

**ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR SITO EN C/ SOR ÁNGELA DE LA CRUZ
Nº 85 DE OSUNA (SEVILLA). FASE 2.**

(DOCUMENTO REFUNDIDO. ENERO 2023)

**ANTONIO GARCÍA CALDERÓN
MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ RIVAS
ARQUITECTOS**

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR SITO EN C/ SOR ÁNGELA DE LA CRUZ Nº 85 DE OSUNA (SEVILLA). FASE 2.

MEMORIA

0. ANTECEDENTES

El 28/09/2015, el Ilustre Ayuntamiento de Osuna aprueba el documento de la Innovación del PGOU cuyo objeto era la incorporación del Uso compatible de Gran Superficie Minorista en las parcelas núm. 01, 03, 04, 05 y 06 de la Manzana catastral 25.347 de Uso Industrial.

Posteriormente, se redacta y aprueba el Estudio de Detalle de las parcelas sitas en la calle Sor Ángela de Cruz nº 85 que, concretamente, desarrolla dos de las parcelas mencionadas (números 1 y 6) a las que se les aplicarán las determinaciones de dicha Innovación.

Recientemente, tras la adquisición de la zona trasera de la parcela 3 de dicha manzana catastral, el promotor del Estudio de Detalle solicita Licencia de Parcelación para segregar esa porción de los terrenos de la parcela 3 y agregarla a la parcela 6.

El resultado es una nueva parcela 6 ampliada y que, mediante el presente Estudio de Detalle, se pretende desarrollar.

Es por ello, que al presente documento se le denomina Fase 2 del ya aprobado en su día, ya que el ámbito del mismo es la parcela 6 original (hoy urbanizada como viales, aparcamientos y la parcela nº 4 del E.D. aprobado) ampliada con los terrenos de la zona trasera (zona B de la parcela 3 de la Innovación del PGOU)

Tras la aprobación inicial y posterior exposición pública del documento, se remite al servicio de carreteras de la delegación territorial de Sevilla de la Consejería de Fomento de la Junta de Andalucía, recibándose informe sobre el acceso a la zona desde la Travesía de la Estación, debiendo incluirse en este punto, según reunión mantenida en el mencionado Servicio de Carreteras, una isleta longitudinal en el eje de la misma para evitar el giro desde el sentido Osuna – Almargen hacia el interior de la urbanización.

El presente documento incluye la ordenación de dicho acceso en este sentido, una pequeña alteración de la alineación de la esquina curva de la parcela 4.3, que se convierte en un chaflán, y el desplazamiento de la parcela nº 7 hacia el este, de forma que se mejora el acceso de vehículos para carga y descarga al interior de la urbanización.

Debido a la formación del chaflán de la parcela 4.3, ésta pierde 26,00 m² netos, lo que implica una disminución del aprovechamiento. El resto del documento no sufre modificaciones.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Objeto del encargo. Propietario y promotor de la figura de planeamiento. Redactores.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la sociedad Manuel Govantes de Castro e Hijos, C.B., con C.I.F.: E - 41.157.082 y domicilio en c/ Sor

Ángela de la Cruz nº 85 de Osuna (Sevilla), representada por D. Manuel Govantes López, con D.N.I.: 28.546.404-T, en calidad de administrador.

El objeto del presente Estudio de Detalle, como se ha descrito, es ordenar una porción de los terrenos sitos en c/ Sor Ángela de la Cruz nº 85 (porciones de las parcelas catastrales 3 y 6 del ámbito descrito en la Innovación), actualmente con la calificación de Urbano Industrial, según las NN.SS. de Planeamiento de Osuna y su Adaptación Parcial a la L.O.U.A. y tras la aprobación de la Innovación mencionada, con Uso compatible de Gran Superficie Minorista, fijando nuevas alineaciones y rasantes mediante la creación de nuevos viales interiores que delimiten y ordenen los terrenos, para que, una vez urbanizados, las parcelas de nueva creación cuenten con todos los servicios e infraestructuras necesarios que permitan su edificación y posterior puesta en uso.

Descripción de la Parcelación previa

A continuación, describimos la parcelación previa realizada mediante un extracto del proyecto de parcelación que obtuvo Licencia:

“Se toma como base los levantamientos planimétricos realizados por el topógrafo D. Manuel Sierra Pérez, cuyas superficies resultantes coinciden con las superficies catastrales, y de acuerdo con las indicaciones de la propiedad, se proceda a su parcelación.

El proyecto de parcelación a realizar consiste en:

Segregación de la finca registral nº 12.938, finca A, de una parcela (A1) con una superficie de 5.148 m², y agregación de dicha parcela a la finca registral nº 14.996 (finca B), que quedará con una superficie total, después de la agregación, de 11.128 m².

La parcelación resultante cumple con los requisitos especificados en el vigente PGOU de Osuna, Modificación del PGOU. ORDENANZAS: Art.94 Parcelaciones en Suelo Urbano Industrial, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 27/3/2014:

- *Las parcelas resultantes poseen más de 2.000 m² de superficie.*
- *Presentan fachadas a vías públicas existentes.*
- *La procedencia de la segregación queda justificada al agregarse dicha parcela a la finca registral nº 14.996 a los efectos de poder desarrollar totalmente la zona B del suelo urbano no consolidado destinada al uso pormenorizado de gran superficie minorista, de acuerdo con la Innovación del PGOU de Osuna aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Osuna.*

La finca segregada inicialmente queda definida en la siguiente forma:

A1. FINCA SEGREGADA DE LA FINCA REGISTRAL nº 12.938

Superficie de la parcela: 5.148 m²

Queda definida por los siguientes linderos:

Al norte: Resto de la finca matriz, longitud: 47,61 mts y fachada a Travesía de la Estación, longitud: 19,50 mts.

Al sur: Hijos de Espuny S.A., longitud: 94,00 mts.

Al este: Resto de la finca matriz, longitud: 72,00 mts, finca de la calle Sor Ángela de la Cruz nº 89, longitud: 28,86 mts y finca registral nº 14.996 de Hermanos Govantes López a la que se va a agregar, longitud: 88,25 mts.

Al Oeste: Hijos de Espuny S.A., longitud: 95,60 mts.

El resto de la finca matriz, finca registral nº 12.938 queda definida de la siguiente forma:

A2. RESTO FINCA MATRIZ, FINCA REGISTRAL nº 12.938

Superficie de la parcela: 5.105 m²

Queda definida por los siguientes linderos:

Fachada: c/ Sor Ángela de la Cruz nº 91, longitud: 34,62 mts.

Derecho: Travesía de la Estación, longitud: 39,71 mts y parcela A1 resultante de la segregación, longitud: 72 mts.

Izquierdo: Finca de c/ Sor Ángela de la Cruz nº 89, longitud: 86,79 mts.

Fondo: Parcela A1 resultante de la segregación, longitud: 47,61 mts.

AGRUPACIÓN

La finca A1, con una superficie de 5.148 m², segregada anteriormente de la finca registral nº 12.938, se agrega a la finca registral nº 14.996, con una superficie de 5.980 m², quedando definida la finca resultante de la agregación de la siguiente forma:

B. FINCA RESULTANTE DE LA AGREGACIÓN. FINCA REGISTRAL nº 14.996

Superficie: 11.128 m²

Queda definida por los siguientes linderos:

Norte: Travesía de la Estación, longitud: 19,50 mts; Inmueble de c/ Sor Ángela de la Cruz nº 91 (resto finca matriz registral nº 12.938), longitud: 47,61 mts; inmueble c/ Sor Ángela de la Cruz nº 89, longitud: 32,00 mts e inmueble de c/ Sor Ángela de la Cruz nº 87, longitud: 33,50 mts.

Sur: Hijos de Espuny S.A., longitud: 225,20 mts.

