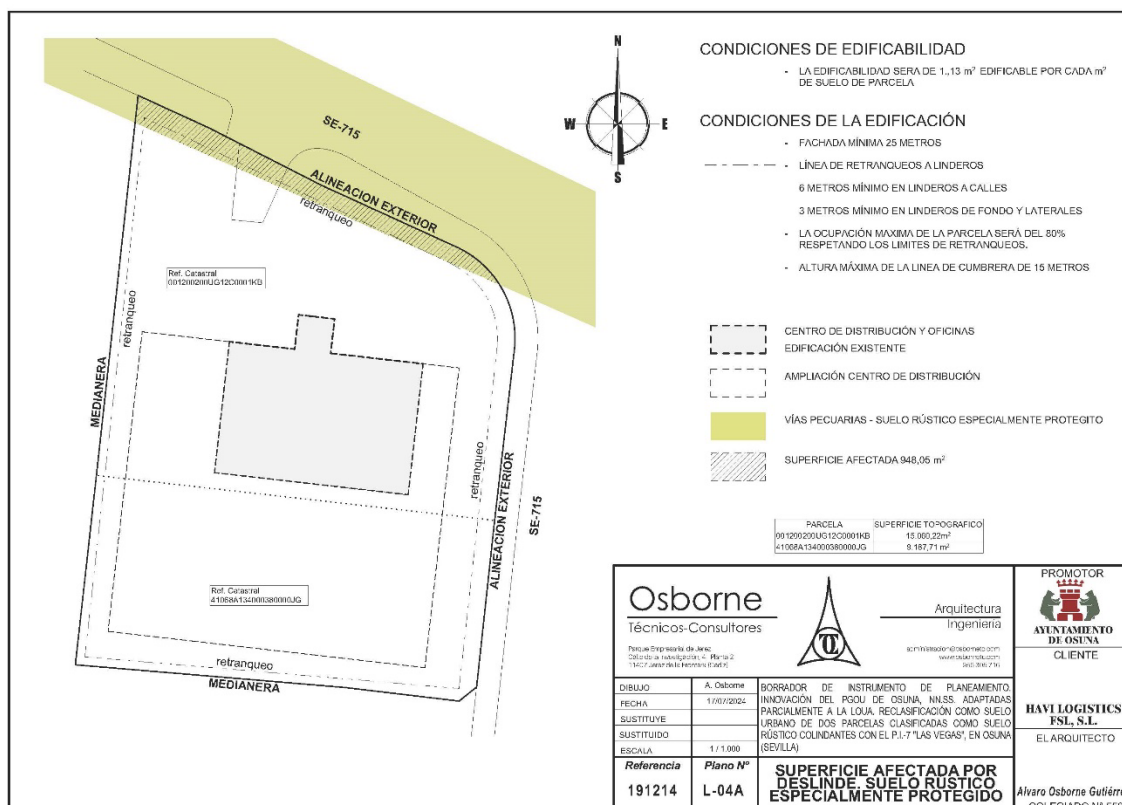
Documentación Adjunta:

Fotografías del tramo.



Ref. 191214

Plano de situación.



4-3-6 JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DEL INTERÉS PARTICULAR DE LA OCUPACIÓN.

4-3-6-1 Justificación histórica.

Para justificar que el acceso a la parcela a través de una vía pecuaria es existente, e históricamente se ha utilizado durante más de 25 años, como prueba que respalda esta afirmación, cabe indicar que sobre dichas parcelas se ubica un centro de distribución autorizado en 1998.

Planos y mapas antiguos: Consultada la ficha catastral de la finca, se constata que el año de construcción es el 1.999.

