



**ESTUDIO DE DETALLE DE INMUEBLES SITOS EN C/ CARMEN Nº 21 Y
23 DE OSUNA (SEVILLA).**

Arquitectos: Antonio García Calderón
Miguel Ángel Rodríguez Rivas
octubre de 2024



INDICE

0. ANTECEDENTES

1. MEMORIA

1.1. Identificación.

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

1.2. Información Urbanística.

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

1.3. Memoria Justificativa.

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

1.4. Estudio Económico Financiero. Plan de Etapas.

1.5. Normas Urbanísticas.

2. RESUMEN EJECUTIVO



0. ANTECEDENTES

Se redacta el presente Estudio de Detalle al objeto de contestar al requerimiento realizado por el Ayuntamiento de Osuna a la mercantil Oleosuna, S.L. el 13/09/2024, como contestación a la solicitud de anulación del Estudio de Detalle vigente sobre los inmuebles sitios en c/ Carmen 21 y 23.

1. MEMORIA

1.1. Identificación.

1.1.1. Datos del Encargante.

El encargo del presente Estudio de Detalle, es realizado por los propietarios de los inmuebles sitios en c/ Carmen 21 y 23:

-La mercantil Oleosuna S.L. con C.I.F. B-91907485 representada por su Administrador D. Sebastián Díaz Lobo con D.N.I. 17.475.515-T, propietaria del inmueble c/Carmen 21

-D^a. Angélica González Cozar con D.N.I. 31.701.290-E y domicilio a efectos de notificaciones en c/ Sevilla nº 28 de Osuna, propietaria del inmueble c/Carmen 23

1.1.2. Equipo Redactor.

El equipo redactor está formado por los arquitectos D. Antonio García Calderón, colegiado nº 2078 del C.O.A. de Sevilla, y D. Miguel Ángel Rodríguez Rivas, colegiado nº 5193 del C.O.A. de Sevilla, con domicilio profesional en la calle Sevilla nº 28 de Osuna (Sevilla).

1.1.3. Objeto del Estudio de Detalle.

El objeto del Estudio de Detalle es la anulación del Estudio de Detalle vigente actualmente sobre dichos inmuebles, aprobado definitivamente el día 09/09/2008 por el Ayuntamiento de Osuna, redactado por los arquitectos D. Antonio Martín Molina y D^a. Montserrat Díaz Recasens y promovido por Sanor S.A., anterior propietario de los inmuebles, que permitía hacer 9 viviendas en dichos inmuebles sitios en c/ Sevilla nº 21 y 23, y su sustitución por un nuevo Estudio de Detalle que contemple que los inmuebles sean considerados individualmente y se les aplique la normativa urbanística del PGOU de Osuna (Adaptación Parcial de las N.N.S.S. de Osuna a la L.O.U.A.), siempre teniendo en cuenta que se encuentran dentro del



Conjunto Histórico-Artístico de Osuna y cualquier actuación sobre los mismos deberá contar con el informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Sevilla y no producirse ningún aumento de la edificabilidad histórica.

Los propietarios de los inmuebles de c/ Carmen 21 y 23 se comprometen a integrar o eliminar todas las obras ejecutadas por anteriores propietarios sin licencia, en sus nuevos proyectos de obras de vivienda, una vez obtenidas las autorizaciones de la Delegación Provincial de Cultura y del Ilmo. Ayuntamiento de Osuna.

1.2. Información Urbanística.

1.2.1. Situación.

Los inmuebles objeto del Estudio de Detalle se sitúan en la c/ Carmen nº 21 y 23, dentro del Casco Histórico de Osuna, calle totalmente consolidada y urbanizada y que cuenta con todos los servicios urbanísticos.

1.2.2. Características de los terrenos.

Se trata de dos fincas catastrales y registrales independientes con accesos por c/ Carmen.

1.2.3. Estructura de la Propiedad.

El inmueble sito en c/ Carmen nº 21, es propiedad de la mercantil OLEOSUNA, S.L., con C.I.F. B-91907485.

El inmueble sito en c/ Carmen nº 23, es propiedad de D^a. Angélica González Cozar, con N.I.F. 31.701.290-E.

Se adjuntan notas registrales y Certificaciones Catastrales descriptivas y gráficas.

1.3. Memoria Justificativa.

1.3.1. Descripción de la Propuesta.

Se propone devolver urbanísticamente los inmuebles a la situación que tenían antes de la aprobación del Estudio de Detalle promovido por SANOR, S.A., redactado por los arquitectos D. Antonio Martín Molina y D^a. Montserrat Díaz Recasens, quedándose como dos inmuebles urbanos independientes, manteniéndose el parcelario preexistente.

1.3.2. Justificación Urbanística.

- La ordenación propuesta por el Estudio de Detalle se sujeta a los siguientes parámetros urbanísticos de acuerdo con el PGOU de Osuna:

- c/ Carmen nº 21

Determinaciones de la Ordenación:

Superficie solar: 465 m²

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Uso del Suelo: Residencial

Dotaciones: Posee todos los servicios urbanísticos

Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle. PGOU de Osuna.

Iniciativa: Privada

Urbanización: No son necesarias obras de urbanización.

Ordenación Pormenorizada:

Uso Principal: Residencial

Usos Compatibles: los previstos en el artículo 28 del PGOU

Altura: 2 plantas, PB + 1 (artículos 33 y ss. del PGOU)

Ocupación: Artículos 41 y 42 del PGOU

Aprovechamiento edificatorio: Artículo 43 del PGOU

Edificabilidad máxima: edificabilidad histórica demostrable.

Parcela mínima: catastral

Tipología: Artículo 39 del PGOU

- c/ Carmen nº 23

Determinaciones de la Ordenación:

Superficie solar: 509 m²

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Uso del Suelo: Residencial

Dotaciones: Posee todos los servicios urbanísticos

Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle. PGOU de Osuna.

Iniciativa: Privada

Urbanización: No son necesarias obras de urbanización.



Ordenación Pormenorizada:

Uso Principal: Residencial

Usos Compatibles: los previstos en el artículo 28 del PGOU

Altura: 2 plantas, PB + 1 (artículos 33 y ss. del PGOU)

Ocupación: Artículos 41 y 42 del PGOU

Aprovechamiento edificatorio: Artículo 43 del PGOU

Edificabilidad máxima: edificabilidad histórica demostrable.

Parcela mínima: catastral

Tipología: Artículo 39 del PGOU

La descripción histórica de los dos inmuebles es la siguiente de acuerdo con la descripción del estado actual de los inmuebles recogidas en el Proyecto Básico de 9 viviendas en c/ Carmen nº 21 y 23 redactado en su día por los arquitectos D. Antonio Martín Molina y D^a. Montserrat Díaz Recasens, visado por el C.O.A.S. con el nº 11334/05-T03 el 27/03/2008 y nunca ejecutado:

Casa nº 21 de la calle del Carmen.

La casa estaba organizada con dos crujías paralelas a fachada, a continuación, patio entre dos crujías laterales, otras tres crujías paralelas a fachada, corrales y restos de muros de una antigua edificación de fondo. La altura de la edificación es de dos plantas. La fachada tiene una longitud de 13.40 mts con puerta centrada y con una ventana balconera a cada lado. Su superficie aproximada es de 494 m² medidos sobre el plano catastral.

Casa nº 23 de la calle del Carmen.

Esta casa, también con dos plantas, tenía una estructura más irregular, parece ser que, junto con la anterior, servían de posada, siendo esta la zona de llegada y acomodo de las caballerías. Tenía dos crujías a fachada y edificaciones de una crujía adosadas a la medianera derecha y a la casa colindante nº 21, dejando un paso descubierto hasta el fondo del solar donde solo quedan los restos de lo que debieron ser cuadras. Esta última edificación, tenía fachada de unos 9 metros a la calle de la Hazuela. La fachada principal tiene 12 metros con dos portalones y una ventana en planta baja y tres huecos iguales en planta alta. Su superficie es de 509 m² medidos sobre el plano catastral municipal.