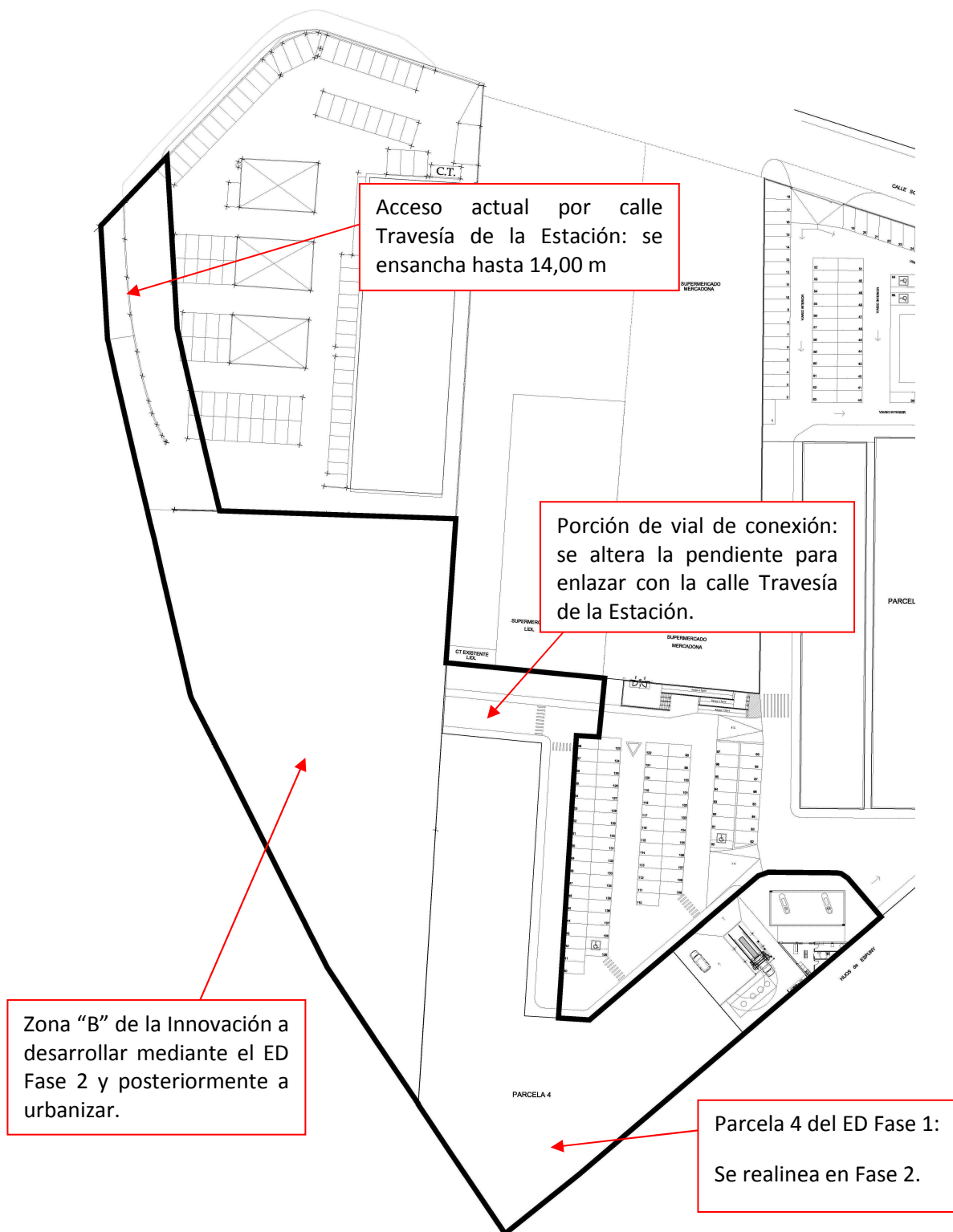
Este: Hermanos Govantes López, longitud: 65,00 mts; inmueble de c/ Sor Ángela de la Cruz nº 89, longitud: 28,86 mts e inmueble c/ Sor Ángela de la Cruz nº 91 (resto finca matriz registral nº 12.938), longitud: 72,00 mts.”

Los Técnicos redactores del documento son los Arquitectos D. Antonio García Calderón, colegiado nº 2.078 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla y D. Miguel Ángel Rodríguez Rivas, colegiado nº 5.193 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con domicilio profesional en la calle Sevilla nº 28 de Osuna (Sevilla).

1.2. Emplazamiento de los terrenos.

Como ya se ha descrito, los terrenos sobre los que se actúa incluyen, por el este, una porción de la delimitación de la Fase 1, coincidente con una porción de la antigua parcela catastral nº 6 que corresponde a viario, y a la parcela 4 resultado del Estudio de Detalle, y por otro, hacia el oeste el resto de parcela que se le agrega en la parcelación `previa.

El terreno sobre el que se actúa se sitúa, por tanto, sobre una única parcela coincidente con el resultado final de la parcelación (actualmente son porciones de dos parcelas catastrales, que una vez se traslade la agregación al catastro se convertirán en una sola) Como la urbanización de la Fase 1 finalizó, **el presente Estudio de Detalle solo modifica la parcela nº 4 del mismo y una pequeña porción del vial de enlace entre ambas zonas**, la delimitación de los terrenos objeto de presente documento se ha realizado bajo esta premisa, quedando fuera su ámbito el resto de la finca resultado de la agregación que hoy se encuentra en uso como aparcamiento de la zona comercial en funcionamiento:



La superficie total objeto de la actuación, 9,587,00 m² es por ello algo menor que la total de la finca resultado de la agregación: 11.128,00 m².

1.2.1. Situación en la ciudad.

La zona que nos ocupa se encuentra en una zona de uso industrial extensivo, con uso terciario compatible con el uso industrial, al igual que las parcelas colindantes con el mismo, donde se ubican Mercadona, Lidl o El Jamón. Tras la aprobación de la Innovación del PGOU, el Uso de Gran Superficie Minorista se permite como complementario al uso industrial.

Presenta fachada al viario interior del E.D. aprobado, por donde tiene su acceso y a la calle Travesía de la Estación, por donde actualmente posee acceso rodado y pavimentado. Este acceso será ampliado aumentando su anchura hasta los 14,00 m.

Tras la finalización de la urbanización de la Fase 1 hace varios años, con esta segunda fase se completará la ordenación que se recogía en el Plan de Movilidad de la Innovación del PGOU, permitiendo la circulación hacia los dos accesos, norte a c/ Sor Ángela de la Cruz y oeste hacia la calle Travesía de la Estación, de forma que se colmate totalmente la urbanización interior dotándola de las infraestructuras necesarias y de una gran superficie de aparcamientos en cuyo perímetro se ubican parcelas y edificaciones destinadas a usos comerciales de diversa índole.

1.2.2. Superficie, linderos y topografía.

Los terrenos presentan una forma irregular, la parcela 4 de la Fase 1 está perfectamente delimitada ya que se urbanizó completamente hace varios años, dotándola de todas las infraestructuras necesarias; con la agregación descrita, el tramo de la parcela paralelo a las manzanas de aparcamientos se gira para adosarse al lindero con la fábrica de "Hijos de Espuny S.A.", de manera que se proyecta una gran plaza interior con aparcamientos en superficie y la continuación del vial de conexión hasta enlazar con el vial de acceso existente y que se ensancha. Los terrenos que quedarán entre la parcela del supermercado "El Jamón", el vial de conexión y la parcela de "Lidl" se convertirán en la parcela nº 5 de la ordenación, que será edificable con las mismas determinaciones que el resto del suelo neto edificable de ambas fases.

La superficie total del ámbito de actuación es de 9.188,50 m² y sus linderos son:

Al norte: Travesía de la Estación (A-351), longitud: 19,50 m; Inmueble de c/ Sor Ángela de la Cruz nº 91 (resto finca matriz registral nº 12.938), longitud: 47,61 m; inmueble c/ Sor Ángela de la Cruz nº 89, longitud: 21,60 m.

Al sur: Hijos de Espuny S.A., longitud: 97,50 m.

