



REFORMADO I

**“ESTUDIO DETALLE”
SOLAR SITO EN CALLE OLIVILLOS Nº 21, OSUNA (SEVILLA)**

Diciembre de 2025.

Solicitante:

Hijos de Espuny S.L.
B-91316976
Domicilio Social: Avenida de la Estación nº 4
Osuna 41640 (Sevilla)

Arquitecto:

Nicolás García Rodríguez
COAS 6.459
nicolas.garo@gmail.com
626 332 912



MEMORIA

ÍNDICE:

0.-ANTECEDENTES.

1.-AUTOR DEL INFORME.

2.-OBJETO DEL INFORME.

3.-DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

4.-MARCO LEGAL Y URBANÍSTICO.

5.-DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

6.-PROPUESTA TIPOLOGICA.

7.-ANEXOS

PLANOS



0.-ANTECEDENTES.

Se redacta el presente estudio de detalle a petición de **HIJOS DE ESPUNY S.L.**, con C.I.F. B-91316976 y domicilio social en Avenida de la Estación S/N de Osuna 41640 (Sevilla), siendo su representante legal D. Jorge Espuny Rodríguez, con D.N.I. 27311491-A.

1.-AUTOR DEL DOCUMENTO.

El presente documento ha sido redactado por Nicolás García Rodríguez, colegiado número 6.459 de Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con D.N.I. 47.009.658-G y domicilio profesional en calle Carrera nº 43, local 10, Osuna (Sevilla).

Esta documentación técnica no se incluye en el artículo 2 “Visados Obligatorios” del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, no obstante se adjunta CERTIFICADO DE COLEGIACIÓN y CERTIFICADO DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL para acreditar la titulación del técnico redactor. (Ver Documentos ANEXOS final de esta memoria).

2.-OBJETO DEL INFORME.

La parcela objeto de este documento se ubica en el número 21 de calle Olivillos de Osuna 41640 (Sevilla), tiene por referencia catastral 2834038UG1223S0001RO y es propiedad de la sociedad solicitante. El objetivo de este documento es describir una propuesta de ordenación urbanística complementaria de la misma, según el artículo 60 de la LISTA.

3.-DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.

La parcela objeto del estudio previo que pretende desarrollarse se ubica en la calle Olivillo nº 21 de Osuna, con acceso por esta misma calle por una puerta peatonal. Es de forma cuadrada salvo en una de sus esquinas que existe un retranqueo. Según reciente levantamiento topográfico, esta parcela dispone de una superficie total de suelo de 1.250,20 m². En su interior se encuentra actualmente una alberca de unos 80 m² (abierta y bajo la cota rasante interior), un pozo de alumbramiento y una canalización de aguas al inmueble colindante sito en calle Mancilla nº 88.

Hay que destacar que este borde urbano está constituido por parcelas de grandes dimensiones, con restos de edificaciones de carácter industrial y agrícola, presentando un menor grado de desarrollo urbanístico respecto de otras zonas del casco histórico de Osuna.

La parcela tiene los siguientes colindantes:

- Entrando izquierda, inmueble sito en calle Olivillos nº 19, construcción en abandono que alberga un centro de transformación y más al fondo el inmueble sito en calle Fernán Gonzalez nº 36.
- Entrando derecha, inmueble sito en calle Mancilla nº 88, destinada a molino de aceite.
- Al fondo, linda con los inmuebles sitios en calle Fernán Gonzalez números 48, 50, 52, 54 56 que albergan viviendas unifamiliares de tipo tradicional y un solar, respectivamente.





Fotografía n°1.- Vista general de la fachada a calle Olivillos (lado derecho)



Fotografía n°2.- Vista general de la fachada a calle Olivillos (lado izquierdo, construcción colindante)





Fotografía n°3.- Vista general del interior.



Fotografía n°4.- Vista de la alberca.



4.-MARCO LEGAL Y URBANÍSTICO.

La parcela se encuentra ubicada en la zona urbanística “CASCO HISTÓRICO” de las NN.SS. de Osuna e incluida en el “*Conjunto Histórico declarado de Osuna*”, declarado por Decreto 1546/1967, de 6 de julio. Así mismo está incluida en el ámbito delimitado mediante Decreto 386/2008, de 3 de junio, inscrito en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural con la tipología de Conjunto Histórico, que aún no cuenta con planeamiento especial de protección aprobado definitivamente.

Es decir, conforme al artículo 20. 3 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español:

3. Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo del Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, precisará resolución favorable de la Administración competente para la protección de los bienes afectados y, en todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.

Por tanto, cualquier intervención requiere la autorización previa que establece el artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en adelante LPHA. La competencia para la autorización recae en la persona titular de la Delegación Territorial en materia de patrimonio histórico, conforme a lo establecido en el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

3. Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción. Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos.

Esta parcela no tiene actualmente edificabilidad, no habiendo sido posible recuperar la edificabilidad histórica de la misma, por lo que se ha analizado la edificabilidad media de los todos los inmuebles existente en la manzana donde se inscribe (circunscrita entre las calle Olivillos, Mancilla, Fernán González y Sor Angela de la Cruz), utilizando para ello la planimetría y datos catastrales disponibles de dicha manzana.

A continuación se incluye un listado de estos inmuebles, con indicación de su dirección, referencia catastral, superficie de suelo y superficie total construida, de modo que se pueda calcular una edificabilidad media de la manzana, como parámetro de referencia (máximo) sobre el cuál plantear la propuesta de ordenación de modo que no suponga un aumento sobre una edificabilidad de la misma:





Fotografía nº5.- Vista de la parcela y de la manzana urbana donde se inscribe.



DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUP. SUELO (m²)	SUP. CONSTRUIDA (m²)
CL OLIVILLOS 3	2834047UG1223N0001SQ	54	95
CL OLIVILLOS 5	2834046UG1223N0001EQ	474	230
CL OLIVILLOS 7	2834045UG1223N0001JQ	67	118
CL OLIVILLOS 9	2834044UG1223N0001IQ	185	185
CL OLIVILLOS 11	2834043UG1223N0001XQ	245	198
CL OLIVILLOS 13	2834042UG1223S0001DO	268	277
CL OLIVILLOS 15	2834041UG1223S0001RO	3050	1421
CL OLIVILLOS 17	2834040UG1223S0001KO	148	156
CL OLIVILLOS 19	2834039UG1223S0001DO	135	105
CL MANCILLA 88	2834037UG1223S0001KO	1018	603
CL SOR ANGELA DE LA CRUZ 43	2834007UG1223S0001DO	152	0
CL SOR ANGELA DE LA CRUZ 45	VARIAS REFERENCIAS	253	575
CL SOR ANGELA DE LA CRUZ 47	2834005UG1223S0001KO	268	327
CL SOR ANGELA DE LA CRUZ 49	2834004UG1223S0001OO	211	256
CL SOR ANGELA DE LA CRUZ 51	2834003UG1223S0001MO	174	214
CL SOR ANGELA DE LA CRUZ 53	2834002UG1223S0001FO	340	441
CL SOR ANGELA DE LA CRUZ 57	2834001UG1223S0001TO	116	227
CL FERNÁN GONZALEZ 4	2834008UG1223S0001XO	142	272
CL FERNÁN GONZALEZ 6	2834009UG1223S0001IO	165	106
CL FERNÁN GONZALEZ 8	2834010UG1223S0001DO	152	72
CL FERNÁN GONZALEZ 10	2834011UG1223S0001XO	244	258
CL FERNÁN GONZALEZ 12	2834012UG1223S0001IO	350	263
CL FERNÁN GONZALEZ 14	2834013UG1223S0001JO	357	339
CL FERNÁN GONZALEZ 16	2834014UG1223S0001EO	248	241
CL FERNÁN GONZALEZ 18	2834015UG1223S0001SO	248	146
CL FERNÁN GONZALEZ 20	2834016UG1223S0001ZO	235	249
CL FERNÁN GONZALEZ 22	2834017UG1223S0001UO	207	240
CL FERNÁN GONZALEZ 22(A)	2834050UG1223S0001SO	219	284
CL FERNÁN GONZALEZ 24	2834018UG1223S0001HO	225	240
CL FERNÁN GONZALEZ 26	2834019UG1223S0001WO	230	173
CL FERNÁN GONZALEZ 28	2834020UG1223S0001UO	309	179
CL FERNÁN GONZALEZ 30	2834021UG1223S0001HO	168	207
CL FERNÁN GONZALEZ 32	2834022UG1223S0001WO	296	284
CL FERNÁN GONZALEZ 34	2834023UG1223S0001AO	358	363
CL FERNÁN GONZALEZ 36	2834024UG1223S0001BO	201	243
CL FERNÁN GONZALEZ 38	2834025UG1223S0001YO	638	278
CL FERNÁN GONZALEZ 40	2834026UG1223S0001GO	241	178
CL FERNÁN GONZALEZ 42	2834027UG1223S0001QO	244	194
CL FERNÁN GONZALEZ 44	2834028UG1223S0001PO	108	156
CL FERNÁN GONZALEZ 46	2834029UG1223S0001LO	281	292
CL FERNÁN GONZALEZ 48	2834030UG1223S0001QO	290	294
CL FERNÁN GONZALEZ 50	2834031UG1223S0001PO	330	278
CL FERNÁN GONZALEZ 52	2834032UG1223S0001LO	320	130
CL FERNÁN GONZALEZ 54	2834033UG1223S0001TO	333	0
CL FERNÁN GONZALEZ 56	2834034UG1223S0001FO	147	214
CL FERNÁN GONZALEZ 58	2834035UG1223S0001MO	300	0
CL FERNÁN GONZALEZ 60	2834036UG1223S0001OO	576	713
TOTAL		14846	12084
MEDIA MANZANA (m²t/m²s)			0,814



Como se puede observar, la superficie media construida de esta manzana en Casco Histórico es de 0,814 m² de techo construidos por cada m² de suelo, que comparación con otras zonas más desarrolladas del núcleo es relativamente baja.