Su estructura era de muros de carga de sillares y sillarejos de piedra arenisca de Osuna. El sistema constructivo se desarrollaba como era tradicional en Osuna, a base de muros de carga de sillares de arenisca paralelos a fachada o a las medianeras, ejecutados con arcos de descarga de este material y rellenos bien de piedra, tapial o ladrillo. Los forjados son de madera con palos de sección circular, alfarjías y ladrillo por tabla. En los forjados de cubierta, debido a las reducidas dimensiones de las crujías, se recurre al mismo sistema, pero con vigas inclinadas. En fachada, se atiranta el muro ocasionalmente con palos horizontales empotrados en los muros.

Los solados eran muy heterogéneos, encontrándose restos de piezas con baldosa hidráulica, barro e incluso empedrados en la casa número 23.

Los revestimientos eran enfoscados con mortero de cal y encalados.

Los dos edificios presentan “agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales”.

En efecto, todos los forjados de madera están deformados o derrumbados y se observa la pudrición de las que aún siguen en su lugar. En un buen número de situaciones solo quedan muros y huecos cuando no tapias aisladas.

Naturalmente, en estas condiciones, no tiene sentido describir pormenorizadamente otros capítulos de obra como revestimientos o carpintería, pues además de su escaso valor, serían poco aprovechables. Asimismo, las instalaciones o no existen o están obsoletas tanto en lo que se refiere a la fontanería y saneamiento, como a la instalación eléctrica.

La superficie total de acuerdo con Catastro era de 1.003 m², de los que 494 m² corresponden al nº 21 y 509 m² al nº 23.

1.4. Estudio Económico Financiero. Plan de Etapas.

Como ya hemos dicho, no es necesario realizar obras de urbanización alguna. Las obras de rehabilitación y nueva planta de los inmuebles se realizarán en dos fases, una por cada inmueble.

1.5. Normas Urbanísticas.

Serán de aplicación a las parcelas del presente Estudio de Detalle las normas urbanísticas generales de ordenación, así como las normas particulares para la zona del suelo urbano correspondiente al Casco Histórico recogidas en el PGOU de Osuna (Adaptación Parcial de las NN.SS.).



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

Osuna, a 9 de octubre de 2024.

Los Arquitectos,

Antonio García Calderón

Miguel Ángel Rodríguez Rivas

GARCIA
CALDERON
ANTONIO -
28559705F

Firmado digitalmente por GARCIA
CALDERON ANTONIO - 28559705F
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-28559705F,
givenName=ANTONIO, sn=GARCIA
CALDERON, cn=GARCIA CALDERON
ANTONIO - 28559705F
Fecha: 2025.02.19 13:45:37 +01'00'

RODRIGUEZ
RIVAS
MIGUEL
ANGEL -
52567501N

Firmado digitalmente por
RODRIGUEZ RIVAS MIGUEL
ANGEL - 52567501N
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-52567501
N, givenName=MIGUEL ANGEL,
sn=RODRIGUEZ RIVAS,
cn=RODRIGUEZ RIVAS MIGUEL
ANGEL - 52567501N
Fecha: 2025.02.19 13:45:58
+01'00'



2. ANEXOS

2.1. FICHAS DE PLANEAMIENTO

c/ Carmen nº 21

Determinaciones de la Ordenación:

Superficie solar: 465 m²

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Uso del Suelo: Residencial

Dotaciones: Posee todos los servicios urbanísticos

Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle. PGOU de Osuna.

Iniciativa: Privada

Urbanización: No son necesarias obras de urbanización.

Ordenación Pormenorizada:

Uso Principal: Residencial

Usos Compatibles: los previstos en el artículo 28 del PGOU

Altura: 2 plantas, PB + 1 (artículos 33 y ss. del PGOU)

Ocupación: Artículos 41 y 42 del PGOU

Aprovechamiento edificatorio: Artículo 43 del PGOU

Edificabilidad máxima: edificabilidad histórica demostrable.

Parcela mínima: catastral

Tipología: Artículo 39 del PGOU

c/ Carmen nº 23

Determinaciones de la Ordenación:

Superficie solar: 509 m²

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Uso del Suelo: Residencial

Dotaciones: Posee todos los servicios urbanísticos

Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle. PGOU de Osuna.

Iniciativa: Privada

Urbanización: No son necesarias obras de urbanización.

Ordenación Pormenorizada:



Uso Principal: Residencial

Usos Compatibles: los previstos en el artículo 28 del PGOU

Altura: 2 plantas, PB + 1 (artículos 33 y ss. del PGOU)

Ocupación: Artículos 41 y 42 del PGOU

Aprovechamiento edificatorio: Artículo 43 del PGOU

Edificabilidad máxima: edificabilidad histórica demostrable.

Parcela mínima: catastral

Tipología: Artículo 39 del PGOU



2.2. CERTIFICACIONES CATASTRALES DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS

C/ CARMEN Nº 21.



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3134624UG1233S0001ZD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL CARMEN 21 Suelo 41640 OSUNA [SEVILLA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2024]: 69.612,44 €

Valor catastral suelo: 69.612,44 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social

NIF/NIE

Derecho

Domicilio

OLEOSUNA SL

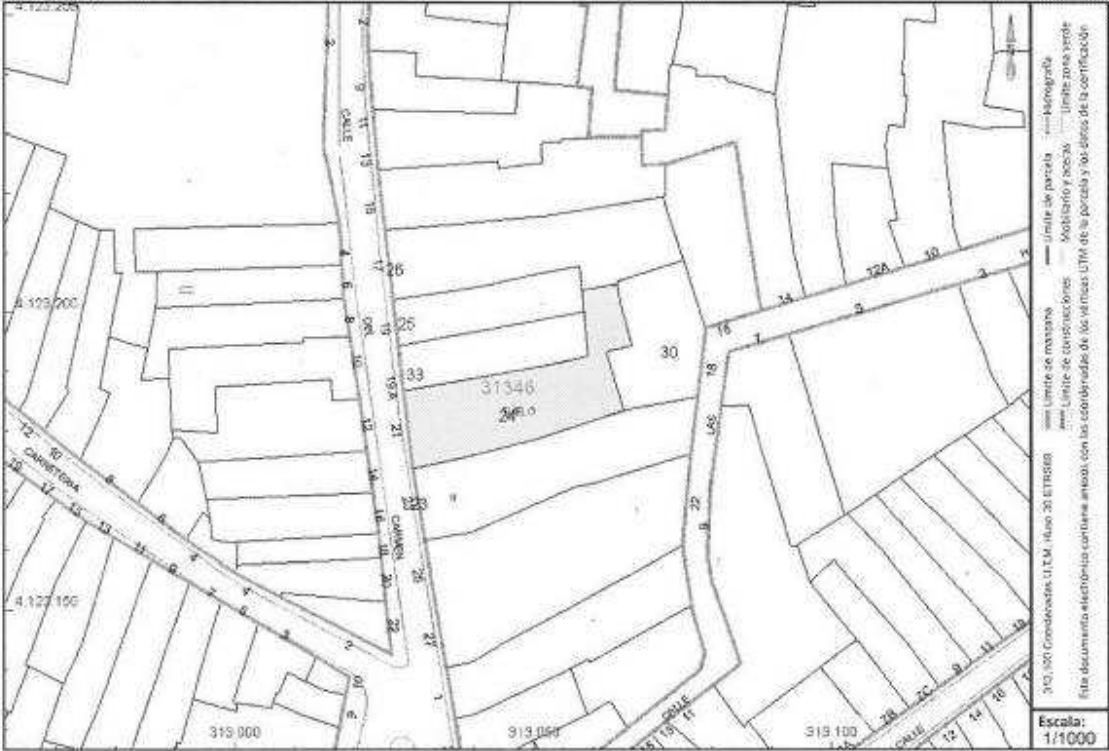
B91907465

100,00% de propiedad

AV DE LA CONSTITUCIÓN ESQUINA A C/VALLEJO NAJER 41640 OSUNA [SEVILLA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 494 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 21 DE OSUNA