Al este: Viales y aparcamiento de la Fase 1 coincidente con la alineación de la parcela 4 de la Fase 1; longitud: 68,65 m.

Al oeste: Hijos de Espuny S.A., longitud: 225,20 m.

Las cotas de la poligonal que configuran terrenos se pueden apreciar en los planos del presente Estudio de Detalle.

Presenta un desnivel de unos 1,50 metros aproximadamente desde la rasante de la actual parcela nº 4 del E.D. Fase 1, hasta el acceso desde la calle Travesía de la Estación, aunque en general tiene una topografía plana.

Las cotas de nivel y rasante de los futuros viales se pueden apreciar en los planos del presente Estudio de Detalle.

1.2.3. Edificaciones existentes y otras afecciones.

En la actualidad la parcela se encuentra acotada en su lindero norte con la parcela donde se ubica el supermercado “El Jamón” mediante cerramiento de malla metálica sobre obra de fábrica, y con la parcela 4 al este y la fábrica al oeste y sur, con cerramiento de fábrica de ladrillo enlucida la primera y de sillares cara vista la segunda.

En la parcela 4 de la Fase 1 hay dos actividades en funcionamiento: una estación de servicio y un puente de lavado de vehículos, esta porción de la parcela 4 la hemos denominado “**Parcela 4.1**” y no será objeto de modificaciones en alineaciones o volumetría.

El resto de la parcela 4 lo dividiremos en dos zonas:

Parcela 4.2: porción de la parcela que no posee edificaciones, pero si está urbanizada, y que posee todos los servicios e infraestructuras necesarios. Esta porción de la parcela no será objeto de modificaciones en alineaciones o volumetría.

Parcela 4.3: porción de la parcela que no posee edificaciones, con forma “cuasi” rectangular paralela a las franjas centrales del aparcamiento, y que está urbanizada con todos los servicios e infraestructuras necesarios. Se realinea como continuación de la parcela 4.2 de manera que se girará al oeste y adosará al lindero que posee al sur y oeste con la fábrica “Hijos de Espuny S.A.”, de forma que permitirá proyectar un gran aparcamiento central ampliando el existente. Se alterarán las infraestructuras existentes de manera que, donde termina la parcela 4.2, se continuará con todas ellas por la nueva alineación eliminando los tramos y conductos preexistentes en la anterior alineación.

En la parcela 4 y en el resto del E.D. Fase 1, existe una red de saneamiento enterrado de sección suficiente para evacuar hacia la c/ Sor Ángela de la Cruz tanto las aguas pluviales procedentes de las cubiertas de las edificaciones y los imbornales, como las aguas fecales que se producen en cada una de las actividades en funcionamiento.

En esta Fase 2 se realizará una red de saneamiento que evacuará pluviales y fecales hacia la red existente en la acera de la calle Travesía de la Estación.

Asimismo, existe una red de alumbrado público a lo largo de los viales existentes tanto en el aparcamiento delantero como en toda la alineación actual de la parcela 4, de forma que se continuará con el mismo criterio hasta llegar al enlace del vial principal con la calle Travesía de la Estación.

De igual modo ocurre con la red de abastecimiento de aguas, la de contraincendios y la de telecomunicaciones, ya que se ampliarán las redes preexistentes hasta cerrar de nuevo los diferentes anillos.

De esta forma se podrá conectar fácilmente con las infraestructuras existentes en el ya existente centro de transformación ejecutado en la Fase 1 y en los cuartos de instalaciones donde se ubican las baterías de contadores necesarias para la urbanización completa.

Todas las infraestructuras descritas se recogen en los planos de estado actual del presente Estudio de Detalle.

2. Información Urbanística y Ordenación.

2.1. Clasificación y Calificación del solar.

- Tras la aprobación de la Innovación del PGOU descrita, el solar, como se puede apreciar en el plano nº 2, se encuentra incluido dentro de la trama de Suelo Urbano según se recoge en la Adaptación parcial a la LOUA de las NNSS de Osuna, aprobada definitivamente en pleno de fecha 24 de noviembre de 2009.

- El Uso Global es Industrial, si bien se permite como uso compatible el de Gran Superficie Minorista según la Innovación del PGOU descrita.

2.2. Justificación del Estudio de Detalle y de la Ordenación propuesta.

El solar en cuestión, aun existiendo varias actividades en funcionamiento en la actualidad, posee una zona interior libre de edificación que crea un vacío urbano al que se quiere dar solución mediante el presente Estudio de Detalle. Efectivamente, en la época actual de crisis generalizada y habiéndose comprobado que la zona se ha colmatado con diferentes actividades destinadas al uso terciario, el promotor del Estudio de Detalle, pretende poner en valor este espacio interior, apostando por la creación de un ámbito comercial que termine de consolidar la zona de mayor expansión de Osuna en los últimos años.

Así, se plantea la continuación del viario existente creándose una gran zona interior con aparcamientos y libre de edificación, y una zona edificada con fachada hacia dicho espacio, que tapanía los cerramientos con las parcelas colindantes. Todo ello permitirá enlazar con calle Travesía de la Estación tal y como se reflejaba en el Plan de Movilidad aprobado en su día como anexo a la Innovación del PGOU descrita.

Por tanto, una vez fijadas las alineaciones de las nuevas parcelas, el resto de la superficie se destina a viales, aparcamientos, etc., dejando el acceso principal donde ya existe y, tras un recorrido circular por el interior, volver a salir por la misma c/ Sor Ángela de la Cruz, o circular en sentido opuesto utilizando la conexión prevista hacia el oeste (calle Travesía de la Estación) cerrando uno de los recorridos de mayor importancia reflejados en el Plan de Movilidad aprobado junto con la M.P. del PGOU.

El proceso de Urbanización posterior al presente Estudio de Detalle, dada la actual situación de crisis y en función de la situación económica del promotor, se podrá plantear en varias fases, siempre que estas sean totalmente funcionales. Estas fases se deberán reflejar en el proyecto de urbanización.

3. Ordenación de superficies. Manzanas y usos.

Las dimensiones definitivas de los viales se reflejan en el plano de Alineaciones y Volúmenes.

El estado actual del solar formado por la agregación de una porción de la parcela catastral nº 3 y la nº 6, reflejadas en la Innovación del PGOU y en el Proyecto de parcelación (agregación de fincas registrales de Osuna nº 12938 y nº 14996) que obtuvo recientemente Licencia, es el siguiente:

Parcela nº 4 del Estudio de Detalle Fase 1, descrita en el mismo de esta forma:

“Parcela interior trasera que cierra los linderos sur y oeste, dejando su alineación interior al nuevo gran aparcamiento planteado y un paso futuro hacia la parcela colindante:

Superficie total: 3.661,00 m²

Uso: Terciario (Gran Superficie Minorista).

Altura: PB + entreplanta

Superficie edificable: Según Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS

Se incluye en esta parcela la estación de servicio descrita, donde la superficie para suministro de carburante es de 338,00 m², y no computará a los efectos descritos.”

Esta parcela posee una zona destinada a puente de lavado de vehículos, que, junto con la estación de servicio, será lo que denominaremos Parcela 4.1.

Tras su urbanización, esta parcela posee las infraestructuras y servicios suficientes como para que se clasifique como Suelo Urbano.

Porción de terrenos incluidos en la finca resultado de la agregación, que se describe en la misma de la siguiente forma:

“B. FINCA RESULTANTE DE LA AGREGACIÓN. FINCA REGISTRAL nº 14.996

Superficie: 11.128 m²

Queda definida por los siguientes linderos:

Norte: Travesía de la Estación, longitud: 19,50 mts; Inmueble de c/ Sor Ángela de la Cruz nº 91 (resto finca matriz registral nº 12.938), longitud: 47,61 mts; inmueble c/ Sor Ángela de la Cruz nº 89, longitud: 32,00 mts e inmueble de c/ Sor Ángela de la Cruz nº 87, longitud: 33,50 mts.