Por otro lado, para el desarrollo del ESTUDIO DE DETALLE partiremos del artículo 21 de las NN.SS. de Osuna:

La alineación oficial es siempre aquella que es preexistente, o bien se fija como nueva en el plano nº 18 "Determinaciones en suelo urbano". Tales alineaciones no podrán ser en ningún caso alteradas. En aquellos solares con superficie suficiente para cumplir las condiciones dispuestas en el artículo anterior (), podrán fijarse nuevas alineaciones oficiales, interiores, por la aprobación de un Estudio de Detalle que cree espacio libre peatonal interior y que observen las siguientes consideraciones:*

- 1) La superficie mínima del espacio que delimiten será de 28 m² multiplicado por el número de viviendas máximo permisible dentro de las condiciones de aprovechamiento edificatorio de estas normas.*
- 2) Asimismo tales alineaciones respetarán las limitaciones dimensionales de espacio libre fijadas por Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de Febrero de 1994 sobre condiciones higiénicas mínimas.*
- 3) Latitud mínima 10 metros, permitiendo círculo inscribible de igual diámetro.*
- 4) Se deberá cubrir con edificación más del 50% de su perímetro.*
- 5) Se procurará hacer coincidir los patios de luces que se proyecten con los existentes medianeros.*
- 6) En actuaciones superiores a seis viviendas se deberá prever obligatoriamente una plaza de garaje por vivienda, en sótano.*
- 7) Deberá situarse a una profundidad mínima de 6 metros (dos crujías) de la fachada y quedar ocupada esta franja por edificación. El acceso mínimo será de tres metros de anchura.*

()Artículo 20.- (P)*

Toda parcela primitiva de las anteriormente definidas podrá ser segregada en otras nuevas, mediante la aprobación municipal del correspondiente proyecto de parcelación y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 1) La superficie mínima de las parcelas resultantes, será superior a 100 m².*
- 2) Cada una de las nuevas parcelas presentará obligatoriamente fachada a la alineación o alineaciones oficiales, con una longitud mínima superior a 6 metros.*
- 3) Siempre será inscribible en cada unidad de parcelación resultante un círculo de 6 metros diámetro.*



5.-DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Este ESTUDIO DE DETALLE contempla la división de solar en cierto número de UNIDADES EDIFICATORIAS, con un mínimo de 100 m² de suelo cada una (artículo 20.1 NN.SS.), parámetro que debe combinarse con la necesidad de disponer un acceso de al mismo de al menos 3 metros de ancho y además, dado que se pretende hacer una propuesta de más de 6 viviendas (8 viviendas), será necesario disponer de una rampa de acceso a una planta sótano destinada a “aparcamiento”. También es importante tener en cuenta que por cada vivienda es necesario disponer de 28 m² libres de patio interior de parcela.

Con los anteriores parámetros se ha realizado una propuesta para **6 UNIDADES EDIFICATORIAS**, proponiendo en 2 de ellas para 1 vivienda por planta construida (artículo 43 de las NN.SS., haciendo por tanto un de **total de 8 VIVIENDAS** y una superficie libre interior de más de 224 m² (28 m² x 8 viviendas), **con tipología fundamentalmente de “vivienda unifamiliar entremedianeras de dos plantas con patio trasero”, siendo 4 de ellas en tipología bi-familiar (piso/apartamento)** que ocupan una sola planta de la unidad edificatoria donde se inscriben.

El aprovechamiento o edificabilidad es de 1.017 m², es decir, 0,813 m² techo/m²suelo, inferior a la edificabilidad media de manzana antes calculada de 0,814 m² techo/m²suelo.

Además, en cumplimiento del artículo 41 de las NN.SS., la superficie construida por planta no puede ser superior a la parte del solar comprendida entre la línea de fachada una línea imaginaria, trazada paralelamente a ésta y situada a una profundidad de 20 metros. En el caso de esta parcela, esa superficie es de 752,75 m²suelo x 2 plantas, 1.505,50 m²/techo, muy superior al techo total propuesto n este estudio de detalle.

Por otro lado, la superficie construida bajo rasante destinada a “aparcamientos” (419,78 m²) no se ha computado como parte de la edificabilidad máxima.

Obsérvese que la propuesta ha considerado de forma general que cada unidad edificatoria disponga de dos plantas edificadas y dejando un patio trasero privativo según el artículo 25 de las NN.SS. según el número de viviendas al que sirva.

Los patios de luz y ventilación admitirán la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a tres metros, cuando sirvan a más de una vivienda su superficie mínima será de quince metros cuadrados.

Respecto a la altura, atendiendo al artículo 34 de las NN.SS (Alturas), se ha planteado una altura de forjado de planta baja de 3,3 metros (altura a cara superior de forjado de 2,75 a 4,30 metros) y de planta primera también de 3,3 metros (altura a cara superior de forjado de 2,75 a 3,50 metros).

A continuación, a modo de resumen, se incluyen los diferentes parámetros urbanísticos plantados en el estudio detalle en relación al cumplimiento de los diferentes artículos de las NN.SS.



CUADRO RESUMEN CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS:

NN.SS. OSUNA	ESTUDIO DETALLE
ARTÍCULO 21 Estudio de Detalle que cree espacio libre peatonal interior y que observen las siguientes consideraciones: 1) La superficie mínima del espacio que delimiten será de 28 m² multiplicado por el número de viviendas máximo permisible dentro de las condiciones de aprovechamiento edificatorio de estas normas. 2) Asimismo tales alineaciones respetarán las limitaciones dimensionales de espacio libre fijadas por Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de Febrero de 1994 sobre condiciones higiénicas mínimas. 3) Latitud mínima 10 metros, permitiendo círculo inscribible de igual diámetro. 4) Se deberá cubrir con edificación más del 50% de su perímetro. 5) Se procurará hacer coincidir los patios de luces que se proyecten con los existentes medianeros. 6) En actuaciones superiores a seis viviendas se deberá prever obligatoriamente una plaza de garaje por vivienda, en sótano. 7) Deberá situarse a una profundidad mínima de 6 metros (dos crujías) de la fachada y quedar ocupada esta franja por edificación. El acceso mínimo será de tres metros de anchura.	 271,05 m² > 224 m² (28 m² x 8 viviendas) Patio vivienda unifamiliar circulo > 3,00 metros Patio en unidades con dos viviendas > 15,00 m² latitud mínima 10,50 metros cubierto > 50% del perímetro por edificación 8 viviendas --> 14 plazas de aparcamientos Profundidad de dos crujía (7,20 metros)
ARTÍCULO 25 Los patios de luz y ventilación admitirán la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a tres metros, cuando sirvan a más de una vivienda su superficie mínima será de quince metros cuadrados.	
ALTURAS ARTÍCULO 33 " La altura permisible de la edificación expresada en número de plantas incluida la baja, es de dos.	 PB+1 (2)
ARTÍCULO 34 En todos los casos la altura de la planta baja estará comprendida entre 2.75 y 4.30 m, la de la planta superior entre 2.75 y 3.50 metros; estas alturas estarán medidas, en el primer caso de cada punto de la rasante a cara superior del forjado de primera planta, y de cara superior de forjado a cara superior de forjado en el segundo caso.	 Altura forjado PB: 3,30 metros Altura forjado P1: 3,30 metros
ALINEACIONES ARTÍCULO 37 Las fachadas seguirán la alineación oficial de la calle en toda la altura de la edificación, no admitiéndose retranqueos en planta ni altura ni patios abiertos a fachada.	 fachada alineada a vial sin retranqueos
ARTÍCULO 38 En caso de formación de espacios libres interiores siguiendo el procedimiento del artículo 21de la presente normativa, de acceso desde el viario oficial preexistente habrá de estar ocupado por edificación alineada con éste, hasta una profundidad mínima de 6 metros (2 crujías), excepto en toda o parte de la planta baja destinada a acceso.	 ver cumplimiento del artículo 21



APROVECHAMIENTO

ARTÍCULO 43

El aprovechamiento edificatorio máximo por parcela será de una única vivienda o local por planta construida. En caso de que la parcela lo permita sólo podrá ampliarse este aprovechamiento con su segregación en otras nuevas por el procedimiento de los artículos 20 y 21 de la presente normativa.

1 vivienda de por planta
(unidades edificatorias nº1 y nº2)
1 vivienda de dos plantas
(unidades edificatorias nº3 a nº6)

CUBIERTAS

ARTÍCULO 48

Se cuidará el aspecto de las cubiertas de los edificios, figurando la disposición de las mismas con todos sus detalles y elementos complementarios, en el proyecto correspondiente. El tipo de cubierta será la usual en el área, de teja árabe con pendiente entre 25% y 45%. Deberá extenderse obligatoriamente a la primera crujía de la edificación, resolviéndose dicha cubierta a dos aguas al modo tradicional.

Cubierta a dos aguas con pendiente del 35%
(ocupando primera y segunda crujía)



CUADROS RESÚMENES DE LAS SUPERFICIES PROPUESTAS:

UNIDADES EDIFICATORIAS:

Nº unidad edificatoria	sup. suelo unidad (> 100 m²)	nº viviendas	plantas
1	157,60	2	2
2	142,98	2	2
3	118,62	1	2
4	119,99	1	2
5	125,00	1	2
6	165,31	1	2
TOTAL	829,50	8	

VIVIENDAS:

edificabilidad (m²)					
elemento	tipología	planta baja	planta alta	total	sup. libre (patio interior)
vivienda nº 1	vivienda bi-familiar 1 planta	105,6		105,60	52,00
vivienda nº 2	vivienda bi-familiar 1 planta		144,84	144,84	52,00
vivienda nº 3	vivienda bi-familiar 1 planta	83,09		83,09	59,90
vivienda nº 4	vivienda bi-familiar 1 planta		83,09	83,09	59,90
vivienda nº 5	vivienda unifamiliar 2 plantas	65,95	65,95	131,90	53,35
vivienda nº 6	vivienda unifamiliar 2 plantas	64,02	64,02	128,04	56,60
vivienda nº 7	vivienda unifamiliar 2 plantas	65,95	65,95	131,90	59,70
vivienda nº 8	vivienda unifamiliar 2 plantas	70,17	70,17	140,34	95,85
zona común	pasaje y núcleo vertical	53,64	14,4	68,04	
TOTAL		508,42	508,42	1016,84	
edificabilidad				0,813	



PLANTA BAJO RASANTE:

recinto	sup. Útil (m²)	sup. libre (m²)	sup. construida (m²)
plaza nº 1 (accesible)	34,85		
plaza nº 2	15,15		
plaza nº 3	12,50		
plaza nº 4	12,50		
plaza nº 5	12,50		
plaza nº 6	12,50		
plaza nº 7	12,50		
plaza nº 8	12,50		
plaza nº 9	12,50		
plaza nº 10	12,50		
plaza nº 11	13,75		
plaza nº 12	12,50		
plaza nº 13	13,15		
z. incorporación		25,85	
rampa		92,30	
z. circulación	152,17		
v. independencia	9,12		
instalaciones	8,00		
núcleo vertical	13,20		
TOTAL	371,89	118,15	419,78

NOTAS SOBRE LOS CUADROS:

- (1) La superficie libre de la propuesta (271,05 m²) es superior a la requerida por el número máximo de viviendas (224,00 m²).
- (2) La superficie construida máxima o edificabilidad total de la propuesta (0,813 m² techo/m² suelo) es inferior a la media de la manzana donde se inscribe la parcela (0,814 m² techo/m² suelo).
- (3) La superficie libre (patio interior) se considera de carácter privativo para las viviendas a las sirve.
- (4) La vivienda nº3 dispone de más superficie construida que la nº1 (sobre la que se sitúa), dado que en planta primera ocupa parte de las zonas comunes de planta baja.