Finalidad: escritura

Fecha de emisión: 10/10/2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro

CSV: 81732APARX5BNMMS (verificable en <https://www.sedelectronica.es/>)

Fecha de firma: 10/10/2024



Escala: 1/1000

Pág. 11 de 24

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3134624UG1233S0001ZD

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

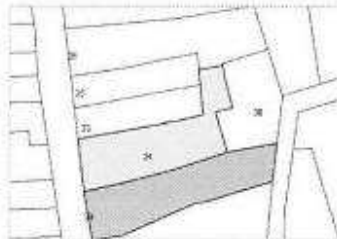


Referencia catastral: 3134630UG1233S0001WD

Localización: CL HAZUELAS 18
OSUNA (SEVILLA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
QUIROS CASADO JUAN ANTONIO	28533696B	CL HAZUELAS 18 41640 OSUNA (SEVILLA)



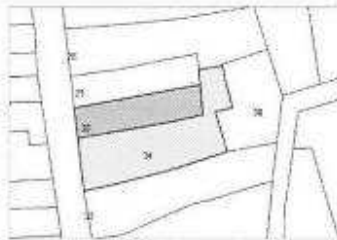
Referencia catastral: 3134623UG1233S0001SD

Localización: CL CARMEN 23
OSUNA (SEVILLA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
GONZALEZ COZAR ANGELICA	31701290E	PZ MAYOR 1 Es:1 Pl:02 Pta 41640 OSUNA (SEVILLA)

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad 19/09/2024

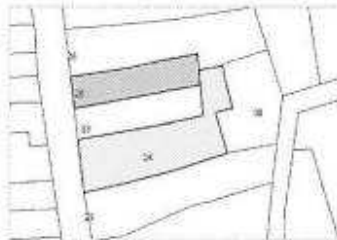


Referencia catastral: 3134633UG1233S0001YD

Localización: CL CARMEN 19(A)
OSUNA (SEVILLA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
PACHON PEREZ JOSE	28212419K	CL CARMEN 19(A) 41640 OSUNA (SEVILLA)

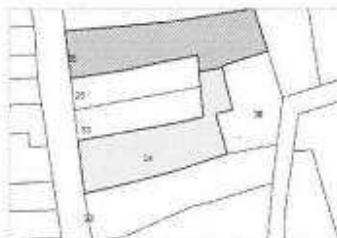


Referencia catastral: 3134625UG1233S0001UD

Localización: CL CARMEN 19
OSUNA (SEVILLA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
DELGADO PEREZ MARIA JOSEFA	28254059P	CL CARMEN 19 41640 OSUNA (SEVILLA)



Referencia catastral: 3134626UG1233S0001UD

Localización: CL CARMEN 17
OSUNA (SEVILLA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 81732PAPX509WMS Verificable en https://www.sedelectronica.es/ Fecha de firma: 19/09/2024





CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3134623UG1233S0001SD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL CARMEN 23 Suelo 41640 OSUNA [SEVILLA]
Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

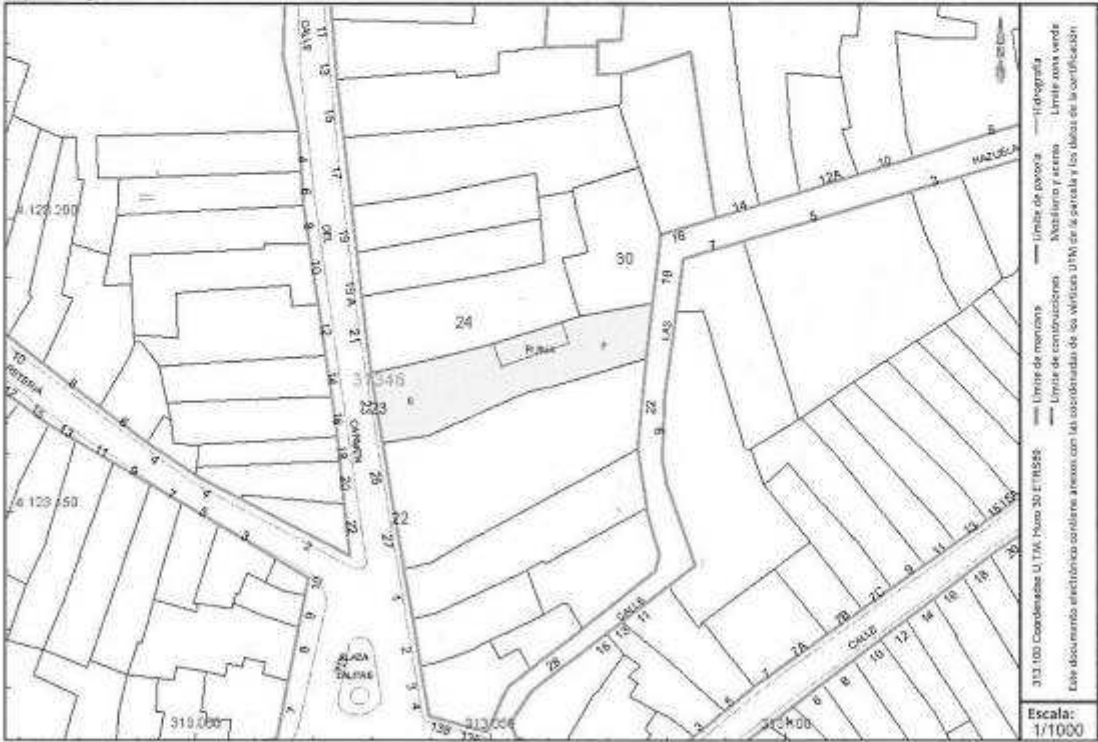
Valor catastral: { 2024 } : 78.441,15 €
Valor catastral suelo: 78.441,15 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
GONZALEZ COZAR ANGELICA	31701290E	100,00% de propiedad	PZ MAYOR 1 Es:1 Pl:02 PLA 41640 OSUNA [SEVILLA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 509 m2



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: OSUNA
Estado: Inmueble sobre parcela Coordinada

Código registral único: 41009000126120
Fecha: 19/09/2024

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: NOTARIA 21 DE OSUNA [Sevilla]
Finalidad: consulta
Fecha de emisión: 01/10/2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: E0AF05FCB224WQ00 (verifique en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 01/10/2024



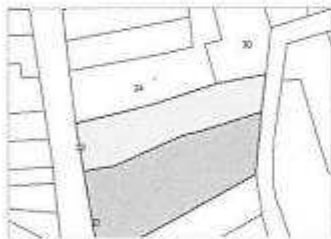
RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3134630UG1233S0001WD			
Localización: CL HAZUELAS 18 OSUNA [SEVILLA]			
Titularidad principal			
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio	
QUIROS CASADO JUAN ANTONIO	28533696B	CL HAZUELAS 18 41640 OSUNA [SEVILLA]	



Referencia catastral: 3134624UG1233S0001ZD			
Localización: CL CARMEN 21 OSUNA [SEVILLA]			
Titularidad principal			
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio	
OLEOSUNA SL	B91907485	AV DE LA CONSTITUCI N ESQUINA A C/VALLEJO NAJER 41640 OSUNA [SEVILLA]	



Referencia catastral: 3134622UG1233S0001ED			
Localización: CL CARMEN 26 OSUNA [SEVILLA]			
Titularidad principal			
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio	
ERGARCAL SL	B41411844	CL SEVILLA 28 41640 OSUNA [SEVILLA]	

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: EQAF05FCBZ24WQ09 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 07/10/2024



2.3. NOTAS REGISTRALES
C/ CARMEN Nº 21



Registradores

DE ESPAÑA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE OSUNA Nº 41009

Tlf 95 481 0167 / Fax 95 582 0476

CL CARRERA Nº 43-45-47 2ª PLANTA (EDF. LERMA)

Correo-e: osuna@registrodelepropiedad.org

Fecha de Emisión: VEINTIUNO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

Art. 19 Bis de la Ley Hipotecaria

CÓDIGO DE FINCA REGISTRAL: 41009000083911

FINCA DE OSUNA Nº: 156

DESCRIPCION DE LA FINCA

SOLAR como consecuencia del derribo de la edificación existente, sito en Osuna y su calle Carmen, número veintiuno moderno, que mide CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS, SESENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS.