Sur: Hijos de Espuny S.A., longitud: 225,20 mts.

Este: Hermanos Govantes López, longitud: 65,00 mts; inmueble de c/ Sor Ángela de la Cruz nº 89, longitud: 28,86 mts e inmueble c/ Sor Ángela de la Cruz nº 91 (resto finca matriz registral nº 12.938), longitud: 72,00 mts.”

Una porción de esta parcela, concretamente el vial de enlace existente desde la calle Travesía de la Estación, la entenderemos como consolidada (S= 905,00 m²). La porción trasera de la parcela, con 4.223,00 m², quedará incluida en la zona susceptible de mejora de servicios urbanísticos.

Según el artículo 96. Bis del PGOU (Adaptación Parcial de las NN.SS.), las determinaciones del ámbito donde se incluye el Estudio de Detalle (las referidas parcelas 1 y 6 de la manzana catastral 25.347 de Osuna) son:

“Artículo 96. Bis.

En el ámbito donde se permite como compatible el Uso Pormenorizado de Gran Superficie Minorista, reflejado en el plano P02. Situación de Fincas. Delimitación., se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- La tipología edificatoria será eminentemente comercial, con la posibilidad de construcciones de tipología industrial similares a las ya existentes, según el criterio de la Oficina Técnica de Urbanismo del Ilustre Ayuntamiento de Osuna.

- Dada la ubicación del polígono, su adecuada inserción en la estructura urbana y territorial de la localidad se garantiza, tal como determina el artículo 32.5 del TRLCIA, con la incorporación de un Plan de Movilidad Urbana (Anexo 1 del presente documento).

- En las parcelas situadas en c/ Sor Ángela nº 85 (parcelas catastrales 1 y 6) se deberá tramitar un Estudio de Detalle que desarrolle la zona trasera de las mismas, y que incorpore la ordenación pormenorizada que suponga la desaparición del vacío existente en la actualidad, por ello se aporta plano orientativo de ordenación de dicha zona. Esta porción de terreno se incluye dentro de la zona “B” descrita en el punto 1.3.2. de la presente Innovación, por lo que para su desarrollo se estará a lo dispuesto en los artículos 45 y 55 de la LOUA.

Asimismo, a continuación, se describen los criterios y directrices para una futura ordenación detallada del sector, bien sea global, bien parcial o faseada, con el fin de garantizar su adecuada inserción en la estructura urbana actual; serían, además de los recogidos en el Anexo 1. Plan de Movilidad Urbana, los siguientes:

- Uso Global: Industrial (No se modifica)*
- Uso Compatible: Uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista.*
- Nº Plantas: 1+entrepanta*
(Compatible en ambas el uso de Gran Superficie Minorista).
- Coeficiente Global de edificabilidad: 0,95 m²/m².*
- Alineaciones y viario: Los actuales; en caso de modificación de alineaciones, volúmenes y/o rasantes se tramitará Estudio de Detalle.*
- En el caso de desarrollar un Estudio de Detalle en las parcelas 1 y 6 se recogerá en el mismo la ampliación de la calle Callejón de las Flores, retranqueando su alineación actual y cediendo al Ayuntamiento esta superficie una vez se terminen las obras.*
- Aparcamientos: Los recogidos en la normativa sectorial en vigor; 5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil de sala de ventas.*
- Otros criterios para la ordenación detallada del sector: Los recogidos en el TRLCIA.”*

Nota: la normativa sectorial en vigor suprimió, entre otras determinaciones, la obligatoriedad de proyectar 5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil de sala de ventas, aun así, más adelante se calcula el número de nuevas plazas en comparación con la superficie teórica de sala de ventas de nueva creación, comprobándose que se cumple este estándar.

En base a lo anterior y a partir del trazado de los viales nuevos y existentes, quedan definidas como superficies edificables las siguientes:

Parcela 4:

- Parcela interior trasera que cierra los linderos sur y oeste, quedando su alineación interior hacia la ampliación del aparcamiento central y al vial de acceso desde el oeste por la calle Travesía de la Estación (tramo urbano de la carretera A-351). Se subdivide en las Parcelas 4.1, 4.2 y 4.3, quedando la porción 4.1 ya colmatada con la estación de servicio y el puente de lavado, la 4.2 muy similar a la anterior y porción de la antigua parcela 4, dentro de la delimitación del ED Fase 1, con una pequeña ampliación de su superficie incluida en esta Fase 2, y la 4.3 como modificación de la anterior al alinearse adosada hacia la medianera y dejando el vacío central para ubicar el aparcamiento:
- En resumen, reubicación de la Parcela 4 del Estudio de Detalle Fase 1, donde ya se encuentran en funcionamiento la estación de servicio y el puente de lavado.

Superficie total Parcela 4: 4.236,00 m²

- Parcela 4.1: 730,00 m²

- Parcela 4.2: 1.706,00 m²

- Parcela 4.3: 1.800,00 m²

Uso: Terciario (Gran Superficie Minorista).

Altura: PB + entreplanta

Superficie edificable: Según Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS

Parcela 5:

- Parcela interior situada al norte, lindando con la parcela donde se sitúa el supermercado "El Jamón", dejando su alineación interior hacia la ampliación del aparcamiento central, la parcela 4 y al vial de acceso desde el oeste por la calle Travesía de la Estación. Posee fachada lateral oeste hacia el vial de acceso y al este linda con la parcela donde se ubica el supermercado "Lidl".

Superficie total Parcela 5: 1.232,00 m²

Uso: Terciario (Gran Superficie Minorista).

Altura: PB + entreplanta

Superficie edificable: Según Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS

Parcela 6:

- Parcela interior situada al norte, lindando con la parcela donde se sitúa el supermercado "Lidl", dejando su alineación interior hacia el aparcamiento central y al vial de acceso desde el oeste por la calle Travesía de la Estación.

Superficie total Parcela 6: 161,00 m²

Uso: Terciario (Gran Superficie Minorista).

Altura: PB + entreplanta

Superficie edificable: Según Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS

Parcela 7:

- Parcela interior aislada situada al norte, frente a la parcela 6, lindando en sus cuatro alineaciones con viario interior del aparcamiento central.

Superficie total Parcela 7: 70,00 m²

Uso: Terciario (Gran Superficie Minorista).

Altura: PB + entreplanta

Superficie edificable: Según Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS

Parcela 8:

- Parcela interior aislada situada al norte, frente a la parcela 6, lindando en sus cuatro alineaciones con viario interior del aparcamiento central.

Superficie total Parcela 8: 68,00 m²

Uso: Terciario (Gran Superficie Minorista).

Altura: PB + entreplanta

Superficie edificable: Según Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS

4. Cuadro de superficies general de la ordenación:

Superficie bruta: 9,587,00 m²

Superficie parcelas netas:

Parcela 4:	4.236,00 m ²	(antes: 3.661,00 m ²)
Parcela 5:	1.232,00 m ²	(Nueva creación)
Parcela 6:	161,00 m ²	(Nueva creación)
Parcela 7:	70,00 m ²	(Nueva creación)
<u>Parcela 8:</u>	<u>68,00 m²</u>	<u>(Nueva creación)</u>

Total superficie neta: 5.767,00 m² (incremento real: 2.106,00 m²)

Superficie viario y aparcamientos: 3.820,00 m²

El incremento real disminuye 26,00 m² respecto al Documento aprobado inicialmente)

5. Justificación del Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DB-SI).

Al tratarse de un Estudio de Detalle y no de un Proyecto de Actividad, obras, etc., en la presente justificación se describirá únicamente el cumplimiento de la Sección 3. Evacuación de ocupantes, ya que el resto del DB-SI se justificará una vez se urbanicen los terrenos y se proyecten las nuevas edificaciones, solicitando sus

correspondientes Licencias Municipales, entre otras las de Apertura o Declaraciones Responsables; será en este momento cuando, en función de cada actividad a desarrollar, se justificará el resto del Documento Básico.