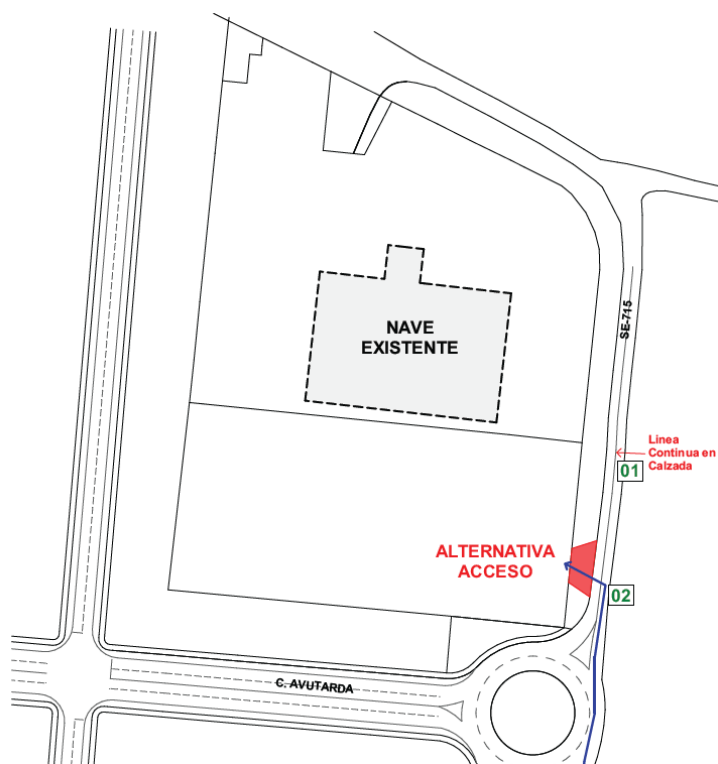
4-3-6-2 Organización interior.

Se justifica que el acceso a la parcela a través de la vía pecuaria es viable para la organización de la planta industrial existente, ya que es la implantación actual. La distribución de la planta logística en la actualidad está implantada con el acceso existente a través de la vía pecuaria.

Una distribución bien diseñada puede optimizar el flujo de materiales, reducir los costos operativos y mejorar la productividad general. En la actualidad el acceso contiene el control de acceso, báscula de pesaje de camiones, registros de entrada y salida de mercancía, etc. Es por ello, que cambiar el acceso actual supondría un cambio de flujo en las actuales instalaciones que harían inviable la forma de funcionar, y el proyecto que se pretende realizar.

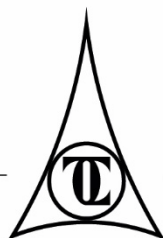
4-3-6-3 No viabilidad de otra alternativa.

No se puede diseñar otro acceso a la parcela por sus linderos Sur y Oeste, ya que son parcelas privativas.



Para justificar que, aunque se puede diseñar otra alternativa de acceso a la parcela desde otro linde, concretamente por el Este que da a la carretera SE-715, se tiene que descartar por los siguientes motivos:

En esta alternativa de acceso, el giro necesario para utilizarlo en un sentido de la circulación está prohibido, por lo que solo se puede acceder a las instalaciones desde uno de los dos sentidos de la circulación de dicha carretera SE-715.



Ref. 191214

La conexión principal por carretera de las instalaciones se realiza por la autovía A-92. La ruta que realiza la entrada de mercancía desde la A-92 hasta llegar a las instalaciones termina en el tramo de SE-715 lindante con la parcela, quedando la parcela en el margen izquierdo en el sentido de la circulación, y al estar prohibido el giro mediante línea continua en el centro de la calzada, queda imposibilitado el acceso a la parcela desde ese sentido de la circulación.

A la prohibición de giro hay que sumarle la inexistencia de cambio de sentido de la circulación en la SE-715 y la inexistencia de rotonda, necesarias para usar este acceso alternativo, ya que posibilitaría circular en sentido contrario y acceder a las instalaciones por esta alternativa sin cruzar la vía pecuaria.

Justificación de la Prohibición del Giro:

Señalización:

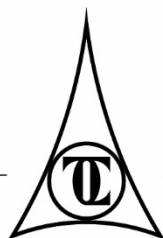
Se aporta la fotografía de las marcas viales (línea continua longitudinal en el centro de la calzada), que prohíben el giro de los vehículos al otro lado de la vía, imposibilitando realizar la maniobra de acceso por esta alternativa, incurriendo en una infracción de tráfico.