Naturaleza: URBANA; Solar

Estado constructivo:

Localización: CALLE CARMEN 21

Ref.Catastral: 3134624UGI233S0001ZD Poligono:0 Parcela:0

Superficies: Terreno: m2:465 dm2:68

Linderos: Derecha, Luis Ossorno

Izquierda, Jose Matas

Fondo, Antonio Vivar

Representación Gráfica Registral:

<https://geoportal.registradores.org>

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

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
OLEOSUNA, SOCIEDAD LIMITADA	891907485	1090	591	100	28
100,000000% del pleno dominio por título de COMPRA					
Escritura otorgada en OSUNA, el día 02/03/2023, ante su Notario Doña MARTA MORENO CATENA, número 281 de Protocolo.					

CARGAS

NO SUJETA A TRANSMISIONES. Plazo: 5 años. Nota 1 al Margen de Insc/Anot: 26 Tomo: 1.090 Libro: 591 Folio: 99 Fecha: 06/10/2022

EXENTA DE TRANSMISIONES. Plazo: 5 años. Nota 1 al Margen de Insc/Anot: 27 Tomo: 1.090 Libro: 591 Folio: 100 Fecha: 10/10/2022



AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES. Plazo: 5 años. Nota 1 al Margen de Insc/Anot: 28 Tomo: 1.090 Libro: 591 Folio: 100 Fecha: 21/04/2023

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

NO hay documentos pendientes de despacho

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

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

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

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

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

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

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición,





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

MARÍA ROSARIO ECHEVERRÍA ECHEVERRÍA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE OSUNA, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria CERTIFICO:

DATOS DE LA FINCA

Finca: 9910
Municipio/Sección: OSUNA
CRD: 41009000126120

Tipo: Solar
Estado constructivo: No es obra nueva
VPO: No

Superficies
Superficie terreno total: 509 metros cuadrados

Descripción literal de la finca
SOLAR sito en Osuna y su calle Carmen, número veintitrés. Tiene una superficie de QUINIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS.

Localización
Municipio: OSUNA
Dirección: CALLE CARMEN, número 23
Nombre finca: CASA POSADA

Datos catastrales
Referencia Catastral: 3134623UG1233S0001SD
Polígono catastral: 0
Parcela catastral: 0

Coordinación de la finca con catastro
Estado coordinación: Coordinada
Fecha coordinación: 19/09/2024
Coordenadas GML: 313029.68,4123173.61 313038,4123175.45 313047.03,4123177.73
313050.4,4123178.61 313054.44,4123179.89 313061.1,4123182.04
313061.99,4123182.33 313065.31,4123183.41 313073.26,4123184.83
313074.03,4123184.97 313077.35,4123185.57 313076.23,4123176.13
313065.03,4123172.73 313061.75,4123171.73 313060.79,4123171.41
313060.19,4123171.29 313056.55,4123170.49 313054.79,4123169.73
313050.43,4123167.81 313046.51,4123166.05 313046.15,4123165.89
313040.77,4123163.53 313040.23,4123163.29 313039.11,4123162.81
313036.56,4123162.49 313031.68,4123161.61
313029.68,4123173.614100900012612028574922024SRID=25830;MULTIPOLYGON
(((313029.68 4123173.61, 313038 4123175.45, 313047.03 4123177.73, 313050.4
4123178.61, 313054.44 4123179.89, 313061.1 4123182.04, 313061.99 4123182.33,
313065.31 4123183.41, 313073.26 4123184.83, 313074.03 4123184.97, 313077.35
4123185.57, 313076.23 4123176.13, 313065.03 4123172.73, 313061.75 4123171.73,
313060.79 4123171.41, 313060.19 4123171.29, 313056.55 4123170.49, 313054.79
4123169.73, 313050.43 4123167.81, 313046.51 4123166.05, 313046.15 4123165.89,
313040.77 4123163.53, 313040.23 4123163.29, 313039.11 4123162.81, 313036.56
4123162.49, 313031.68 4123161.61, 313029.68 4123173.61)))41009



C.S.V.: 2410091217ADB289





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Coordenadas WKT: SRID=25830;MULTIPOLYGON (((313029.68 4123173.61, 313038 4123175.45, 313047.03 4123177.73, 313050.4 4123178.61, 313054.44 4123179.89, 313061.1 4123182.04, 313061.99 4123182.33, 313065.31 4123183.41, 313073.26 4123184.83, 313074.03 4123184.97, 313077.35 4123185.57, 313076.23 4123176.13, 313065.03 4123172.73, 313061.75 4123171.73, 313060.79 4123171.41, 313060.19 4123171.29, 313056.55 4123170.49, 313054.79 4123169.73, 313050.43 4123167.81, 313046.51 4123166.05, 313046.15 4123165.89, 313040.77 4123163.53, 313040.23 4123163.29, 313039.11 4123162.81, 313036.56 4123162.49, 313031.68 4123161.61, 313029.68 4123173.61)))

Tipo asiento: Inscripción
Número asiento: 20
Fecha asiento: 19/09/2024
Suelo contaminados
Tipo suelo: Suelo No contaminado

TITULARIDAD

Datos titular

Titular: ANGELICA GONZÁLEZ COZAR, N.I.F. 31701290E
Porcentaje: 100,000000 %
Tipo derecho: Pleno dominio
Título: COMPRA
Asiento: Inscripción 20 de fecha 19/09/2024
Fecha documento: 18/07/2024
Notario: MARTA MORENO CATENA

Concepto: ACT.CONTAMINANTE.

Texto: Sobre la finca de este número NO se ha realizado actividad alguna potencialmente contaminante del suelo, según declaración de la parte transmitente en la escritura que motiva el asiento adjunto, según el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. Inscripción 20*.

CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

AFECCION

Tipo: Transmisiones no sujeta
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 06/10/2022

AFECCION

Tipo: Transmisiones exenta
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 10/10/2022

AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 21/04/2023



C.S.V. : 2410091217ADB299

Pág: 2 de 4



2.4. PLANOS

2.4.1. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I1- SITUACIÓN. EMPLAZAMIENTO**
- I2. DELIMITACIÓN Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**
- I3. ESTADO ACTUAL DE LOS INMUEBLES. FOTOS.**

2.4.2. PLANO DE ORDENACIÓN

- O1. ZONIFICACIÓN**
- O2. UNIDADES DE EJECUCIÓN**



3. RESUMEN EJECUTIVO

3.1.1. MEMORIA

3.1.2. Identificación.

3.1.3. Datos del Encargante.

El encargo del presente Estudio de Detalle, es realizado por los propietarios de los inmuebles sitos en c/ Carmen 21 y 23: la mercantil Oleosuna S.L. con C.I.F. B-91907485 representada por su Administrador D. Sebastián Díaz Lobo con D.N.I. 17.475.515-T y D^a. Angélica González Cozar con D.N.I. 31.701.290-E y domicilio a efectos de notificaciones en c/ Sevilla nº 28 de Osuna.

3.1.4. Equipo Redactor.

El equipo redactor está formado por los arquitectos D. Antonio García Calderón, colegiado nº 2078 del C.O.A. de Sevilla, y D. Miguel Ángel Rodríguez Rivas, colegiado nº 5193 del C.O.A. de Sevilla, con domicilio profesional en la calle Sevilla nº 28 de Osuna (Sevilla).