De hecho, la recomendación de los servicios Técnicos Municipales se basa en varias premisas coincidentes con lo anterior; definición de *superficie útil* según el Anejo A del DB-SI, así como definición y consideración de *espacio exterior seguro* según el mismo.

Así, para calcular una estimación tanto del número de ocupantes, como de las futuras salidas de cada edificación no se han utilizado los parámetros de las actividades ya en funcionamiento con Licencia de Apertura dentro de la parcela, sino que se consideran los locales existentes como susceptibles de bloqueo de una de las salidas quedando así del lado de la seguridad; de hecho, a efectos de cálculo de ocupación de las actividades implantadas, se ha tenido en cuenta el criterio de superficie útil descrito en el Anejo A (DB-SI) quedando, de nuevo, del lado de la seguridad.

Sección 3. Evacuación de Ocupantes. Espacio Exterior Seguro.

De acuerdo con el Anejo “A” y considerando el conjunto de actividades que se desarrollan en la actualidad y que se podrán instalar en un futuro, los espacios que rodean las instalaciones y/o edificaciones existentes y las nuevas parcelas, y la comunicación con la vía pública, se entienden como espacio exterior seguro.

Para hacer las comprobaciones del Anejo “A”, vamos a considerar el nº de personas a evacuar por cada salida, estimando varias de ellas independientes en cada una de las nuevas parcelas. Se ha de tener en cuenta, asimismo, que, dada la magnitud de dichas parcelas, las diferentes edificaciones que se construyan, previsiblemente formarán sectores independientes entre ellas, ya que, dada la situación actual de crisis y la gran dimensión de las parcelas, estas se construirán por fases, aunque el cálculo se ha elaborado sin utilizar esta posibilidad, por lo que la edificación resultante no tendría, en principio, que sectorizarse.

PARCELA Nº 4:

No se incluyen en el cálculo la estación de servicio ni el puente de lavado, ya que no poseen cerramientos ni salidas a estos efectos, por lo que se utilizará la superficie de las parcelas 4.2 y 4.3.

Superficie Útil: 75% s/superficie construida (4.2+4.3): 75% S / 3.532,00=2.649,00 m²

Ocupación s/usuarios:	Comercial Terciario P. Baja (2 p/m ²)	Administrativo Entreplanta (10 p/m ²)
Ocupación estimada:	1.324,50	264,90
Total nº personas a evacuar:	1.325 p	265 p

Se estimarán 6 salidas para 1.590 / 6 salidas: 265 personas.

Salida 4.1:

Ocupación según estimación: 265 personas a evacuar

Superficie exterior mínima: $0,5 \times 265 \rho = 132,50 \text{ m}^2$
Superficie existente delante de salida: $178,40 \text{ m}^2$ (R: 26,50 m)

Salida 4.2:

Ocupación según estimación: 265 personas a evacuar
Superficie exterior mínima: $0,5 \times 265 \rho = 132,50 \text{ m}^2$
Superficie existente delante de salida: $177,20 \text{ m}^2$ (R: 26,50 m)

Salida 4.3:

Ocupación según estimación: 265 personas a evacuar
Superficie exterior mínima: $0,5 \times 265 \rho = 132,50 \text{ m}^2$
Superficie existente delante de salida: $164,30 \text{ m}^2$ (R: 26,50 m)

Salida 4.4:

Ocupación según estimación: 265 personas a evacuar
Superficie exterior mínima: $0,5 \times 265 \rho = 132,50 \text{ m}^2$
Superficie existente delante de salida: $155,65 \text{ m}^2$ (R: 26,50 m)

Salida 4.5:

Ocupación según estimación: 265 personas a evacuar
Superficie exterior mínima: $0,5 \times 265 \rho = 132,50 \text{ m}^2$
Superficie existente delante de salida: $150,90 \text{ m}^2$ (R: 26,50 m)

Salida 4.6:

Ocupación según estimación: 265 personas a evacuar
Superficie exterior mínima: $0,5 \times 265 \rho = 132,50 \text{ m}^2$
Superficie existente delante de salida: $174,55 \text{ m}^2$ (R: 26,50 m)

PARCELA Nº 5:

Superficie Útil: $75\% \text{ s/superficie construida: } 75\% \text{ S} / 1.232,00 = 924,00 \text{ m}^2$

Ocupación s/usuarios:	Comercial Terciario P. Baja (2 p/m ²)	Administrativo Entreplanta (10 p/m ²)
Ocupación estimada:	462,00	92,40
Total nº personas a evacuar:	462 p	93 p

Se estimarán 2 salidas para 555 / 2 salidas: $277,50 = 278$ personas por salida.

Salida 5.1:

Ocupación según estimación: 278 personas a evacuar
Superficie exterior mínima: $0,5 \times 278 \rho = 139,00 \text{ m}^2$
Superficie existente delante de salida: $151,00 \text{ m}^2$ (R: 27,80 m)

Salida 5.2:

Ocupación según estimación: 278 personas a evacuar
Superficie exterior mínima: $0,5 \times 278 \rho = 139,00 \text{ m}^2$
Superficie existente delante de salida: $235,50 \text{ m}^2$ (R: 27,80 m)

PARCELA Nº 6:

Superficie Útil: $75\% \text{ s/superficie construida: } 75\% \text{ S} / 161,00 = 120,75 \text{ m}^2$

Ocupación s/usuarios:	Comercial Terciario P. Baja (2 p/m ²)	Administrativo Entreplanta (10 p/m ²)
Ocupación estimada:	60,38	12,07

Total nº personas a evacuar:	61 p	13 p
------------------------------	------	------

Se estima 1 salida para 74 / 1 salidas: 74 personas.

Salida 1:

Ocupación según estimación: 74 personas a evacuar

Superficie exterior mínima: $0,5 \times 74 p = 37,00 \text{ m}^2$

Superficie existente delante de salida: $84,35 \text{ m}^2$ (R: 7,40 m)

PARCELA Nº 7:

Superficie Útil: 75% s/superficie construida: $75\% S / 70,00 = 52,50 \text{ m}^2$

Ocupación s/usuarios:	Comercial Terciario P. Baja (2 p/m ²)	Administrativo Entreplanta (10 p/m ²)
Ocupación estimada:	26,25	5,25
Total nº personas a evacuar:	27 p	6 p

Se estima 1 salida para 33 / 1 salidas: 33 personas.

Salida 1:

Ocupación según estimación: 33 personas a evacuar

Superficie exterior mínima: $0,5 \times 33 p = 16,50 \text{ m}^2$

Superficie existente delante de salida: $17,10 \text{ m}^2$ (R: 3,30 m)

PARCELA Nº 8:

Superficie Útil: 75% s/superficie construida: $75\% S / 68,00 = 51,00 \text{ m}^2$

Ocupación s/usuarios:	Comercial Terciario P. Baja (2 p/m ²)	Administrativo Entreplanta (10 p/m ²)
Ocupación estimada:	25,50	5,10
Total nº personas a evacuar:	26 p	6 p

Se estima 1 salida para 33 / 1 salidas: 32 personas.

Salida 1:

Ocupación según estimación: 32 personas a evacuar

Superficie exterior mínima: $0,5 \times 32 p = 16,00 \text{ m}^2$

Superficie existente delante de salida: $16,10 \text{ m}^2$ (R: 3,20 m)

- Por lo tanto, todos los espacios cumplen sobradamente.
- Al tratarse de espacios al aire libre, permiten una amplia disipación del calor, humo y de los gases producidos por el incendio.
- Al no existir puertas en los viales de acceso durante el horario comercial, se permite el acceso de los efectivos de bomberos y de los medios de ayuda a los ocupantes, que, en cada caso, se consideran necesarios.

6. Memoria Justificativa del Cumplimiento del Decreto Legislativo 1/2012 de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

Sección 2

Informe autonómico para la autorización de grandes superficies minoristas:

El Capítulo IV del título IV ha sido suprimido por el apartado quince del artículo 49 del D. Ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía («B.O.J.A.» 17 diciembre).