COORDENADAS UTM:

Según lo establecido en el artículo 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), “en toda solicitud de licencia y en la resolución de su concesión deberá constar debidamente georreferenciada la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida.”

La parcela tiene las siguientes coordenadas UTM 30N ETRS89:

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	312661,96	4123152,22
1	312661,91	4123151,10
2	312661,77	4123148,20
3	312636,80	4123150,26
4	312635,94	4123139,85
5	312661,18	4123137,77
6	312660,84	4123133,10
7	312660,52	4123128,70
8	312660,31	4123125,97
9	312651,40	4123126,70
10	312651,65	4123129,77
11	312635,22	4123131,13
12	312634,89	4123127,09
13	312627,04	4123127,29
14	312627,36	4123131,78
15	312628,20	4123141,62
16	312629,64	4123158,38
17	312635,30	4123158,33
18	312635,68	4123162,58
19	312637,44	4123162,50
20	312640,28	4123162,34
21	312642,48	4123162,22
22	312662,32	4123161,14
23	312661,96	4123152,22

La ocupación de las edificaciones propuestas tienen las siguientes coordenadas UTM 30N ETRS89:

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	312661,96	4123152,22
1	312661,91	4123151,10
2	312661,80	4123148,90
3	312651,68	4123149,74
4	312641,72	4123150,56
5	312636,26	4123151,01
6	312635,83	4123145,83
7	312635,40	4123140,54
8	312640,85	4123140,09
9	312650,82	4123139,27
10	312661,23	4123138,42
11	312660,84	4123133,10
12	312660,67	4123130,84
13	312654,24	4123131,37
14	312653,39	4123131,44
15	312653,66	4123134,77
16	312650,47	4123135,04
17	312650,20	4123131,70
18	312643,42	4123132,26
19	312643,69	4123135,60
20	312640,51	4123135,86
21	312633,27	4123136,45
22	312632,59	4123128,23
23	312627,14	4123128,68
24	312627,36	4123131,78
25	312628,20	4123141,62
26	312629,64	4123158,38
27	312635,07	4123158,33
28	312634,84	4123155,39
29	312642,06	4123154,79
30	312645,25	4123154,53
31	312645,53	4123157,87
32	312651,81	4123157,35
33	312652,31	4123157,31
34	312652,03	4123153,97
35	312655,22	4123153,71
36	312655,50	4123157,05
37	312658,00	4123156,84
38	312662,13	4123156,50
39	312661,96	4123152,22



6.-PROPUESTA TIPOLÓGICA.

VIVIENDAS BI-FAMILIARES (unidades edificatorias nº1 a nº2):

En las unidades edificatorias nº1 y nº2 se plantea una propuesta edificatoria con aprovechamiento de una vivienda en planta baja y otra en planta alta. En concreto una tipología de piso/apartamento de 2 dormitorios para las viviendas nº1 y nº2 y de 1 dormitorio para la las viviendas nº3 y nº4.

VIVIENDAS TIPOLOGÍA UNIFAMILIARES ENTREMEDIANERAS (unidades edificatorias nº3 a nº6):

En las unidades edificatorias nº3 a nº6 se plantea una propuesta edificatoria de tipología “vivienda unifamiliar entremedianeras con patio”, en este caso con un programa funcional de planta baja “de día” y planta alta “de noche” con 3 dormitorios y dos baños (más aseo), con una superficie útil en torno a los 112 m² más patio privado y una superficie construida en torno a los 140 m². A continuación se incluye un cuadro de superficies orientativo y no vinculante de la distribución de esta tipología edificatoria.

CUADRO SUPERFICIES

PLANTA BAJA			
recinto	sup. útil	sup. libre	sup. construida
zaguán	2,35		
recibidor-distribuidor	8,70		
cocina	12,36		
aseo	3,65		
despensa-lavadero	2,80		
salón-comedor	20,95		
escalera	5,50		
patio		variable	
total planta baja	56,31	variable	70,00
PLANTA ALTA			
recinto	sup. útil	sup. libre	sup. construida
escalera	5,50		
distribuidor	6,60		
dormitorio 1	12,20		
dormitorio 2	12,35		
dormitorio 3	11,30		
baño 1	4,25		
baño 2	4,00		
total planta alta	56,20		70,00
TOTAL VIVIENDA	112,51	variable	140,00

PLANTA BAJO RASANTE:

Además se plantea la **ocupación parcial de la planta sótano o bajo rasante para uso “aparcamiento”**, ya que en cumplimiento del punto 6 del artículo 21 de las NN.SS., como la propuesta de intervención plantea más de 6 viviendas, se propone la ejecución de un aparcamiento de 13 plazas (siendo una de ellas accesible con espacio de reserva lateral conforme al Artículo 90 del “Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía” y al “Código Técnico de la edificación”, DB-Seguridad en la utilización y accesibilidad) , disponiendo también de zonas de incorporación, circulación y comunicación vertical así como de servicio para el edificio (instalaciones).

Para que conste, donde proceda, se firma el presente documento, en el lugar y fecha indicada.

En Osuna, a 16 de diciembre de 2025.

GARCIA RODRIGUEZ
NICOLAS ANTONIO
- 47009658G
2025.12.16 06:59:45
+01'00'

Nicolás García Rodríguez
Arquitecto.

7.-ANEXOS.
DOCUMENTO Nº 1 “CERTIFICADO DE COLEGIACIÓN DEL TÉCNICO REDACTOR”.



Página 1 de 1

RAMÓN GIL MANRIQUE, ARQUITECTO, SECRETARIO DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA.

CERTIFICA:

Que **DON NICOLAS ANTONIO GARCIA RODRIGUEZ**, arquitecto, con DNI número 47009658G figura dado de alta como colegiado residente en este Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla desde el día 17 de marzo de 2009, con número de colegiación 006459.

Y para que así conste, a solicitud del interesado, se expide el presente certificado en Sevilla, a 3 de enero de 2025

Código Seguro de Verificación: GIETEPH5B13VC91 url: https://verificadocumento.coasevilla.org		
Este documento incorpora firma electrónica conforme a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado el 3 de Enero de 2025 por:		
CARGO	NOMBRE	CERTID
SECRETARIO	GIL MANRIQUE, RAMÓN	A53D93DF3C45FBBED0E6D857CE84E9CA786CE578

Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. Plaza Cristo de Burgos, 35 - 41003 Sevilla - Tel 955 051 200 Fax 955 051 203 www.coasevilla.org





**Seguro de Responsabilidad
Civil Profesional para Arquitectos
Sección B**

Certificado de Seguro

ASEMAS Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija certifica que el ASEGURADO tiene en vigor la cobertura de Responsabilidad Civil Profesional para la sección de seguro y límite asegurado que más abajo se indican.

Este Certificado representa a la Póliza y se emite sujeto a los términos de sus Condiciones Generales y Particulares.

POLIZA Nº 01.01.41.09-74209 **SUPLEMENTO :** 20
EFFECTO : 00:00 Horas del 01/01/2025 **VENCIMIENTO :** 24:00 Horas del 31/12/2025
PERIODO DE VIGENCIA: Período de tiempo que media entre las fechas de efecto y vencimiento de la Póliza

TOMADOR DEL SEGURO : 47009658G GARCIA RODRIGUEZ, NICOLAS A.
ASEGURADO : 47009658G GARCIA RODRIGUEZ, NICOLAS A.
Domicilio : TESORERO Nº 3 BAJO IZQUIERDA
Población : OSUNA **Provincia :** SEVILLA **C.P.:** 41640

OBJETO DEL SEGURO
Se garantizan en esta Póliza, dentro del ejercicio de la actividad profesional del arquitecto, todas aquellas funciones de carácter técnico para las que, de acuerdo con la legislación vigente, sea exigible la titulación de arquitecto o sea ésta una de las titulaciones habilitantes para su ejercicio, siempre que no estén excluidas en la Póliza, así como aquellas otras que expresamente se incluyan en estas Condiciones Particulares.

DESCRIPCIÓN DEL RIESGO
Para el aseguramiento de las responsabilidades por las actividades profesionales desarrolladas por Arquitectos en el ejercicio libre, asociado o asalariado de la profesión.

Límite Asegurado Básico para Daños Materiales y/o Personales : 150.000,00 Euros por Siniestro
Suma Asegurada Complementaria para Daños Personales : 85.000,00 Euros por Siniestro
Responsabilidad Civil Patronal : 90.000 Euros por víctima sujeto al Límite Asegurado Básico.
Cuando, en un siniestro, sólo se produzcan daños materiales, el límite de Suma Asegurada será el Límite Asegurado Básico. Cuando sólo se produzcan daños personales el límite de la Suma Asegurada será el Límite Asegurado Básico incrementado en la Suma Asegurada Complementaria para Daños Personales. Cuando concurren daños personales y daños materiales en un mismo siniestro, el límite de Suma Asegurada para daños materiales será, en todo caso, el Límite Asegurado Básico y para los daños personales, el importe de la Suma Asegurada Complementaria para Daños Personales incrementado por el importe no consumido para la indemnización de daños materiales del Límite Asegurado Básico.