Osuna, junio de 2025

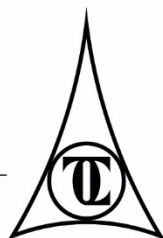
EL ARQUITECTO


Osborne
Técnicos-Consultores
Arquitectura - Ingeniería
Fdo.: D. Álvaro Osborne Gutiérrez
Colegiado nº: 550-Cádiz



Ref. 191214

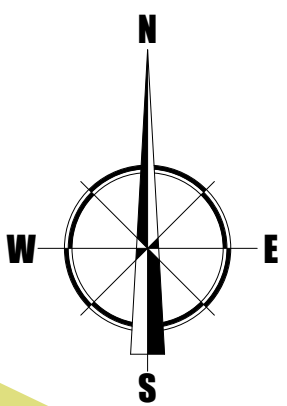
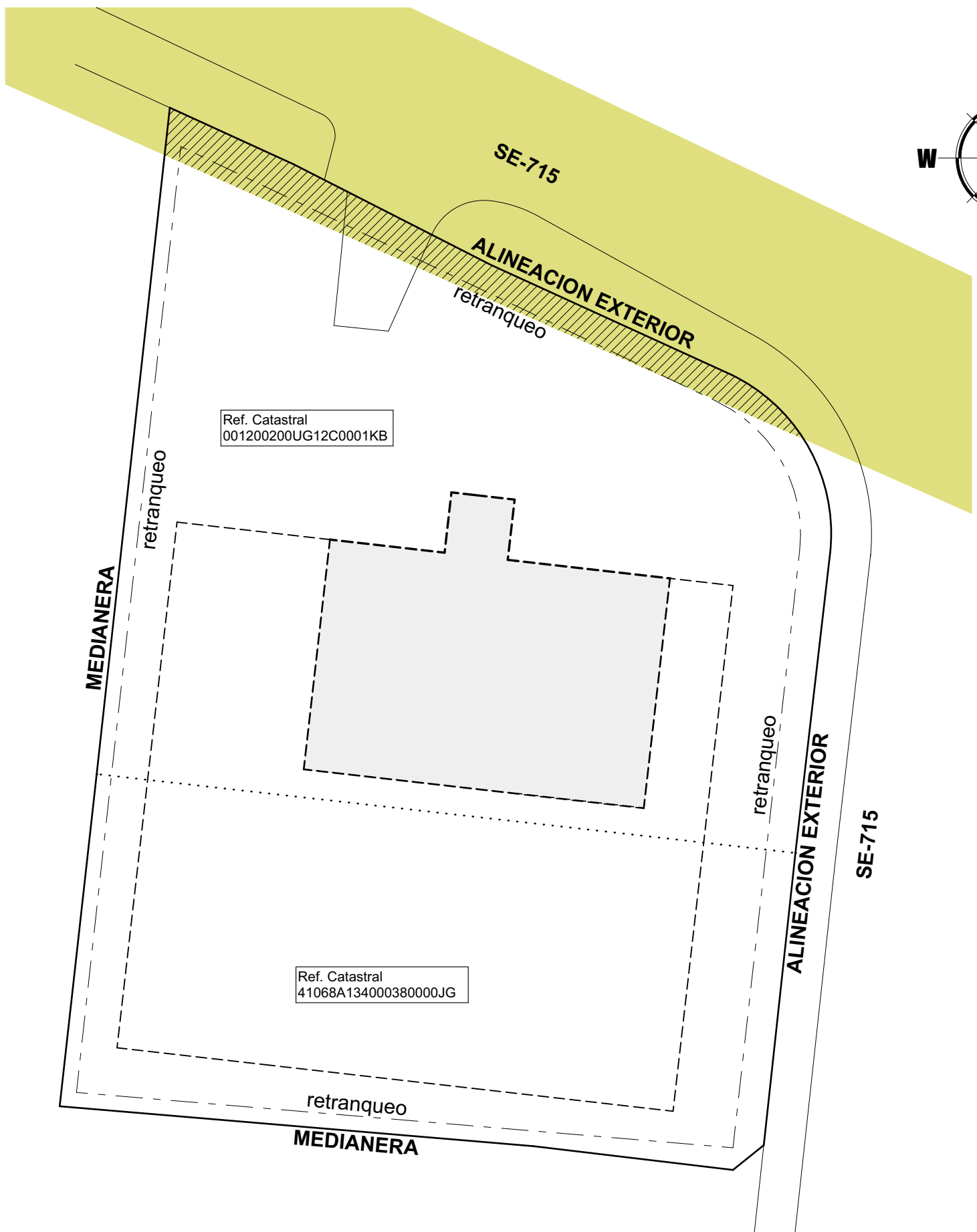
PLANOS.