Cálculo del incremento de la superficie útil de sala de ventas proyectada en el E.D.

Fase 2:

Superficie Útil máxima estimada: 75% s/total S. Const. Comercial incrementada:

$$(75\% \text{ s } /2.106,00) = 1.579,50 \text{ m}^2$$

Relación Superficie venta / Superficie total útil:

$$60\% = 60\% \text{ s}/1.579,50 = 947,70 \text{ m}^2$$

$(947,70 / 100) \times 5 = 48$ plazas de aparcamiento < **55 (incremento de plazas proyectado)**

7. Edificabilidad y volúmenes.

La edificabilidad y el volumen resultante vendrán determinados por la aplicación a las parcelas resultantes de los parámetros de ocupación, edificabilidad y altura recogidos en las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS.

8. Condiciones generales de edificación.

Serán las previstas en las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales.

Osuna, a 9 de febrero de 2023.

Los Arquitectos,

Fdo. Antonio García Calderón.

Fdo. Miguel Ángel Rodríguez Rivas.

ANEXOS

1. Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales
2. Planos.
3. Resumen Ejecutivo

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2534707UG1223N0001LQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

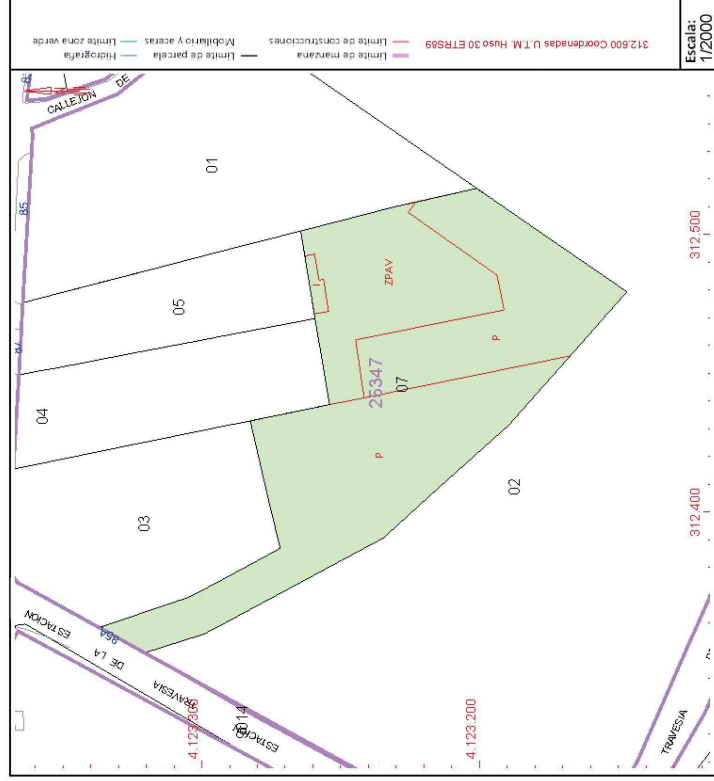
Localización:
 CL SOR ANGELA DE LA CRUZ 85[A]
 41640 OSUNA [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 2.732 m2
Año construcción: 2019

Construcción
Destino
 1/000/01 OBR URB INT
 1/000/02 COMERCIO
Escalera /Planta / Puerta
 1/000/01
 1/000/02
Superficie m²
 2.638
 94

PARCELA

Superficie gráfica: 11.128 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

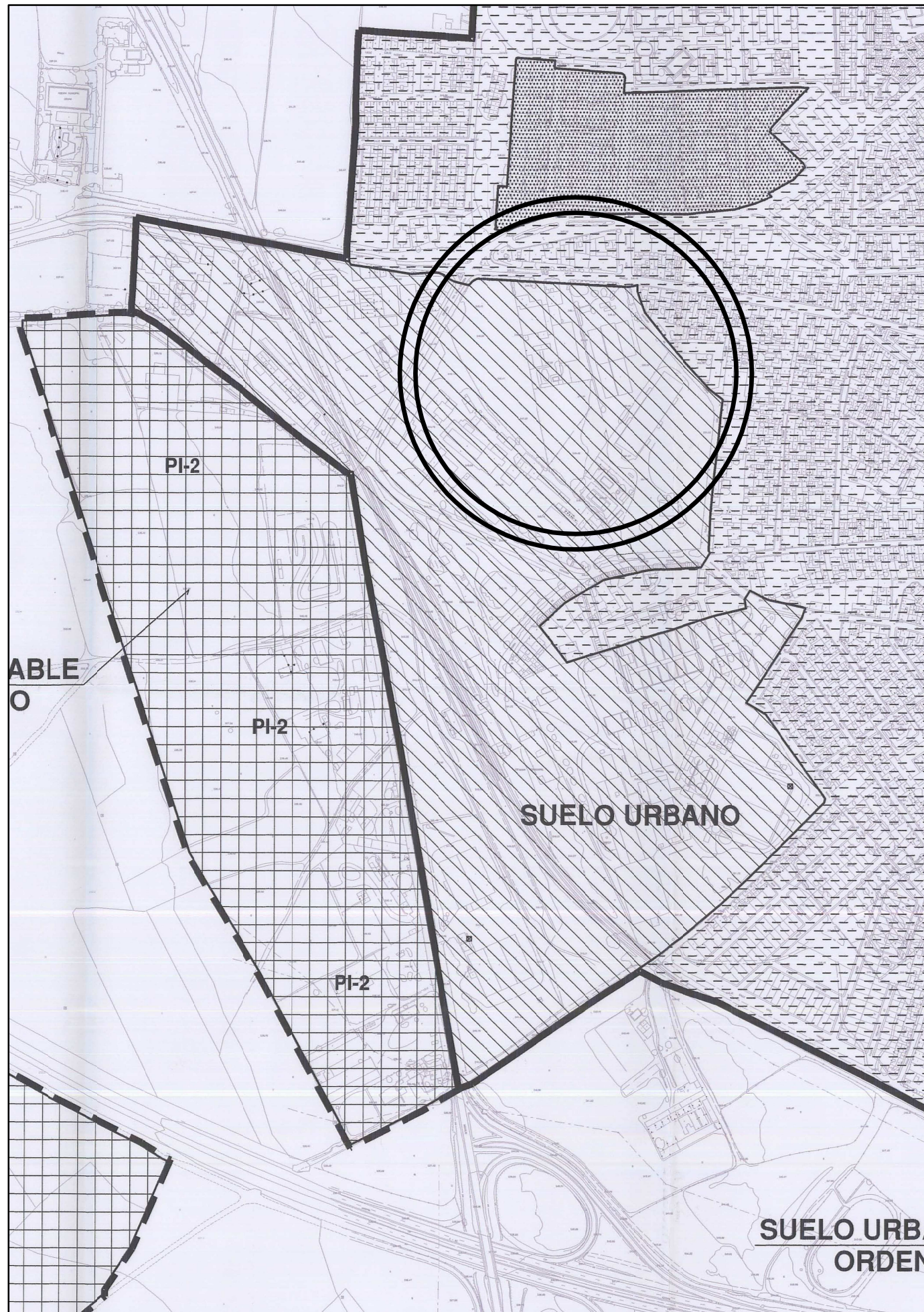


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 6 de Septiembre de 2022

Planos.