FRANQUICIA: NO APLICABLE

Hecho en Bilbao a 3 de enero de 2025

**ASEMAS,
P.P.**

Ref: CW7420933220847009658G
Gran Vía, 2 48001. Bilbao Tfn:944235412 Fax:944238995 info@asemas.es www.asemas.es

Nº Registro D.G.S.M. : 369 - N.I.F. V-48 148639 Reg. Merc. Vizcaya - Tomo 1951 Libro 1º Sec. Mutuas a Prima Fija. Folio 1º



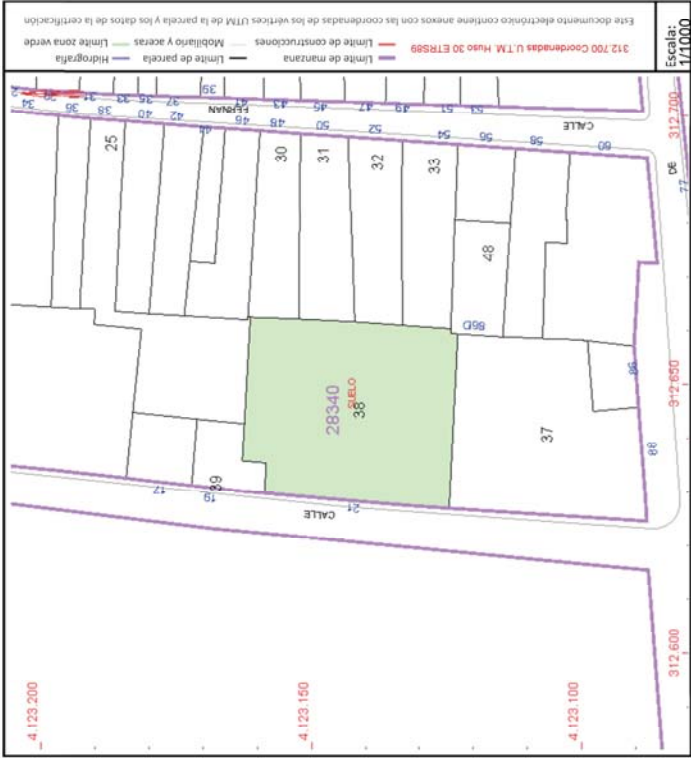
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2834038UG1223S0001RO

PARCELA

Superficie gráfica: 1.247 m2
Participación del inmueble: 100.00 %

Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL OLIVILLOS 21 Suelo
41640 OSUNA (SEVILLA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

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 , 29 de Octubre de 2025



DOCUMENTO Nº 4 "CERTIFICADO URBANÍSTICO DEL INMUEBLE".



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE OSUNA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ (1 de 2)
SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 28/10/2022
Firma: 804261755026945584601750108c

RODARIO ANDUAR TORRELOAN (2 de 2)
ALCALDESA
Fecha Firma: 31/10/2022
Firma: 10642630817434145130748453052

DOÑA SARA BELEN TROYA JIMÉNEZ, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OSUNA

CERTIFICO: Que por el Arquitecto Técnico Municipal se ha emitido informe de fecha 28 de octubre de 2022, cuyo tenor literal es el siguiente:

Vista la solicitud de informe urbanístico presentada por D. Nicolás Antonio García Rodríguez con fecha 24/10/2022, del solar situado en C/ Olivillos, 21, con referencia catastral 2834038UG1223S0001RO se informa lo siguiente:

Que el citado solar, se encuentra clasificado como Suelo Urbano y calificada como Casco Histórico por las Normas Urbanísticas del PGOU (Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA), con los siguientes parámetros urbanísticos:

- Altura máxima: 2 plantas.
- Uso: Residencial y comercial compatible en planta baja.
- Aprovechamiento: 1 vivienda por planta.
- Ocupación máxima: La resultante de trazar una línea paralela a la fachada a 20 m. de profundidad.

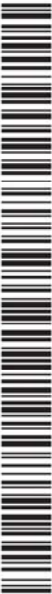
Que el referido solar se encuentra incluido en el Conjunto Histórico Artístico de Osuna declarado mediante Decreto 386/2008, de 3 de junio (BOJA nº 126 de 26/06/2008).

No constan en estos Servicios Técnicos antecedentes respecto al solar respecto a expedientes previos, licencias concedidas, paralización de obras ni expediente sancionador alguno.

Para que así conste, expido la presente, a petición de D. Nicolás Antonio García Rodríguez, y de orden de la Sra. Alcaldesa, que la visa en Osuna, en la fecha de la firma electrónica.

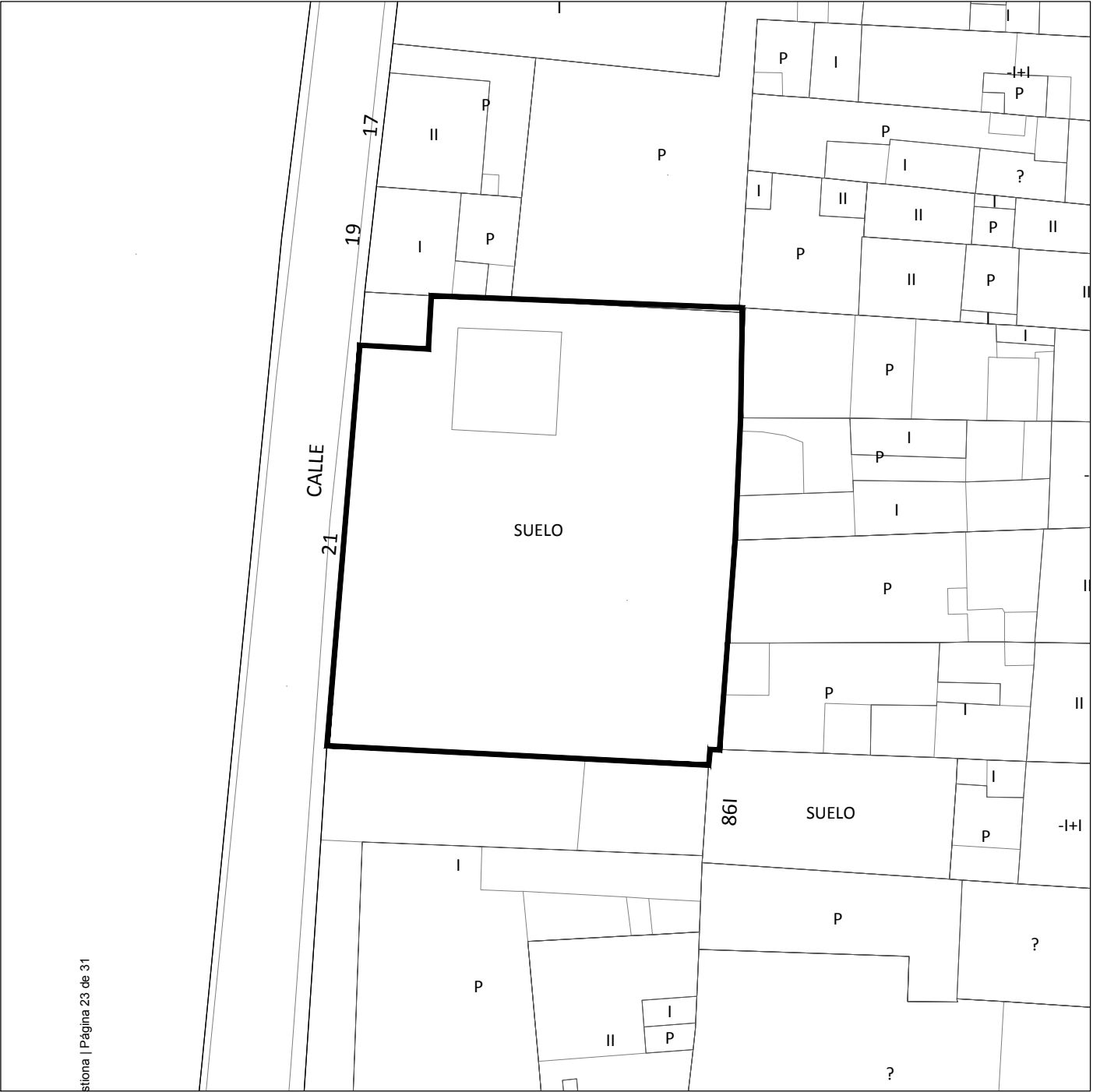
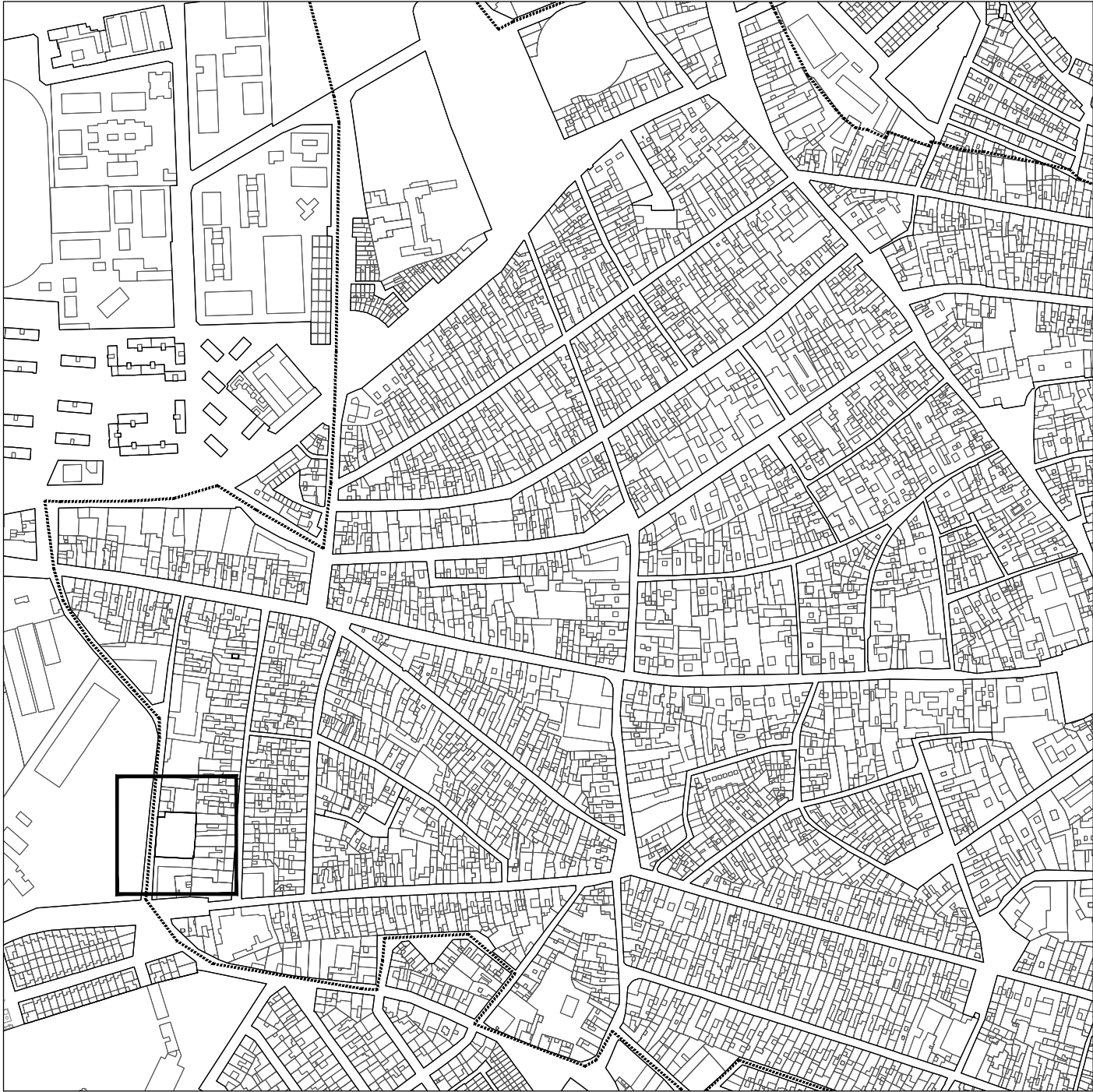
LA ALCALDESA-PRESIDENTA LA SECRETARIA GENERAL,

CERTIFICADO
Número: 2022-0410 Fecha: 28/10/2022



Cód. Validación: 3WUSDH2R34ST7E4VEDGSMQLGZ | Verificación: <https://osuna.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPública Gestiona | Página 1 de 1





Cód. Validación: 9GMP77WM6DZME9PTENGDPYED
Verificación: https://sede.sede.es/verificaci...
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 31



REFORMADO I

ESTUDIO DETALLE
CALLE OLIVILLOS Nº21 | OSUNA (SEVILLA)

ARQUITECTO:
NICOLÁS GARCÍA RODRÍGUEZ COAS 6459

PROMOTOR:
HIJOS DE ESPUNY S.L.