3.1.5. Objeto del Estudio de Detalle.

El objeto del Estudio de Detalle es la anulación del Estudio de Detalle vigente actualmente sobre dichos inmuebles, aprobado definitivamente el día 09/09/2008 por el Ayuntamiento de Osuna, redactado por los arquitectos D. Antonio Martín Molina y D^a. Montserrat Díaz Recasens y promovido por Sanor S.A., anterior propietario de los inmuebles, que permitía hacer 9 viviendas en dichos inmuebles sitos en c/ Sevilla nº 21 y 23, y su sustitución por un nuevo Estudio de Detalle que contemple que los inmuebles sean considerados individualmente y se les aplique la normativa urbanística del PGOU de Osuna (Adaptación Parcial de las N.N.S.S. de Osuna a la L.O.U.A.), siempre teniendo en cuenta que se encuentran dentro del Conjunto Histórico-Artístico de Osuna y cualquier actuación sobre los mismos deberá contar con el informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Sevilla y no producirse ningún aumento de la edificabilidad histórica.

Los propietarios de los inmuebles de c/ Carmen 21 y 23 se comprometen a integrar o eliminar todas las obras ejecutadas por anteriores propietarios sin licencia, en sus nuevos proyectos de obras de vivienda, una vez obtenidas



las autorizaciones de la Delegación Provincial de Cultura y del Ilmo. Ayuntamiento de Osuna.

3.2. Información Urbanística.

3.2.1. Situación.

Los inmuebles objeto del Estudio de Detalle se sitúan en la c/ Carmen nº 21 y 23, dentro del Casco Histórico de Osuna, calle totalmente consolidada y urbanizada y que cuenta con todos los servicios urbanísticos.

3.2.2. Características de los terrenos.

Se trata de dos fincas catastrales y registrales independientes con accesos por c/ Carmen.

3.2.3. Estructura de la Propiedad.

El inmueble sito en c/ Carmen nº 21, es propiedad de la mercantil OLEOSUNA, S.L., con C.I.F. B-91907485.

El inmueble sito en c/ Carmen nº 23, es propiedad de D^a. Angélica González Cozar, con N.I.F. 31.701.290-E.

Se adjuntan notas registrales y Certificaciones Catastrales descriptivas y gráficas.

3.3. Memoria Justificativa.

3.3.1. Descripción de la Propuesta.

Se propone devolver urbanísticamente los inmuebles a la situación que tenían antes de la aprobación del Estudio de Detalle promovido por SANOR, S.A., redactado por los arquitectos D. Antonio Martín Molina y D^a. Montserrat Díaz Recasens, quedándose como dos inmuebles urbanos independientes, manteniéndose el parcelario.

3.3.2. Justificación Urbanística.

- La ordenación propuesta por el Estudio de Detalle se sujeta a los siguientes parámetros urbanísticos de acuerdo con el PGOU de Osuna:
- c/ Carmen nº 21
Determinaciones de la Ordenación:



Superficie solar: 465 m²
Clasificación del suelo: Suelo Urbano
Uso del Suelo: Residencial
Dotaciones: Posee todos los servicios urbanísticos
Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle. PGOU de Osuna.
Iniciativa: Privada
Urbanización: No son necesarias obras de urbanización.

Ordenación Pormenorizada:

Uso Principal: Residencial
Usos Compatibles: los previstos en el artículo 28 del PGOU
Altura: 2 plantas, PB + 1 (artículos 33 y ss. del PGOU)
Ocupación: Artículos 41 y 42 del PGOU
Aprovechamiento edificatorio: Artículo 43 del PGOU
Edificabilidad máxima: edificabilidad histórica demostrable.
Parcela mínima: catastral
Tipología: Artículo 39 del PGOU

- c/ Carmen nº 23

Determinaciones de la Ordenación:

Superficie solar: 509 m²
Clasificación del suelo: Suelo Urbano
Uso del Suelo: Residencial
Dotaciones: Posee todos los servicios urbanísticos
Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle. PGOU de Osuna.
Iniciativa: Privada
Urbanización: No son necesarias obras de urbanización.

Ordenación Pormenorizada:

Uso Principal: Residencial
Usos Compatibles: los previstos en el artículo 28 del PGOU
Altura: 2 plantas, PB + 1 (artículos 33 y ss. del PGOU)
Ocupación: Artículos 41 y 42 del PGOU
Aprovechamiento edificatorio: Artículo 43 del PGOU
Edificabilidad máxima: edificabilidad histórica demostrable.

Parcela mínima: catastral

Tipología: Artículo 39 del PGOU

3.4. Estudio Económico Financiero. Plan de Etapas.

Como ya hemos dicho, no es necesario realizar obras de urbanización alguna. Las obras de rehabilitación y nueva planta de los inmuebles se realizarán en dos fases, una por cada inmueble.

3.5. Normas Urbanísticas.

Serán de aplicación a las parcelas del presente Estudio de Detalle las normas urbanísticas generales de ordenación, así como las normas particulares para la zona del suelo urbano correspondiente al Casco Histórico recogidas en el PGOU de Osuna (Adaptación Parcial de las NN.SS.).

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

Osuna, a 9 de octubre de 2024.