Ref. 191214

INDICE

L-01	SUPERFICIE AFECTADA POR DESLINDE, SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO
L-02	ACCESO ACTUAL
L-03	ALTERNATIVA NO VIABLE



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 MAXIMA 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
- VÍAS PECUARIAS - SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO
- SUPERFICIE AFECTADA 948,05 m²

PARCELA	SUPERFICIE TOPOGRAFICO
001200200UG12C0001KB	15.060,22m²
41068A134000380000JG	9.187,71 m²

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

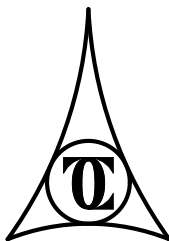
COLEGIADO N° 550

DIBUJO	A. Osborne	DOCUMENTO PARA APROBACIÓN. INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN 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	11/06/2025	
SUSTITUYE		
SUSTITUIDO		
ESCALA	1 / 1.000	
Referencia	Plano N°	SUPERFICIE AFECTADA POR DESLINDE. SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO
191214	L-01	



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

DIBUJO	J. Manzano
FECHA	11/06/2025
SUSTITUYE	
SUSTITUIDO	
ESCALA	S / E

Referencia	Plano Nº
191214	L-02

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN. INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN 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)

ACCESO ACTUAL

PROMOTOR



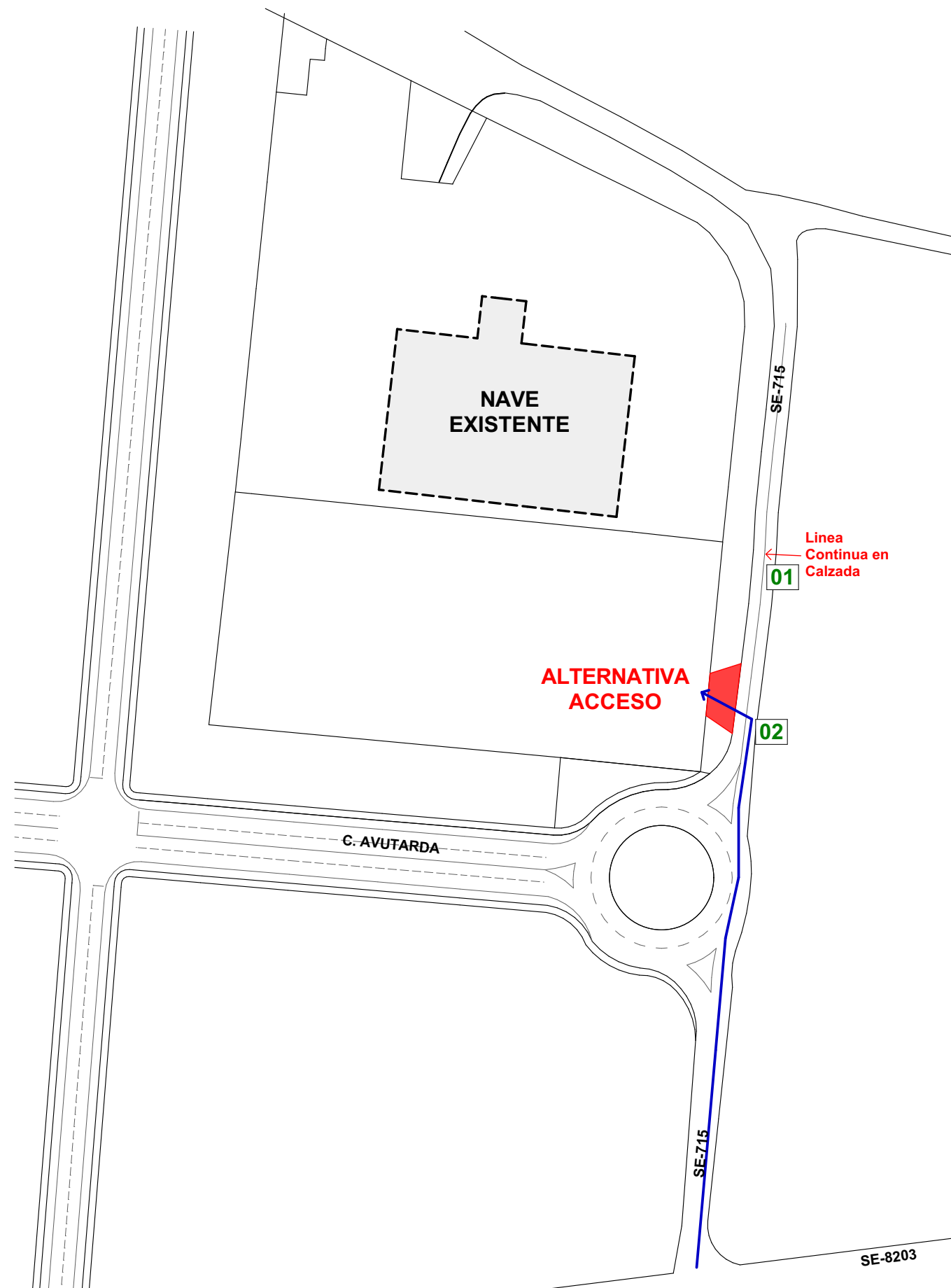
AYUNTAMIENTO
DE OSUNA

CLIENTE

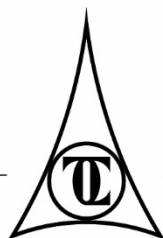
HAVI LOGISTICS
FSL, S.L.

EL ARQUITECTO

Alvaro Osborne Gutiérrez
COLEGIADO Nº 550



Osborne Técnicos-Consultores			Arquitectura Ingeniería	administracion@osbornetc.com www.osbornetc.com 956 305 716	PROMOTOR AYUNTAMIENTO DE OSUNA CLIENTE
Parque Empresarial de Jerez. Calle de la Investigación, 4 - Planta 2 11407 Jerez de la Frontera (Cádiz)					
DIBUJO	J. Manzano	DOCUMENTO PARA APROBACIÓN. INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN 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)			HAVI LOGISTICS FSL, S.L. EL ARQUITECTO
FECHA	11/06/2025				
SUSTITUYE					
SUSTITUIDO					
ESCALA	S / E				
Referencia 191214	Plano Nº L-03	ALTERNATIVA NO VIABLE			Alvaro Osborne Gutiérrez COLEGIADO Nº 550

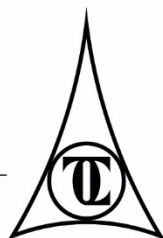


Ref. 191214

4-4 JUSTIFICACIÓN DE CESIONES URBANÍSTICAS.