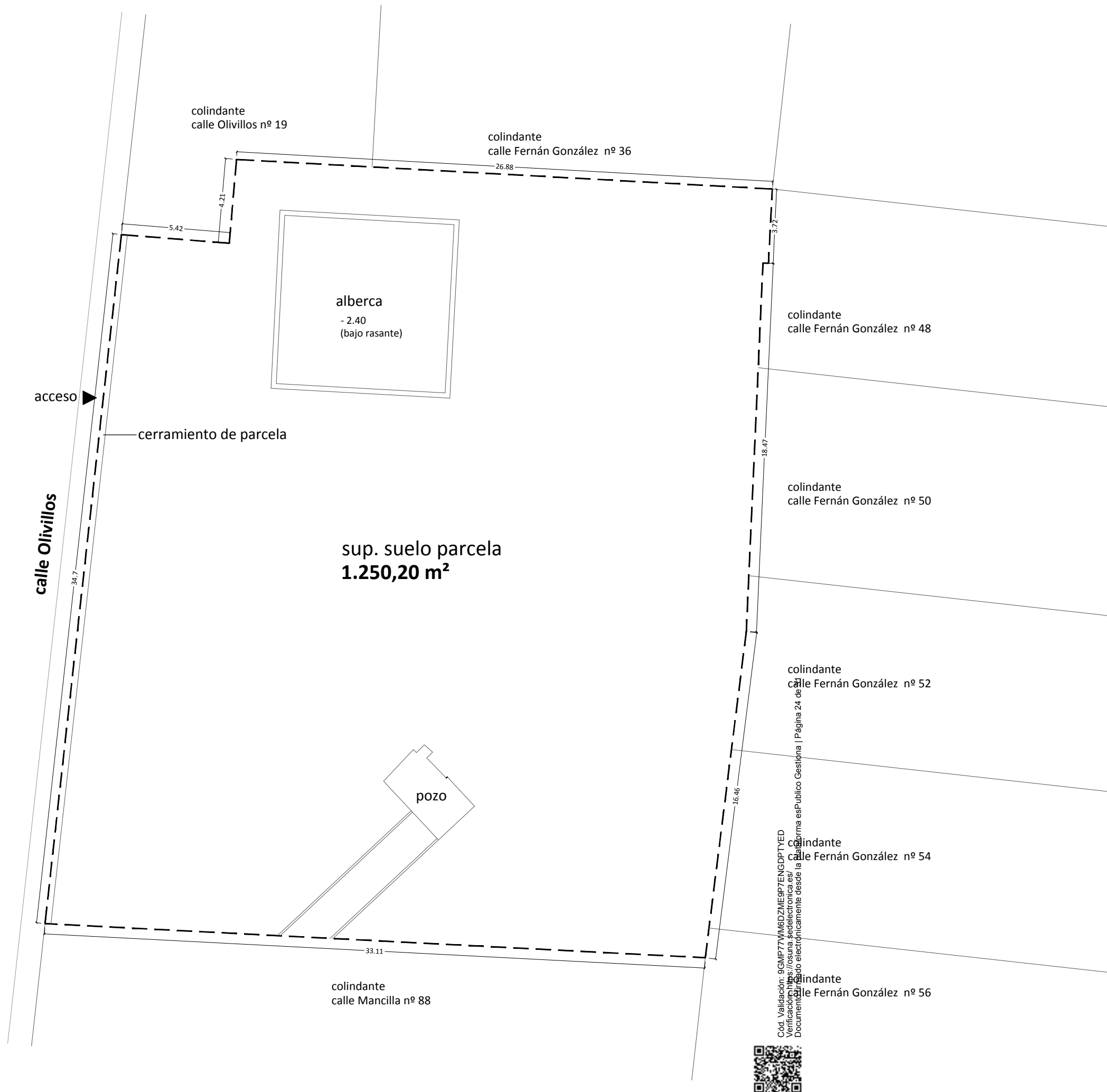
ESCALAS VARIAS

PLANO:

P01

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
PARCELARIO CATASTRAL DE OSUNA

DICIEMBRE 2025



PLANTA e:1/200



1 m 5 m 10 m

REFORMADO I

ESTUDIO DETALLE

CALLE OLIVILLOS Nº21 | OSUNA (SEVILLA)

ARQUITECTO:

NICOLÁS GARCÍA RODRÍGUEZ COAS 6459

PROMOTOR:

HIJOS DE ESPUNY S.L.

ESCALA 1/200

PLANO:

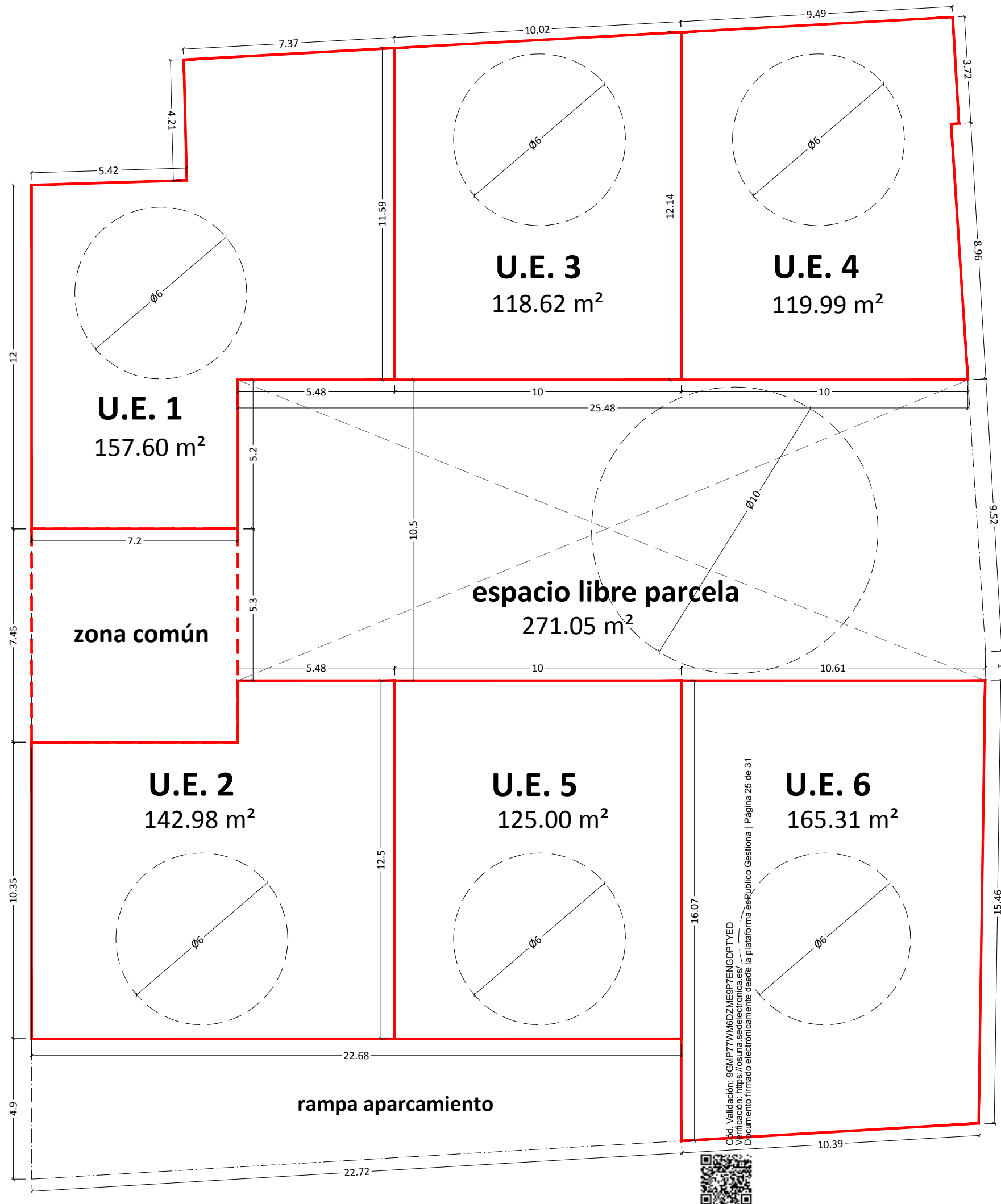
P02

ESTADO ACTUAL

PLANTAS GENERAL PARCELA (TOPOGRÁFICO)

DICIEMBRE 2025

calle Olivillos



PLANTA e:1/150



1 m

5 m

10 m

REFORMADO I

ESTUDIO DETALLE

CALLE OLIVILLOS Nº21 | OSUNA (SEVILLA)

ARQUITECTO:

NICOLÁS GARCÍA RODRÍGUEZ COAS 6459

PROMOTOR:

HIJOS DE ESPUNY S.L.