Los Arquitectos,



4. ANEXOS

4.1. PLANOS

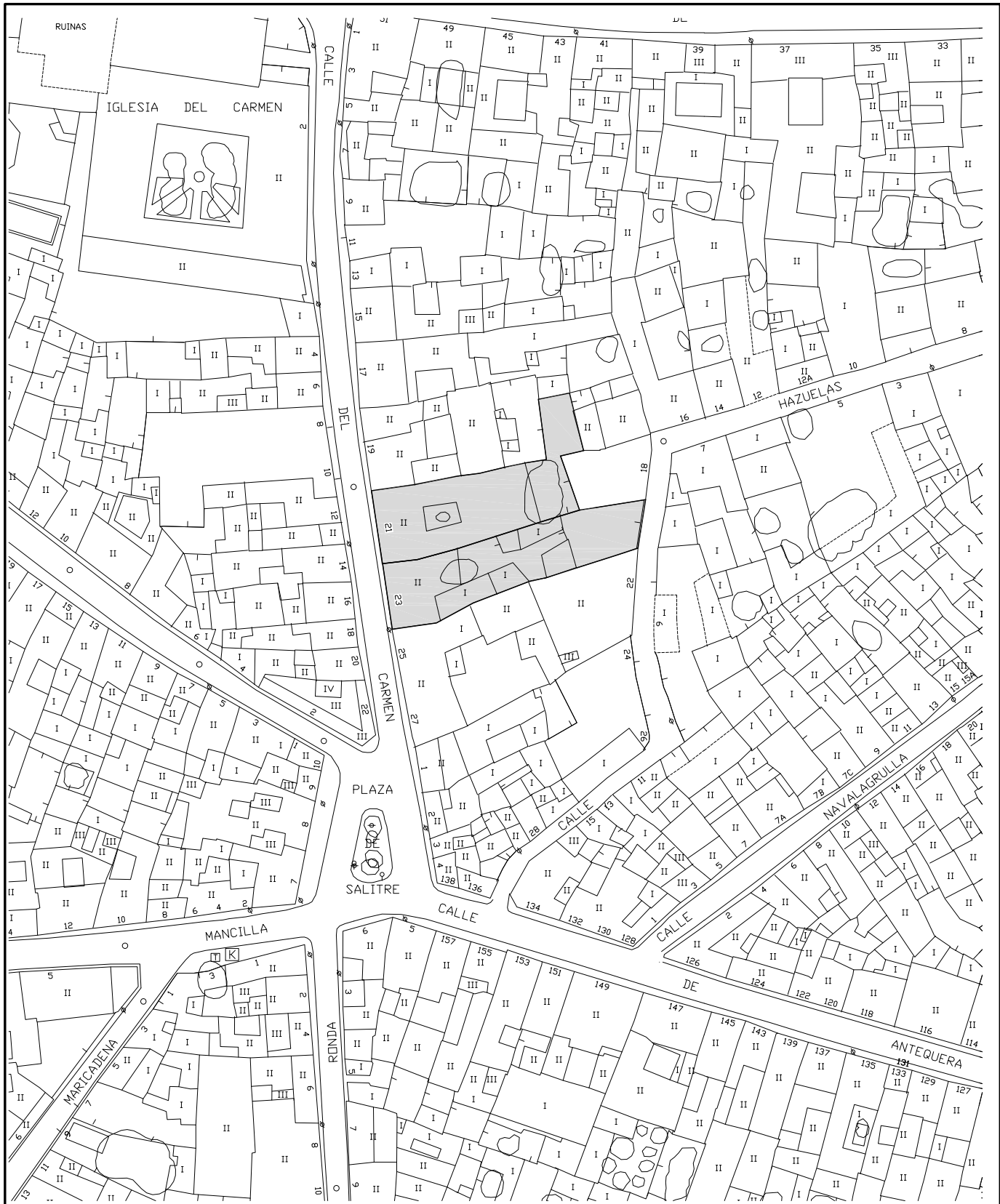
4.1.1. PLANOS DE INFORMACIÓN

4.1.2. PLANOS DE ORDENACION

4.1.3. REPORTAJE FOTOGRÁFICO



- Los planos deben ser leídos en conjunto con todos los documentos del proyecto, incluida la documentación escrita.
- Las posibles contradicciones entre documentos del proyecto deben ser comunicadas inmediatamente a la D.F. que determinará su validez y prioridad.
- No deben tomarse medidas sobre planos. Todas las dimensiones se deben comprobar en obra.
- Prohibida la reproducción o difusión de cualquier documento del proyecto sin la autorización expresa de la D.F.
- Las bases informáticas de los documentos del proyecto son propiedad intelectual de los autores.



ESTUDIO DE DETALLE DE INMUEBLES SITOS EN CALLE CARMEN Nº 21 Y 23
DE OSUNA (SEVILLA).

PLANO:

I-1

DESIGNACION:

SITUACION

DELINEACION:

M.SILVA

OCTUBRE 2024

Arquitecto/s:

ANTONIO GARCÍA CALDERÓN

MIGUEL A. RODRÍGUEZ RIVAS

Propietario/s:

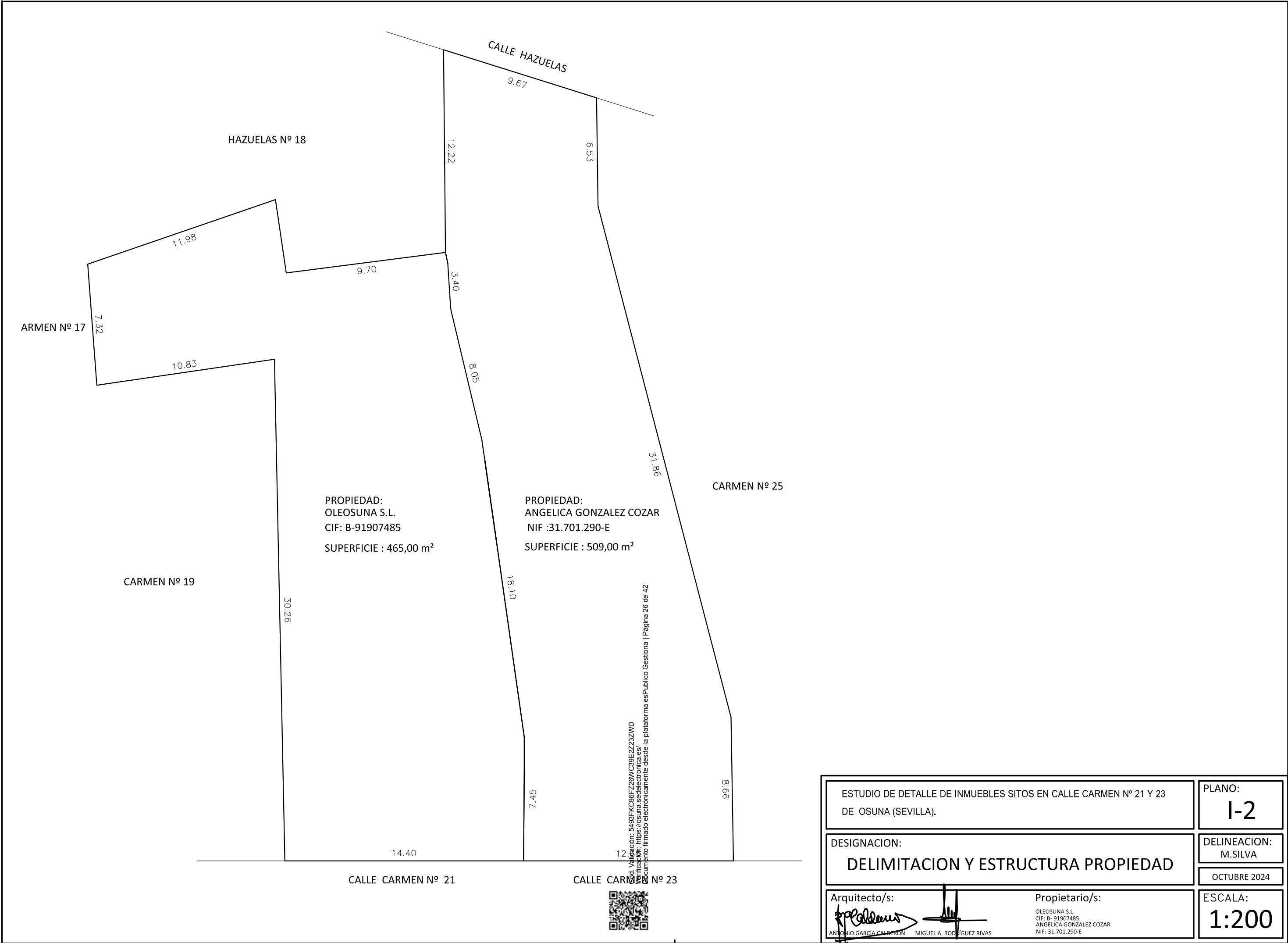
OLEOSUNA S.L.
CIF: B- 91907485
ANGELICA GONZALEZ COZAR
NIF: 31.701.290-E

ESCALA:

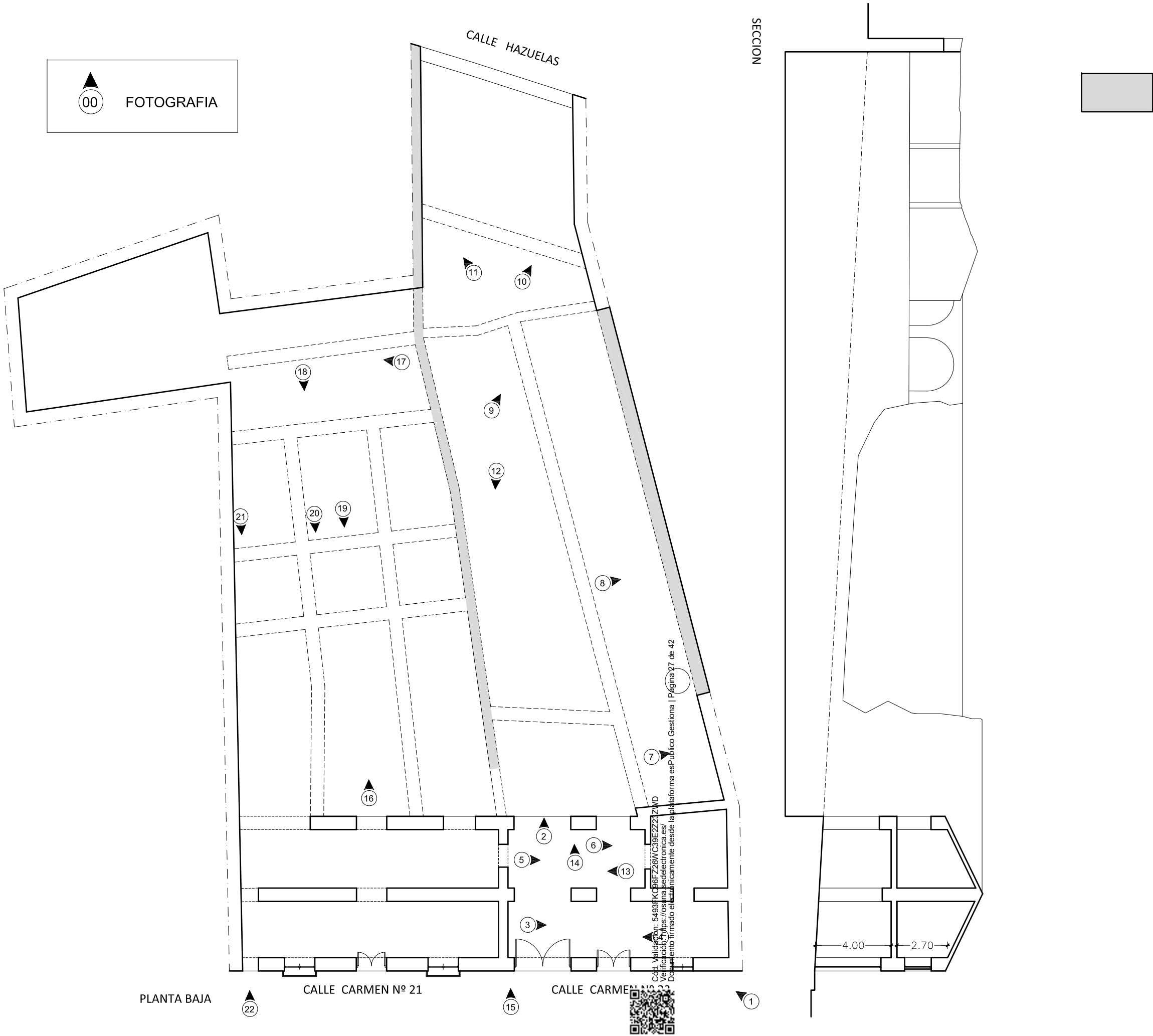
1:1000



- Los planos deben ser leídos en conjunto con todos los documentos del proyecto, incluida la documentación escrita.
- Las posibles contradicciones entre documentos del proyecto deben ser comunicadas inmediatamente a la D.F. que determinará su validez y prioridad.
- No deben tomarse medidas sobre planos. Todas las dimensiones se deben comprobar en obra.
- Prohibida la reproducción o difusión de cualquier documento del proyecto sin la autorización expresa de la D.F.
- Las bases informáticas de los documentos del proyecto son propiedad intelectual de los autores.



- Los planos deben ser leídos en conjunto con todos los documentos del proyecto, incluida la documentación escrita.
- Las posibles contradicciones entre documentos del proyecto deben ser comunicadas inmediatamente a la D.F. que determinará su validez y prioridad.
- No deben tomarse medidas sobre planos. Todas las dimensiones se deben comprobar en obra.
- Prohibida la reproducción o difusión de cualquier documento del proyecto sin la autorización expresa de la D.F.
- Las bases informáticas de los documentos del proyecto son propiedad intelectual de los autores.



ESTUDIO DE DETALLE DE INMUEBLES SITOS EN CALLE CARMEN Nº 21 Y 23 DE OSUNA (SEVILLA).		PLANO: I-3
DESIGNACION: ESTADO ACTUAL DE LOS INMUEBLES, FOTOS		DELINEACION: M.SILVA
		OCTUBRE 2024
Arquitecto/s:  ANTONIO GARCÍA CAMARÓN		ESCALA: 1:200
Propietario/s: OLEOSUNA S.L. CIF: B-91907485 ANGÉLICA GONZÁLEZ COZAR NIF: 31.701.230-E		



1.- FACHADA



2.- VISTA GENERAL ESTADO ACTUAL C/ CARMEN 23





3.- 1ª CRUJÍA PLANTA BAJA C/ CARMEN 23



4.- IDEM ANTERIOR





5.- 2ª CRUJÍA PLANTA BAJA Y ALTA C/ CARMEN 23



6.- IDEM ANTERIOR





7.- RESTOS NAVE ADOSADA LATERALMENTE A C/ CARMEN Nº 25



8.- RESTOS NAVE LATERAL C/ CARMEN 25, HUNDIDA COMO CONSECUENCIA DEL REBAJE REALIZADO EN C/ CARMEN 23





9.- RESTOS EDIFICACIONES ADOSADAS A MEDIANERA C/ CARMEN 25



10.- FACHADA TRASERA A C/ HAZUELAS Y RESTOS DE MUROS EDIFICACIÓN A DICHA CALLE





11.- CIMENTACIÓN EDIFICIO C/ HAZUELA Nº 18 TRAS EL VACIADO REALIZADO ILEGALMENTE QUE OBLIGA A REALIZAR NUEVO MURO MEDIANERO.