INDICE

	Pág.
4-4-1 ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.	64
4-4-2 CÁLCULO DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO.	65
4-4-3 CÁLCULO DE CESIÓN POR SISTEMAS GENERALES (VIARIO + INFRAESTRUCTURAS).....	66
4-4-4 CÁLCULO DE CESIÓN POR EQUIPAMIENTOS LOCALES (ZONA LIBRE+SIPS).	67
4-4-5 SUMARIO TOTAL DE SUPERFICIES DE CESIONES JUSTIFICADAS PARA SER MONETARIZADAS.	69



Ref. 191214

4-4-1 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.”*

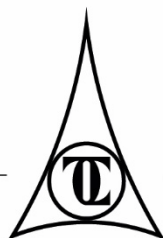
Es de reseñar, que el deber de cesiones en concepto de Sistemas Generales y Locales adscritos al ámbito de actuación, según las directrices del art. 32.a) de la LISTA, se ha de referir a los ámbitos de las parcelas (A) y (B), que es la superficie total actual en Suelo Rústico y que se clasifica a Urbano.

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.”*



Ref. 191214

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

4-4-2 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 descrito en el art.32.b de la LISTA:

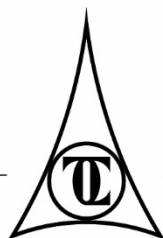
“b) Entregar al Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal de suelo, el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Se deberá justificar que los usos y tipologías en los que se concrete la cesión de aprovechamiento son adecuados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

4-4-3 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): $15.060,22 \text{ m}^2$ ($948,05 \text{ m}^2$ Suelo Rústico Especial Protección)

Superficie edificada parcela (A): $4.159,96 \text{ m}^2$

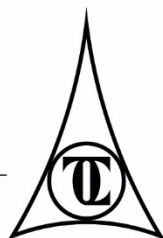
s/Implementación: $3 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2\text{t} = (4.159,96 \times 3)/100 = \mathbf{124,80 \text{ m}^2}$

- 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

4-4-4 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 P.I.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.

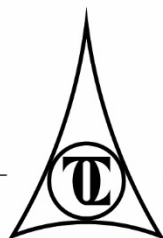
Área de reparto y aprovechamiento medio:

- 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.



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.

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:

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

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

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

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

- o Superficie parcela (A): 15.060,22 m² (948,05 m² Suelo Rústico Especial Protección)

$$\text{Superficie edificada parcela (A): } 4.159,96 \text{ m}^2$$

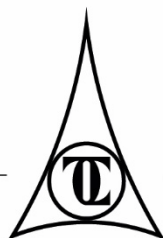
$$\text{Cesión Equipamientos Locales (ZL+SIPS): } 0,20498 \times 4.159,96 \text{ m}^2 = \mathbf{852,71 \text{ m}^2}$$

- o Superficie parcela (B): 9.187,71 m²

$$\text{Edificabilidad máxima parcela (B): } 9.187,71 \times 1,13 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} = 10.382,11 \text{ m}^2\text{t}$$

$$\text{Cesión Equipamientos Locales (ZL+SIPS): } 0,20498 \times 10.382,11 \text{ m}^2 = \mathbf{2.128,13 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{3º.- TOTAL CESIÓN POR EQUIPAMIENTOS LOCALES: \quad 2.980,83 \text{ m}^2}$$



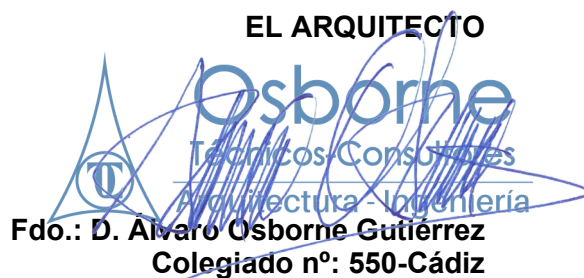
Ref. 191214

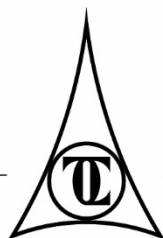
4-4-5 SUMARIO TOTAL DE SUPERFICIES DE CESIONES JUSTIFICADAS PARA SER MONETARIZADAS.