ESCALA 1/150

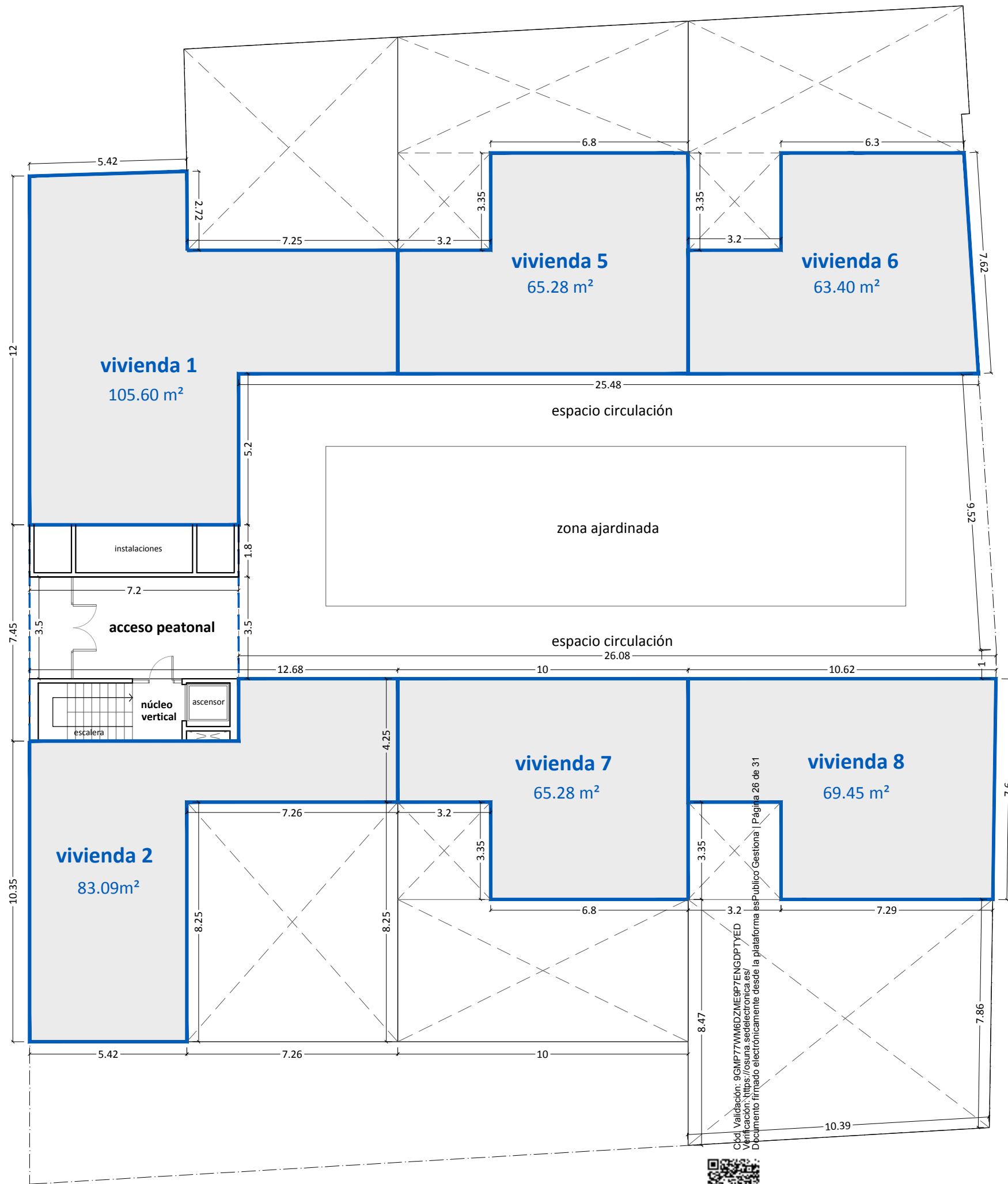
PLANO:

P03

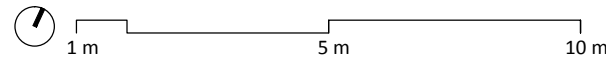
UNIDADES EDIFICATORIAS
PLANTA GENERAL

DICIEMBRE 2025

calle Olivillos



PLANTA e:1/150



REFORMADO I

ESTUDIO DETALLE
CALLE OLIVILLOS Nº21 | OSUNA (SEVILLA)

ARQUITECTO:
NICOLÁS GARCÍA RODRÍGUEZ COAS 6459

PROMOTOR:
HIJOS DE ESPUNY S.L.

ESCALA 1/150

PLANO:

P04

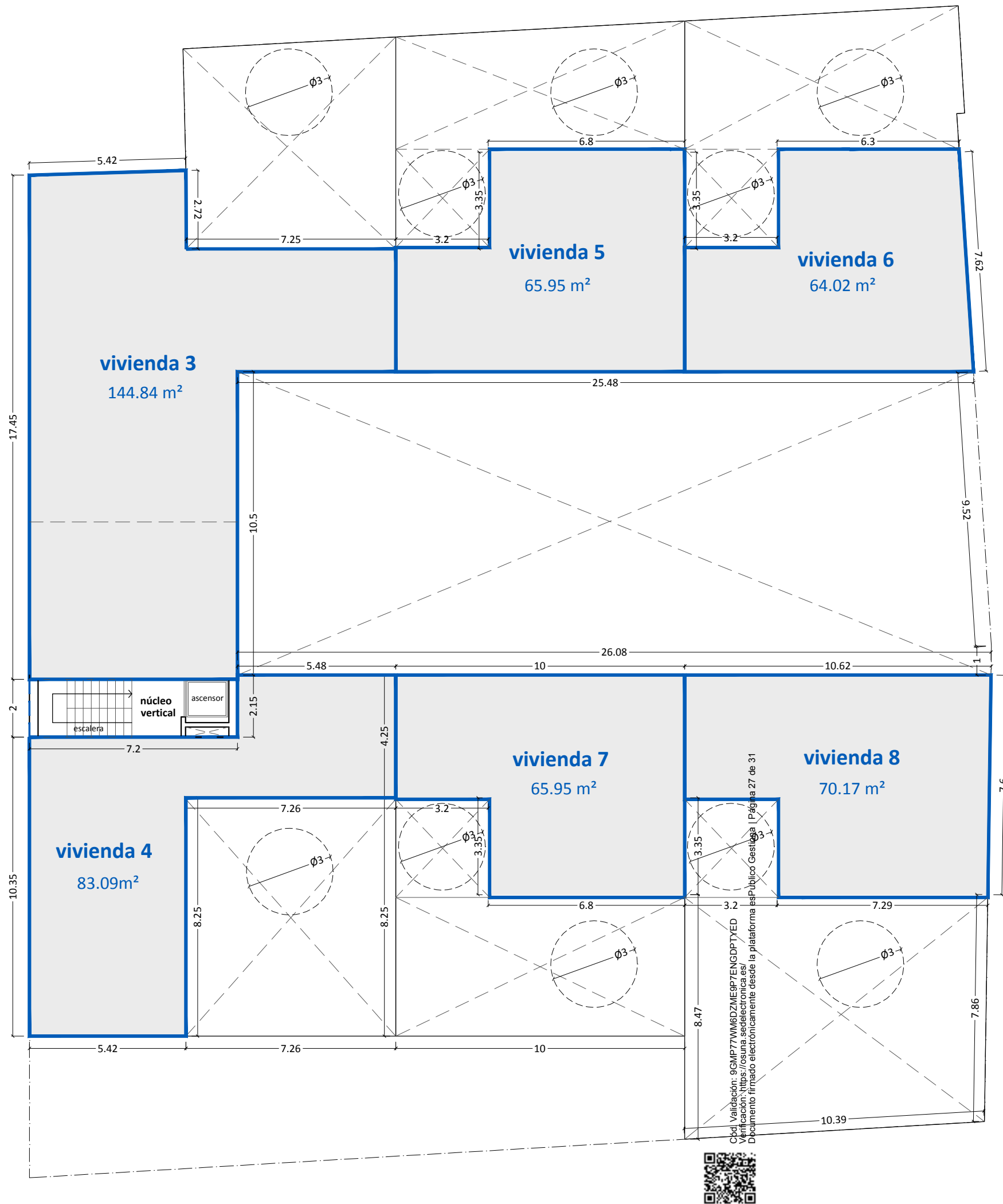
ALINEACIONES, RASANTES Y VOLUMENES
PLANTAS BAJA

DICIEMBRE 2025

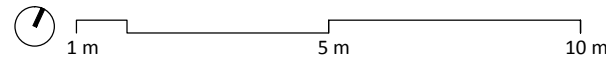
Código de Validación: 9GMP77WM6DZME9PTENGDPITYED
Validación: https://verificador.sedelectronica.es/verificador
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 31



calle Olivillos



PLANTA e:1/150



REFORMADO I

ESTUDIO DETALLE
CALLE OLIVILLOS Nº21 | OSUNA (SEVILLA)

ARQUITECTO:
NICOLÁS GARCÍA RODRÍGUEZ COAS 6459

PROMOTOR:
HIJOS DE ESPUNY S.L.

