

INFORME SOBRE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA SITUADA EN CALLE ALPECHÍN Nº 41 DE OSUNA (SEVILLA).

IDENTIFICACIÓN Y UBICACIÓN.

Se emite el siguiente informe urbanístico sobre la calificación del inmueble con Nº IGBD 20000051110 y referencia catastral 3537028UG1233N0001HT, a fin de tramitar el expediente por parte de la Dirección General de Patrimonio de la Junta de Andalucía, para proceder a la enajenación por subasta.

El presente informe se emite conforme a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), al ser de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor el día 23 de diciembre de 2021, conforme a la Disposición Transitoria Primera.



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

Referencia catastral: 3537028UG1233N0001HT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ALPECHIN 41 Suelo
41640 OSUNA [SEVILLA]

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

PARCELA

Superficie gráfica: 280 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:




Este documento electrónico contiene acceso con fin de comprobación de los vértices (ITM) de la parcela y los datos de la certificación. ITM: 3537028UG1233N0001HT. Escala: 1/1000.

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 , 26 de Mayo de 2025

DATOS CATASTRO	
Referencia Catastral	3537028UG1233N0001HT
Datos catastrales	Superficie gráfica 280 m ² , superficie construida -- m ² , año de construcción ---
Localización	Calle Alpechín nº 41, Osuna (Sevilla)
Clase / Uso principal	Urbano / Suelo sin edificación

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm3HAAWBXGY9FY6DEM3Z3EESV	PÁG. 1/4	




PLANEAMIENTO VIGENTE.

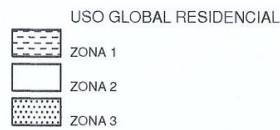
El instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de Osuna son las Normas Subsidiarias Municipales, con Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 19/04/1985, y Adaptación Parcial a la LOUA en virtud del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 06/11/2009.

Consultada la planimetría, se trata de un suelo urbano de Uso global Residencial “Zona 1” según el Plano de Ordenación Estructural OE-5 de Usos, Densidades y Edificabilidades Globales. Además, según el Plano de Ordenación Estructural OE-7 Ámbitos de Protección: BIC. Recogidos en las NNSS vigentes y sobrevenidos, el solar se encuentra dentro del Conjunto histórico catalogado como BIC.

El artículo 28 de las Normas Subsidiarias establece como “compatibles con el uso residencial los usos comerciales administrativos y de pequeña industria, siempre que se cumpla la legislación específica vigente al respecto. No obstante, la autorización de dichos usos dentro del casco histórico requerirá informe favorable del Ayuntamiento en función del carácter tipológico de la zona y del valor artístico del entorno”.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm3HAAWBXGY9FY6DEMH3Z3EESV	PÁG. 2/4	

Por otra parte, el artículo 29 sobre Cocheras en edificios de viviendas, determina que como regla general no se autorizan cocheras expresamente en la zona de casco histórico que delimita específicamente, dentro de la cual se encuentra la parcela en cuestión. No obstante, puntualiza que en caso excepcional y por razones de uso que así lo aconsejen, se podrán autorizar cocheras en determinados edificios con el informe favorable del Ayuntamiento y de la C.P.P.H.A.




Detalle de Plano OE-5 de Usos, Densidades y Edificabilidades Globales

Detalle del Plano OE-7 Ámbitos de Protección: BIC. Recogidos en las NNSS vigentes y sobrevenidos

El apartado 4.2.2 de las Normas Particulares recoge las determinaciones para la zona de suelo urbano correspondiente al casco histórico, destacando entre ellas:

- ALTURA: 2 plantas, incluida la planta baja
- TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada con patios interiores, cumpliéndose las siguientes condiciones:
 - La edificación ocupa toda o parte de la parcela, disponiendo de patios interiores con fines de iluminación o ventilación.
 - En caso de no estar ocupada toda la parcela, el fondo podrá destinarse a patio para almacenamiento, jardín familiar o análogo.
- OCUPACIÓN: La ocupación máxima de la parcela será la superficie comprendida entre la línea de fachada y una paralela a esta a una profundidad de 20 metros.

Respecto a EDIFICABILIDAD máxima, se ha solicitado por esta DG de Patrimonio informe a la DT de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte que, con fecha 24/07/2024, ha determinado que la misma es de 1

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm3HAAWBXGY9FY6DEMH3Z3EESV	PÁG. 3/4	

m2t/m2s dado que al no haberse aprobado el “Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Osuna” y conforme a la Instrucción de la Dirección General de Bienes Culturales de fecha 17 de marzo de 2003, sobre la aplicación del apartado tercero del artículo 20 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español en Conjuntos Históricos, establece:

“Si se trata de un solar nunca edificado o que se desconozca la superficie edificada del edificio anterior, se podrá autorizar una edificabilidad media en relación con los edificios próximos, no necesariamente los colindantes, para cumplir con el mandato legal de respetar la estructura urbana y arquitectónica del conjunto”.

Se adjunta a este informe el oficio citado.


PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Se hace constar que la citada limitación temporal de la edificabilidad está vigente mientras no sea aprobada definitivamente el “Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Osuna”, cuyo Avance ya cuenta con aprobación municipal del Pleno en mayo de este año 2025.

Este informe se emite exclusivamente a efectos urbanísticos, independientemente y sin perjuicio de los restantes pronunciamientos o autorizaciones que procedan, por parte de las distintas Administraciones u Organismos, en base a sus competencias sustantivas o sectoriales.

Antonio Santiago Becerra García
Arquitecto

Asesor Urbanístico de la DG de Patrimonio

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm3HAAWBXGYY9FY6DEMH3Z3EESV	PÁG. 4/4	