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
TOTAL SUPERFICIES DE CESIÓN DE SUELO:	4.335,80 m²

Osuna, junio de 2025

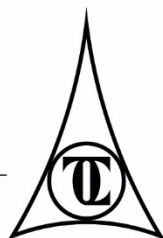
EL ARQUITECTO


Osborne
Técnicos-Consultores
Arquitectura-Ingeniería
Fdo.: D. Alvaro Osborne Gutiérrez
Colegiado nº: 550-Cádiz



Ref. 191214

5.- **RESUMEN EJECUTIVO.**

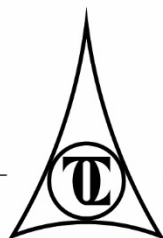


Ref. 191214

5.- RESUMEN EJECUTIVO.

INDICE

	Pág.
5-1 OBJETIVOS Y FINALIDADES DE ESTA INNOVACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.	53
5-2 ALCANCE DE LA ALTERACION PROPUESTA.....	53
5-3 DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE SE ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE.	55



Ref. 191214

5-1 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.

5-2 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"

Incorporado la delimitación de la Cañada Real de Marchena a Estepa, cuya deslinde afecta en 2.816,30 m² de la parcela A de referencia catastral 001200200UG12C0001KB, quedando clasificado como Suelo Rústico de Especial Protección según el planeamiento de Osuna (Plano OE-3 de las NN.SS).

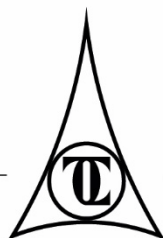
El cuadro general de superficies es el siguiente:

Superficie bruta parcela (A): 15.060,22 m² (948,05 m² Suelo Rústico Especial Protección)

Superficie bruta parcela (B): 9.187,71 m²

Total superficie bruta: 24.247,93 m² (948,05 m² Rústico especial Protección)

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:



Ref. 191214

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

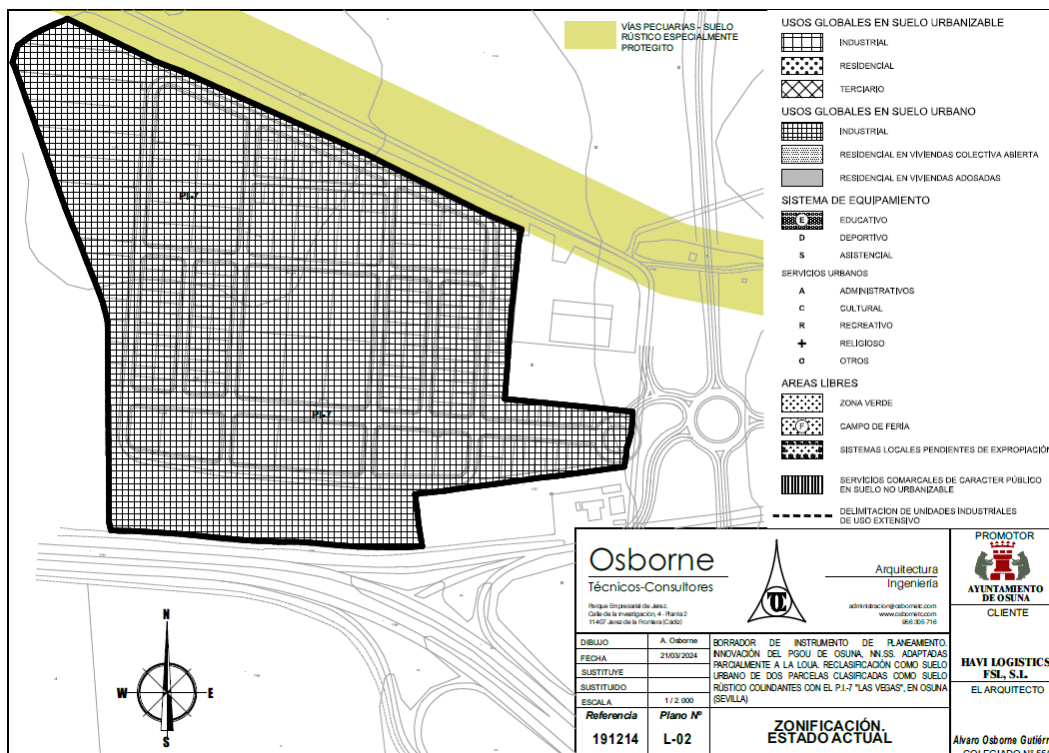
ENTREPLANTA, NAVE	
Despacho	33,34 m ²
Despacho	33,34 m ²
Sala de Juntas	80,40 m ²
Archivo	54,23 m ²
Impresoras	8,40 m ²
Servidores	8,37 m ²
Cuarto de Limpieza	9,30 m ²
Vertedero y su acceso	4,09 m ²
Aseos y vestuarios	37,13 m ²
Aseos masculinos	6,45 m ²
Aseos femeninos	6,45 m ²
Distribuidor	63,67 m ²
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