ESCALA 1/150

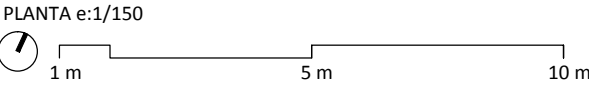
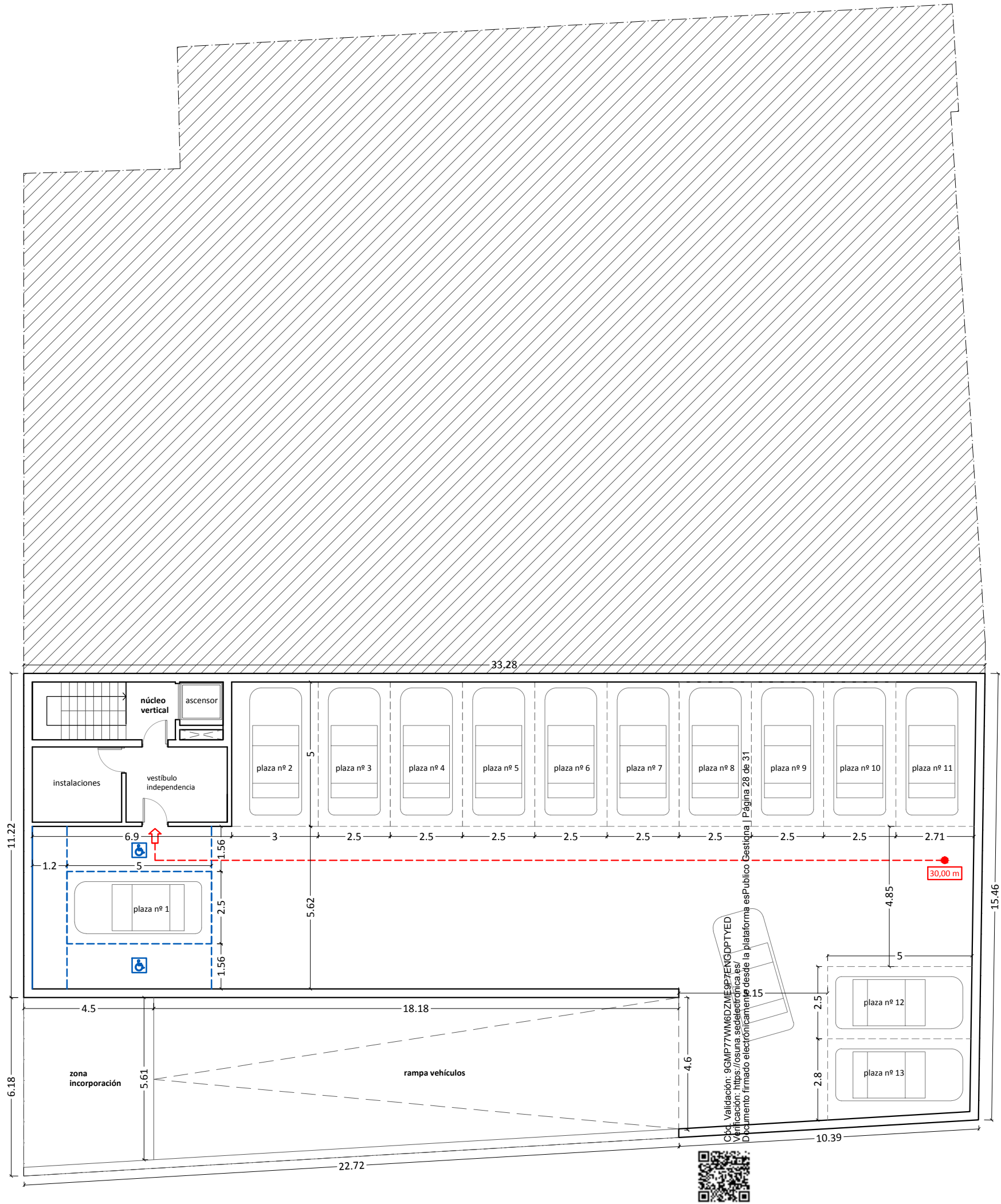
PLANO:

P05

ALINEACIONES, RASANTES Y VOLUMENES
PLANTA ALTA

DICIEMBRE 2025

calle Olivillos



REFORMADO I

ESTUDIO DETALLE
CALLE OLIVILLOS Nº21 | OSUNA (SEVILLA)

ARQUITECTO:
NICOLÁS GARCÍA RODRÍGUEZ COAS 6459

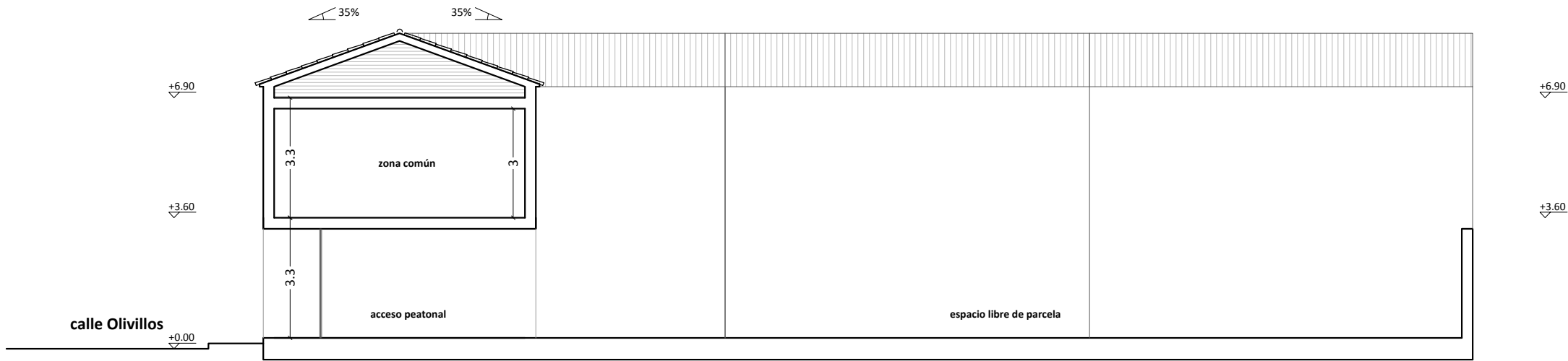
PROMOTOR:
HIJOS DE ESPUNY S.L.

ESCALA 1/150

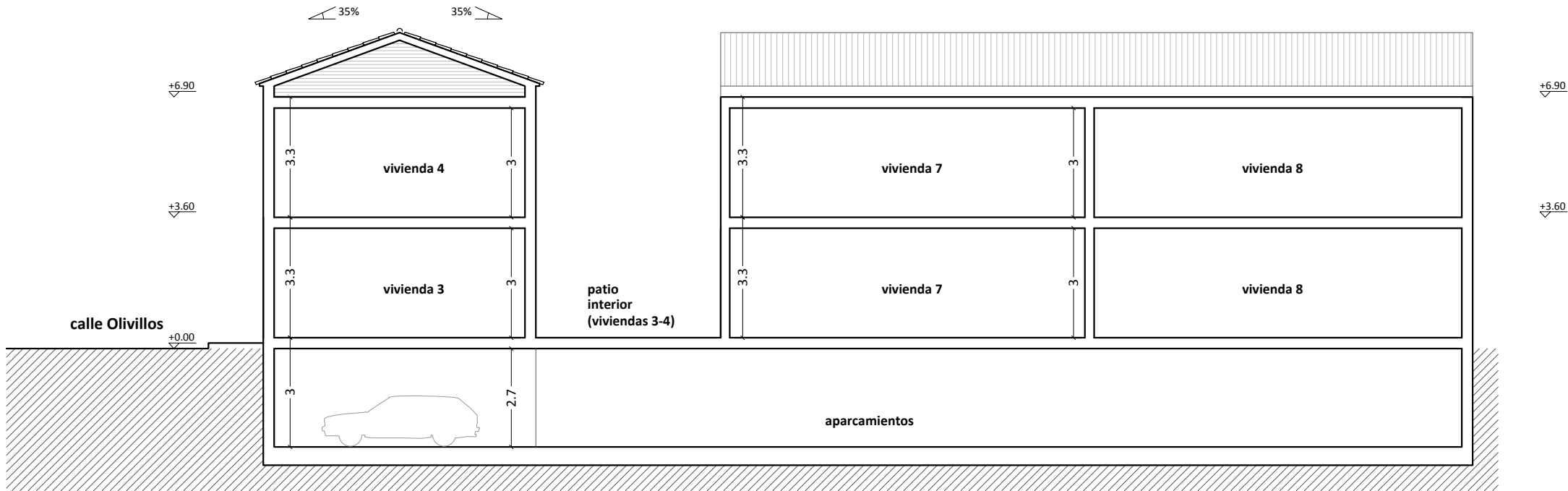
PLANO:
P06

DISTRIBUCIÓN APARCAMIENTOS
PLANTA SÓTANO

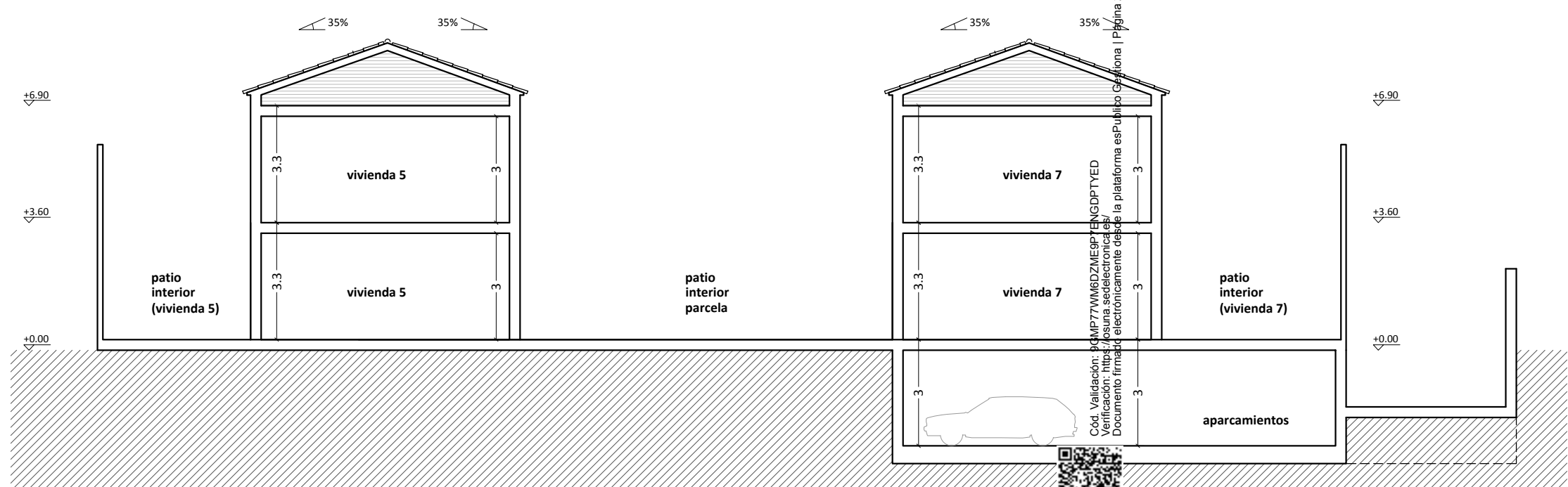
DICIEMBRE 2025



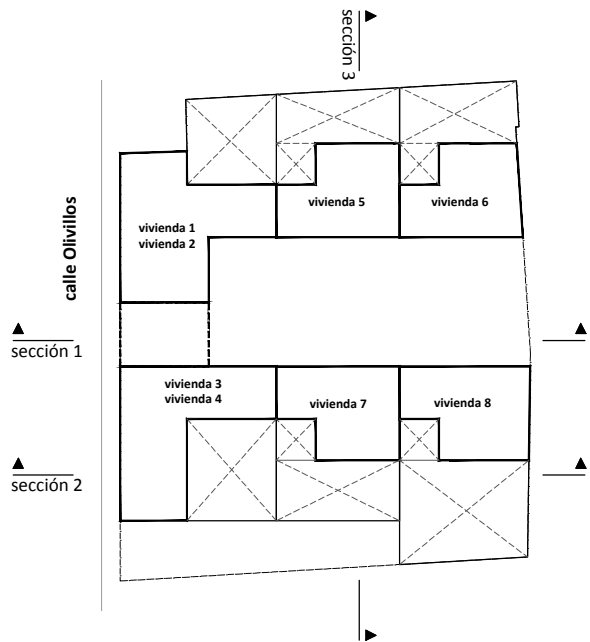
sección 1



sección 2



sección 3



REFORMADO I

ESTUDIO DETALLE
CALLE OLIVILLOS Nº21 | OSUNA (SEVILLA)