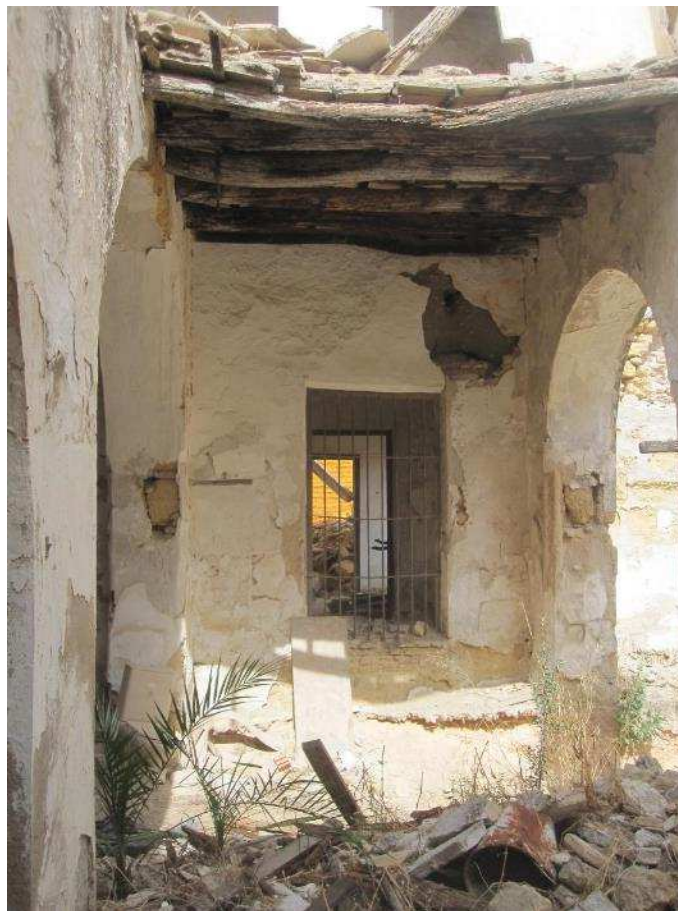


12.- RESTOS FACHADA TRASERA SEGUNDA CRUJÍA MURO MEDIANERO A RECONSTRUIR





13.- RESTOS PLANTA ALTA SEGUNDA CRUJÍA DE C/ CARMEN 23



14.- IDEM PLANTA BAJA





15.- FACHADA



16.- VISTA INTERIOR INMUEBLE C/ CARMEN 21





17.- IDEM ANTERIOR

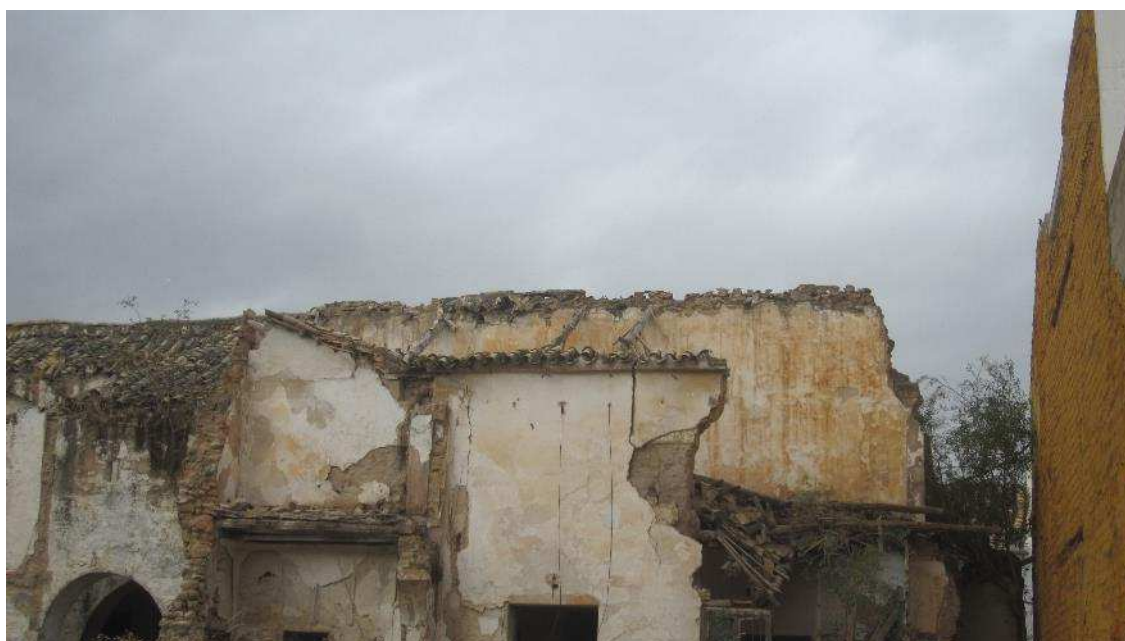


18.- VISTA INTERIOR RESTOS PRIMERAS CRUJÍAS





19.- PLANTA BAJA 2ª CRUJÍA



20.- PLANTA ALTA 2ª CRUJÍA





21.- ZONA HUNDIDA COLINDANTE C/ CARMEN Nº 19

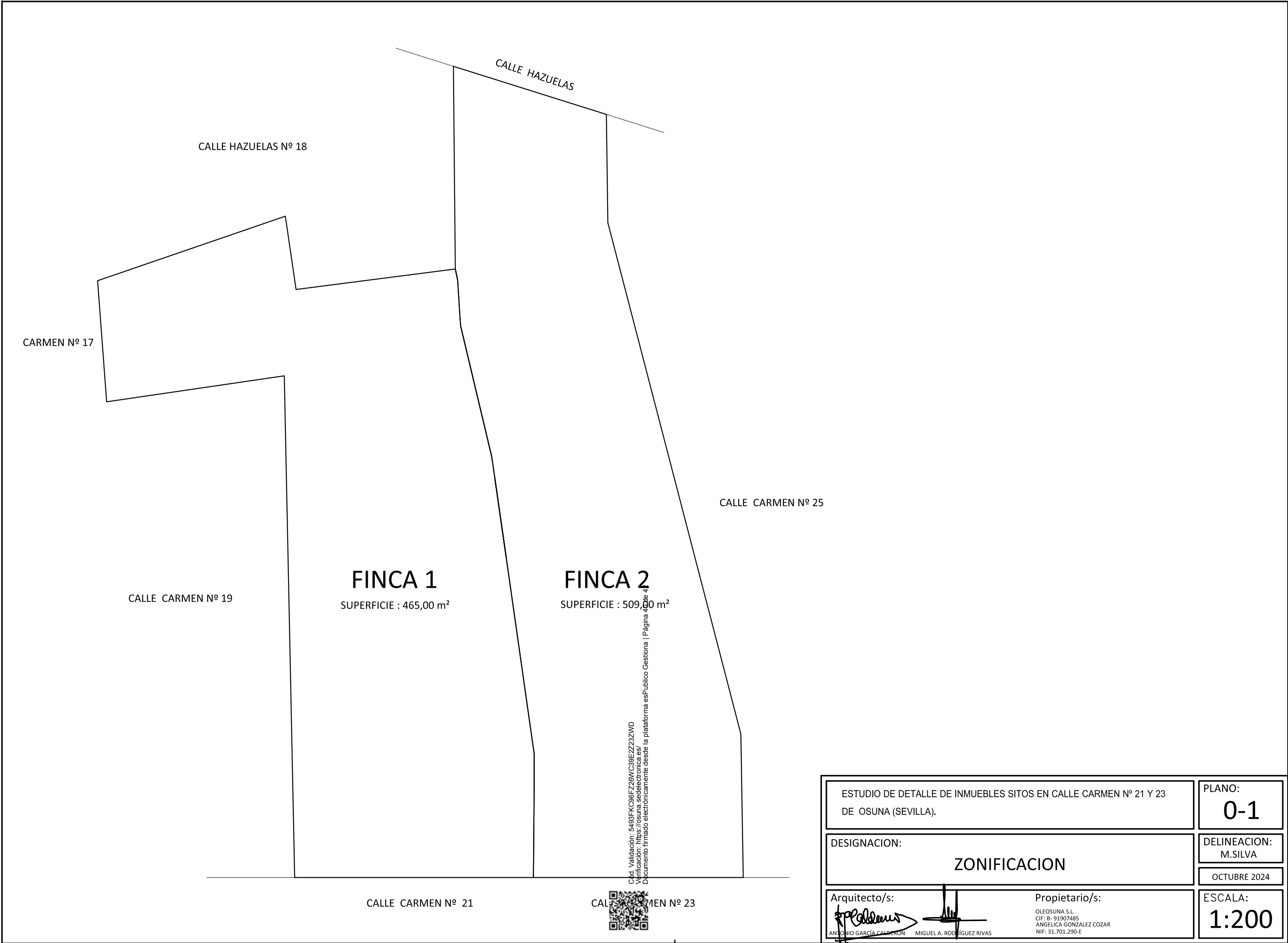


22.- IDEM ANTERIOR DESDE FACHADA





- Los planos deben ser leídos en conjunto con todos los documentos del proyecto, incluida la documentación escrita.
- Las posibles contradicciones entre documentos del proyecto deben ser comunicadas inmediatamente a la D.F. que determinará su validez y prioridad.
- No deben tomarse medidas sobre planos. Todas las dimensiones se deben comprobar en obra.
- Prohibida la reproducción o difusión de cualquier documento del proyecto sin la autorización expresa de la D.F.
- Las bases informáticas de los documentos del proyecto son propiedad intelectual de los autores.



- Los planos deben ser leídos en conjunto con todos los documentos del proyecto, incluida la documentación escrita.
- Las posibles contradicciones entre documentos del proyecto deben ser comunicadas inmediatamente a la D.F. que determinará su validez y prioridad.
- No deben tomarse medidas sobre planos. Todas las dimensiones se deben comprobar en obra.
- Prohibida la reproducción o difusión de cualquier documento del proyecto sin la autorización expresa de la D.F.
- Las bases informáticas de los documentos del proyecto son propiedad intelectual de los autores.

CARMEN Nº 17

HAZUELAS Nº 18

CALLE HAZUELAS

CARMEN Nº 25

CARMEN Nº 19

1

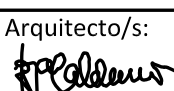
2

CALLE CARMEN Nº 21

CALLE CARMEN Nº 23

Validación: 5403FKC96FZ26M/C39E2723ZWD
Este documento ha sido firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 42



ESTUDIO DE DETALLE DE INMUEBLES SITOS EN CALLE CARMEN Nº 21 Y 23 DE OSUNA (SEVILLA).		PLANO: 0-2
DESIGNACION: UNIDADES DE EJECUCION		DELINEACION: M.SILVA
Arquitecto/s:  ANTONIO GARCÍA CALDERÓN		OCTUBRE 2024
Propietario/s:  MIGUEL A. RODRÍGUEZ RIVAS		ESCALA: 1:200
OLEOSUNA S.L. CIF: B-91907485 ANGELICA GONZALEZ COZAR NIF: 31.701.290-E		

DILIGENCIA.- Para hacer constar que por Decreto de la Alcaldía-Presidencia, número 2025-0586, de fecha 11 de abril de 2025 se aprobó inicialmente el presente Estudio de Detalle del inmueble de C/ Carmen, 21 y 23 de Osuna, redactado por los Arquitectos: Antonio García Calderón y Miguel Ángel Rodríguez Rivas.

En Osuna, documento firmado electrónicamente.

EL SECRETARIO ACCIDENTAL