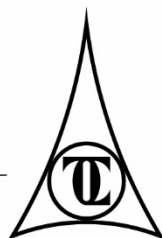
Con la alteración propuesta de la normativa urbanística, se pretende hacer posible la ampliación de estas instalaciones, clasificando la parcela como suelo urbano y permitiendo que se amplíen tanto las edificaciones como las plataformas de carga y descarga de mercancías, viales de circulación interior 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.

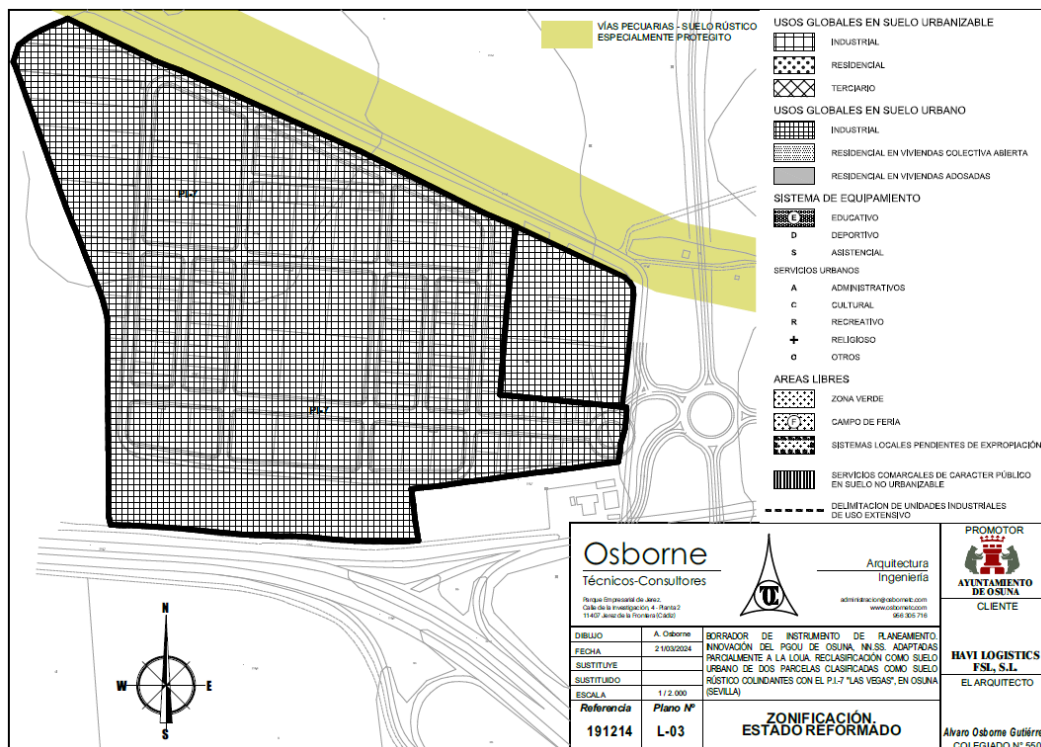
Ref. 191214

5-3 DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE SE ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE.





Ref. 191214



Osuna, junio de 2025

EL ARQUITECTO

Osborne
Técnicos-Consultores
Arquitectura Ingenieros
Fdo.: D. Alvaro Osborne Gutiérrez
Colegiado nº: 550-Cádiz