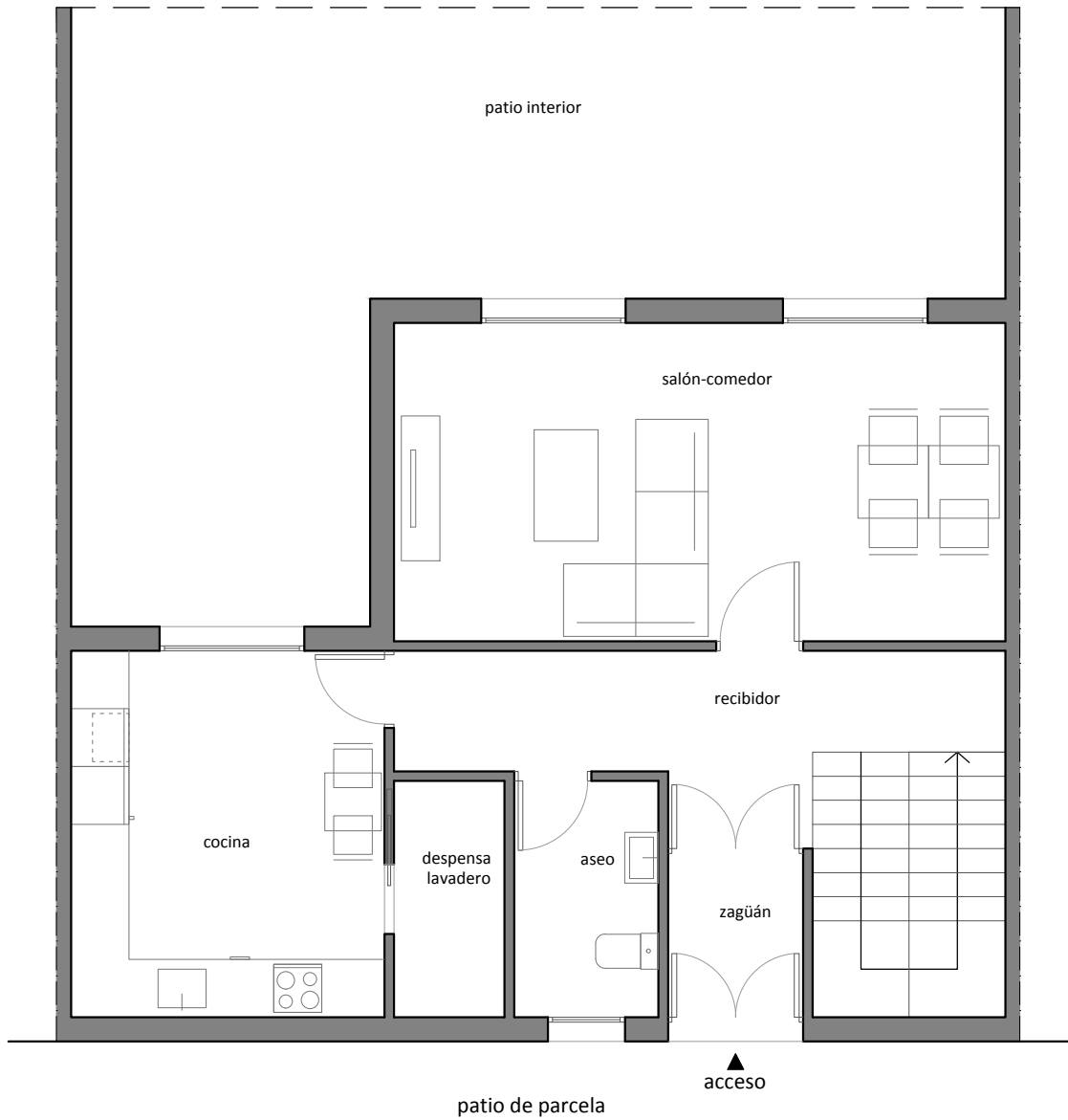
ARQUITECTO:
NICOLÁS GARCÍA RODRÍGUEZ COAS 6459

PROMOTOR:
HIJOS DE ESPUNY S.L.

ESCALA 1/150

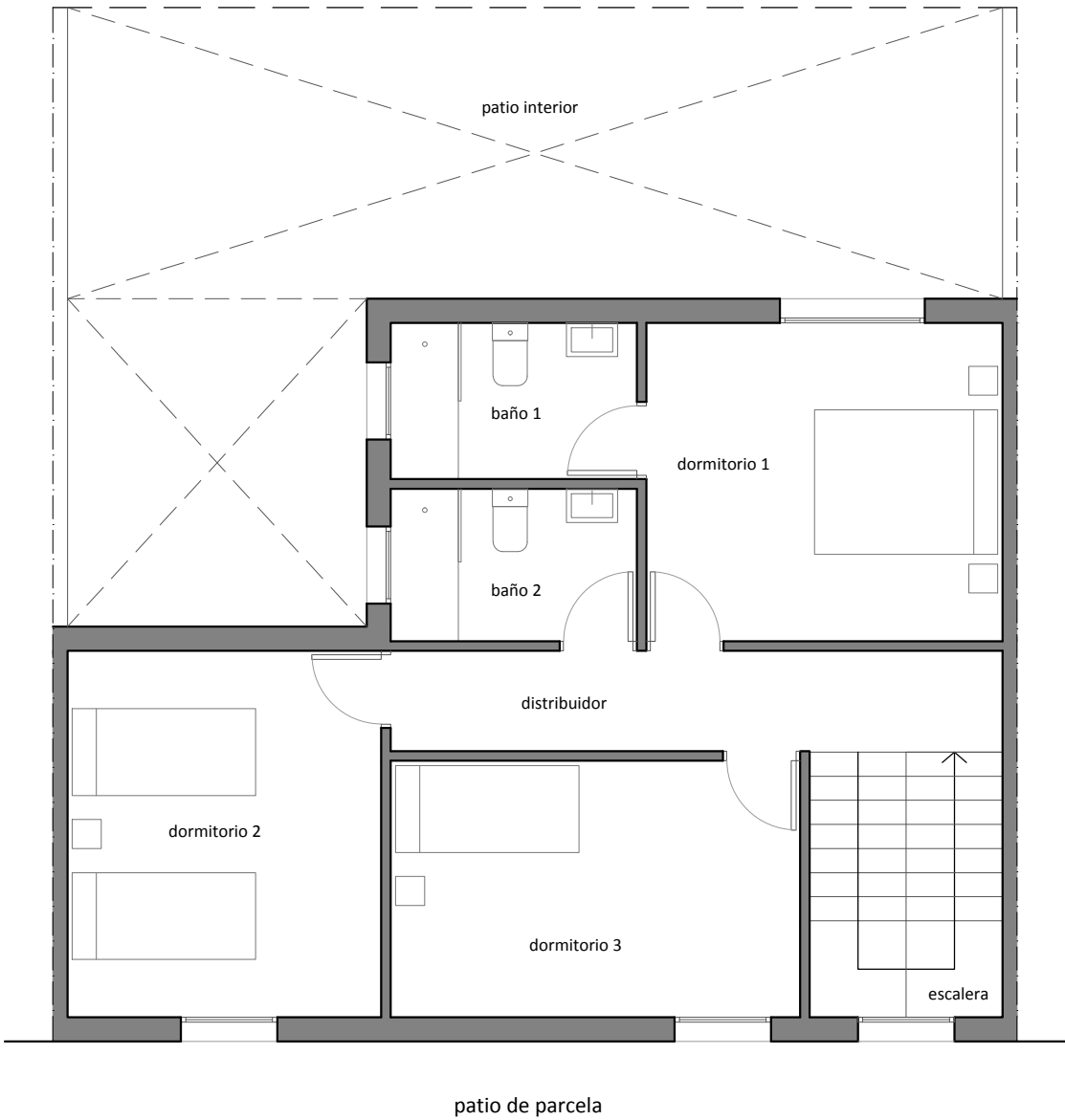
PLANO:
P07
ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
SECCIÓN TRANSVERSALES

DICIEMBRE 2025



planta baja

CUADRO SUPERFICIES			
PLANTA BAJA			
recinto	sup. útil	sup. libre	sup. construida
zaguán	2,35		
recibidor-distribuidor	8,70		
cocina	12,36		
aseo	3,65		
despensa-lavadero	2,80		
salón-comedor	20,95		
escalera	5,50		
patio		variable	
total planta baja	56,31	variable	70,00



planta alta

PLANTA ALTA			
recinto	sup. útil	sup. libre	sup. construida
escalera	5,50		
distribuidor	6,60		
dormitorio 1	12,20		
dormitorio 2	12,35		
dormitorio 3	11,30		
baño 1	4,25		
baño 2	4,00		
total planta alta	56,20		70,00
TOTAL VIVIENDA	112,51	variable	140,00



NOTA: DISTRIBUCIÓN NO VINCULANTE

REFORMADO I

ESTUDIO DETALLE
CALLE OLIVILLOS Nº21 | OSUNA (SEVILLA)

ARQUITECTO:
NICOLÁS GARCÍA RODRÍGUEZ COAS 6459

PROMOTOR:
HIJOS DE ESPUNY S.L.

ESCALA 1/75

PLANO:

P08

DISTRIBUCIÓN VIVIENDA TIPO
PLANTAS

DICIEMBRE 2025

Cód. Validación: 9GMF77WM6DZME97ENGDPITYED
Verificación: https://verificacion.sedelectronica.es
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 31



DILIGENCIA.- Para hacer constar que por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 2 de febrero de 2026 se aprobó inicialmente el presente Estudio de Detalle del inmueble de C/ Olivillos, 21 de Osuna, promovido por Hijos de Espuny, S.L. y redactado por el Arquitecto D. Nicolás A. García Rodríguez.

En Osuna, documento firmado electrónicamente.

EL SECRETARIO ACCIDENTAL