- 1. Situación.
 - 2.1. Clasificación del suelo s/Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS.
 - 2.2. Zonificación s/Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS.
 - 2.3. Parcelación previa.
- 3. Topográfico actual. Cotas.
- 4. Ordenación general. Aparcamientos - Residuos - Señalización.
- 5. Topográfico modificado. Cotas.
- 6. Pavimentación.
- 7. Alineaciones y Volúmenes.
- 8. Sección esquemática
- 9. Esquemas de Redes de Infraestructuras actuales y a ejecutar.
 - 9.1. Esquema Red de Abastecimiento de aguas / PCI.
 - 9.2. Esquema Red de Saneamiento.
 - 9.3. Esquema Red de Baja Tensión. Derivaciones individuales.
 - 9.4. Esquema Red de Alumbrado.
 - 9.5. Esquema Red de Telecomunicaciones.
- 10. Espacio exterior seguro.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

— Línea de Delimitación de Suelo Urbano
 - - Línea de Delimitación de Suelo Urbanizable
 — Línea de Delimitación de Zonas y Sectores

USOS GLOBALES

SUELO URBANO

USO GLOBAL RESIDENCIAL

- ZONA 1
- ZONA 2
- ZONA 3

USO GLOBAL INDUSTRIAL

USO GLOBAL TERCIARIO

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

PR-11 SECTOR-PLAN PARCIAL RESIDENCIAL 11

USO GLOBAL RESIDENCIAL

PI-6 SECTOR-PLAN PARCIAL INDUSTRIAL 6

USO GLOBAL INDUSTRIAL

PI-7 SECTOR-PLAN PARCIAL INDUSTRIAL 7

USO GLOBAL INDUSTRIAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

PI-2 SECTOR-PLAN PARCIAL INDUSTRIAL 2

USO GLOBAL INDUSTRIAL

PI-4 SECTOR-PLAN PARCIAL INDUSTRIAL 4

USO GLOBAL INDUSTRIAL

PI-8 SECTOR-PLAN PARCIAL INDUSTRIAL 8

USO GLOBAL INDUSTRIAL

DILIGENCIA: Para hacer uso GLOBAL INDUSTRIAL ha sido aprobado por el pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día de de de 2009.

Osuna, a 01 de Julio de 2009.

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE OSUNA

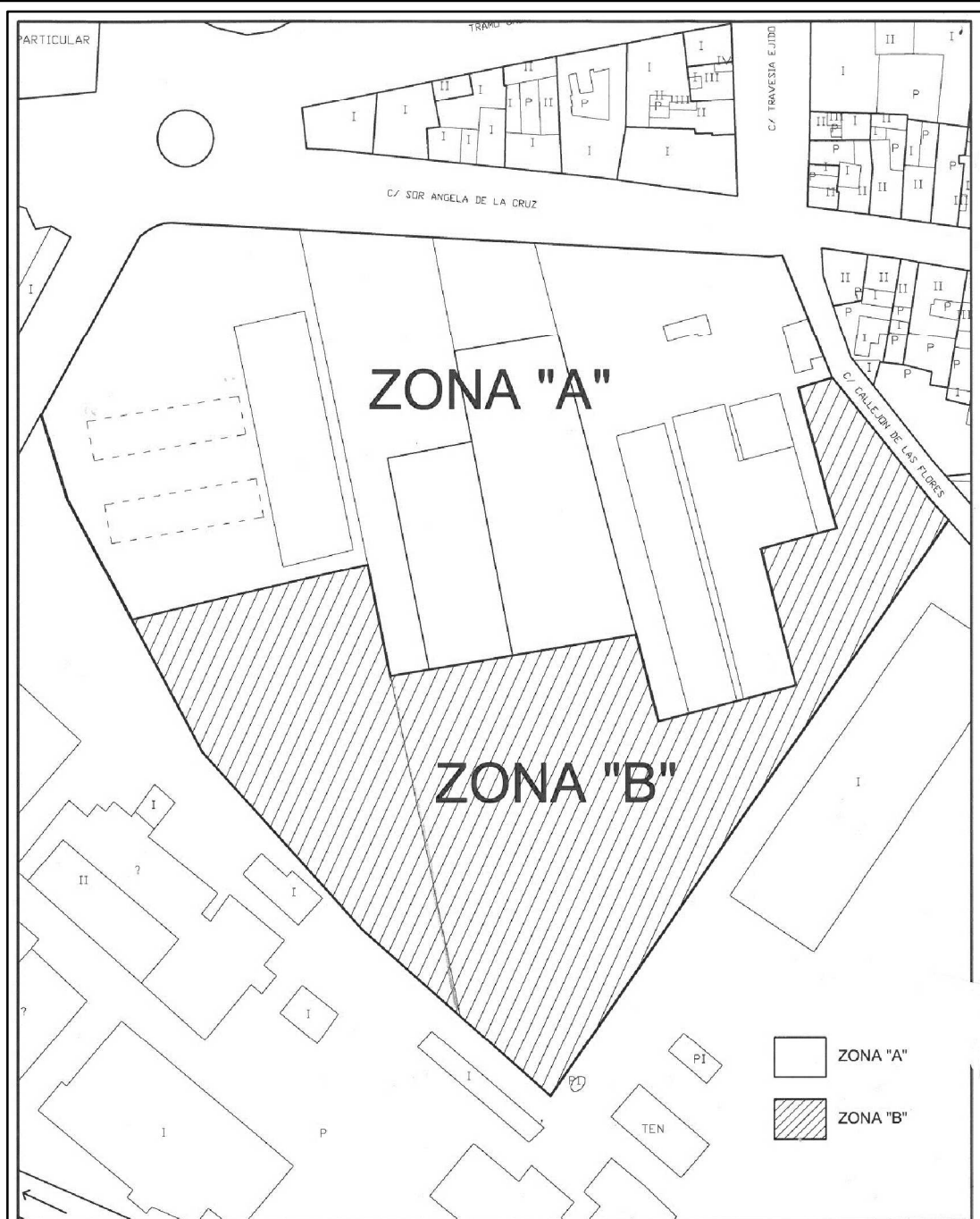
PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OSUNA (Sevilla)

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL NÚCLEO PRINCIPAL

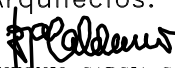
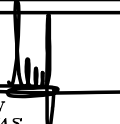
USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES Nº **OE-5**

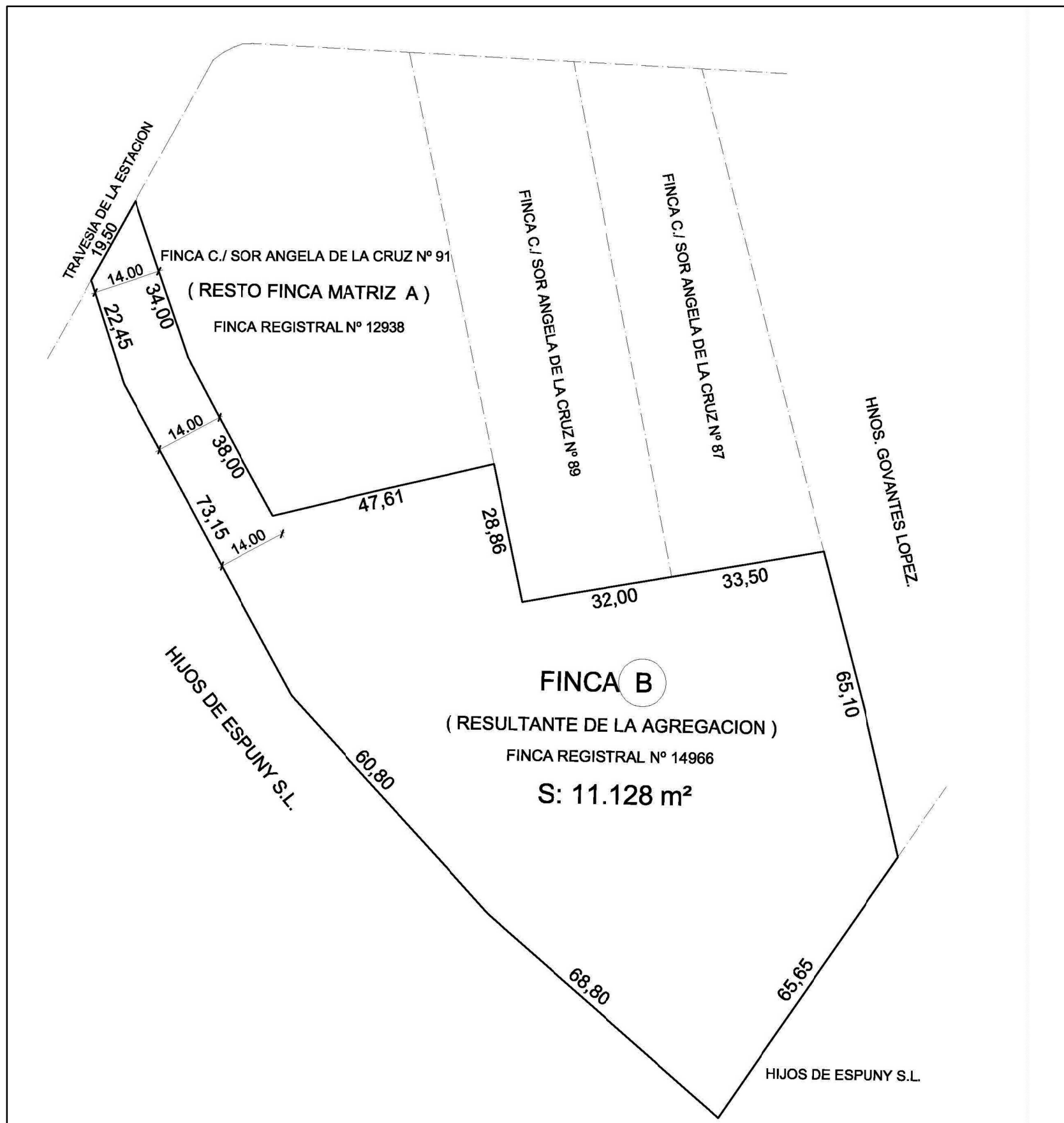
Fecha: MARZO-09; AGOSTO-09 Escala: 1:3.000 Edición: 210J01
 MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ JOSÉ MAÑAS LÓPEZ FERNANDO MAÑAS LÓPEZ
 Arquitecto e Ingeniero de C.C. y P. Arquitecto Arquitecto

REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO EN C/ SOR ÁNGELA DE LA CRUZ Nº 85 DE OSUNA (SEVILLA). FASE 2.	PLANO: 2.1
DESIGNACION: CLASIFICACIÓN DE SUELO S/ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE NN.SS.	DELINEACION: <i>DANIP</i>
Arquitectos: ANTONIO GARCÍA CALDERÓN MIGUEL A. RODRÍGUEZ RIVAS	Propietario/s: MANUEL GOVANTES DE CASTRO E HIJOS, C.B. CIF: E-41157082
ENERO 2023	
ESCALA: S/E	



AYUNTAMIENTO DE OSUNA		DELEGACIÓN DE OBRAS Y URBANISMO		
		C.I.F.: P-4106800-M		
 AYUNTAMIENTO DE OSUNA	PROYECTO: INNOVACION DEL PGOU, ADAPTACION PARCIAL DE LAS NN.SS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OSUNA (SEVILLA)	JULIO -2015		
	INCORPORACION DEL USO PORMENORIZADO DE GRAN SUPERFICIE MINORISTA COMO USO COMPATIBLE DENTRO SUELO URBANO INDUSTRIAL EN LAS PARCELAS 01, 03, 04, 05 Y 06 DE LA MANZANA CATASTRAL 25.347 DE OSUNA.			S/E
	EL ARQUITECTO:  ANTONIO GARCIA CALDERÓN	DESIGNACION ZONIFICACIÓN	PLANO P03	

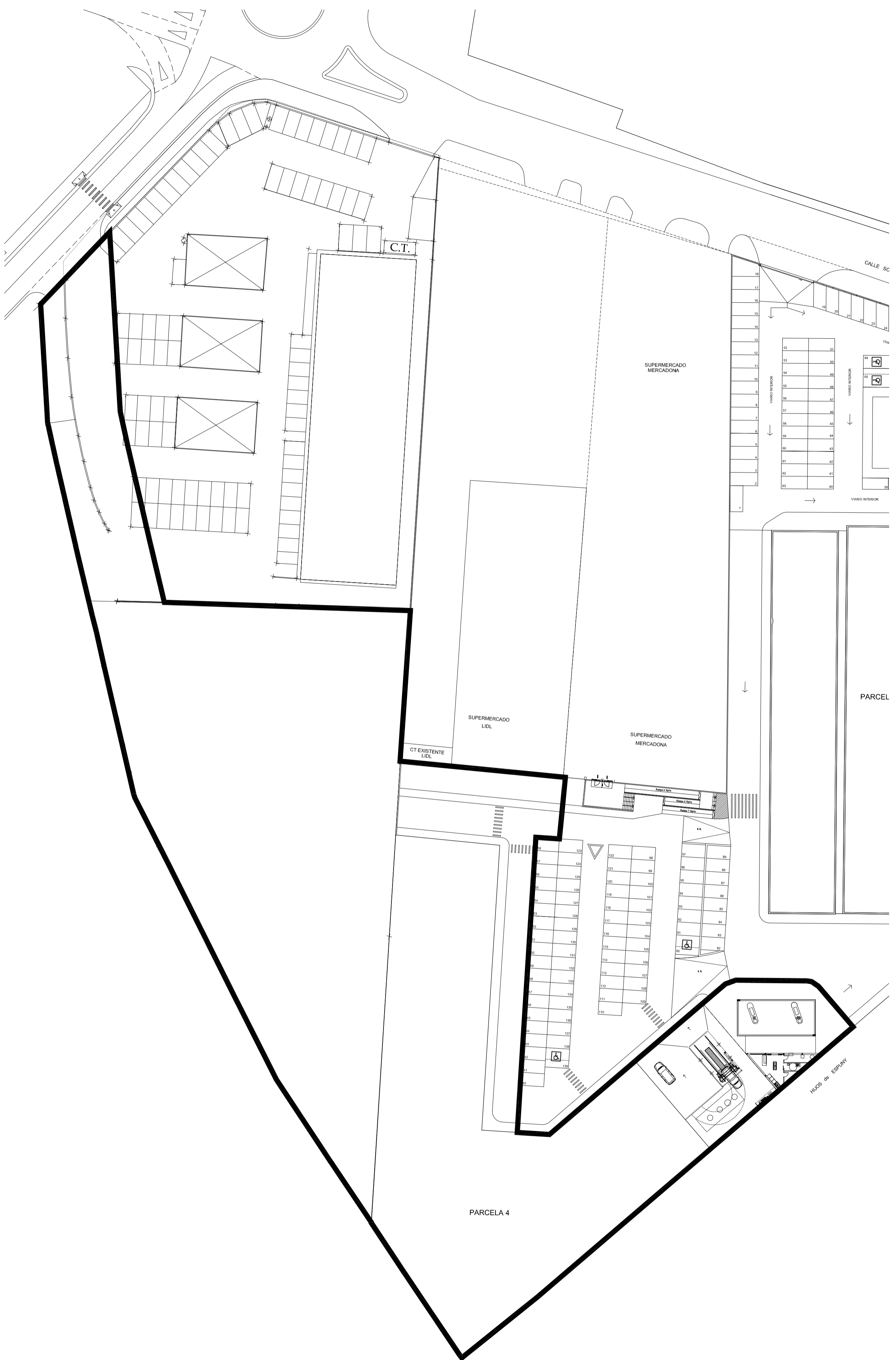
REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO EN C/ SOR ANGELA DE LA CRUZ N° 85 DE OSUNA (SEVILLA). FASE 2.		PLANO: 2.2
DESIGNACION: ZONIFICACIÓN S/ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE NN.SS.		DELINEACION: DANIP
		ENERO 2023
Arquitectos:  ANTONIO GARCIA CALDERON MIGUEL RODRIGUEZ RIVAS	Propietario/s:  MANUEL GOVANTES DE CASTRO E HIJOS, C.B. CIF: E-41157082	ESCALA: S/E



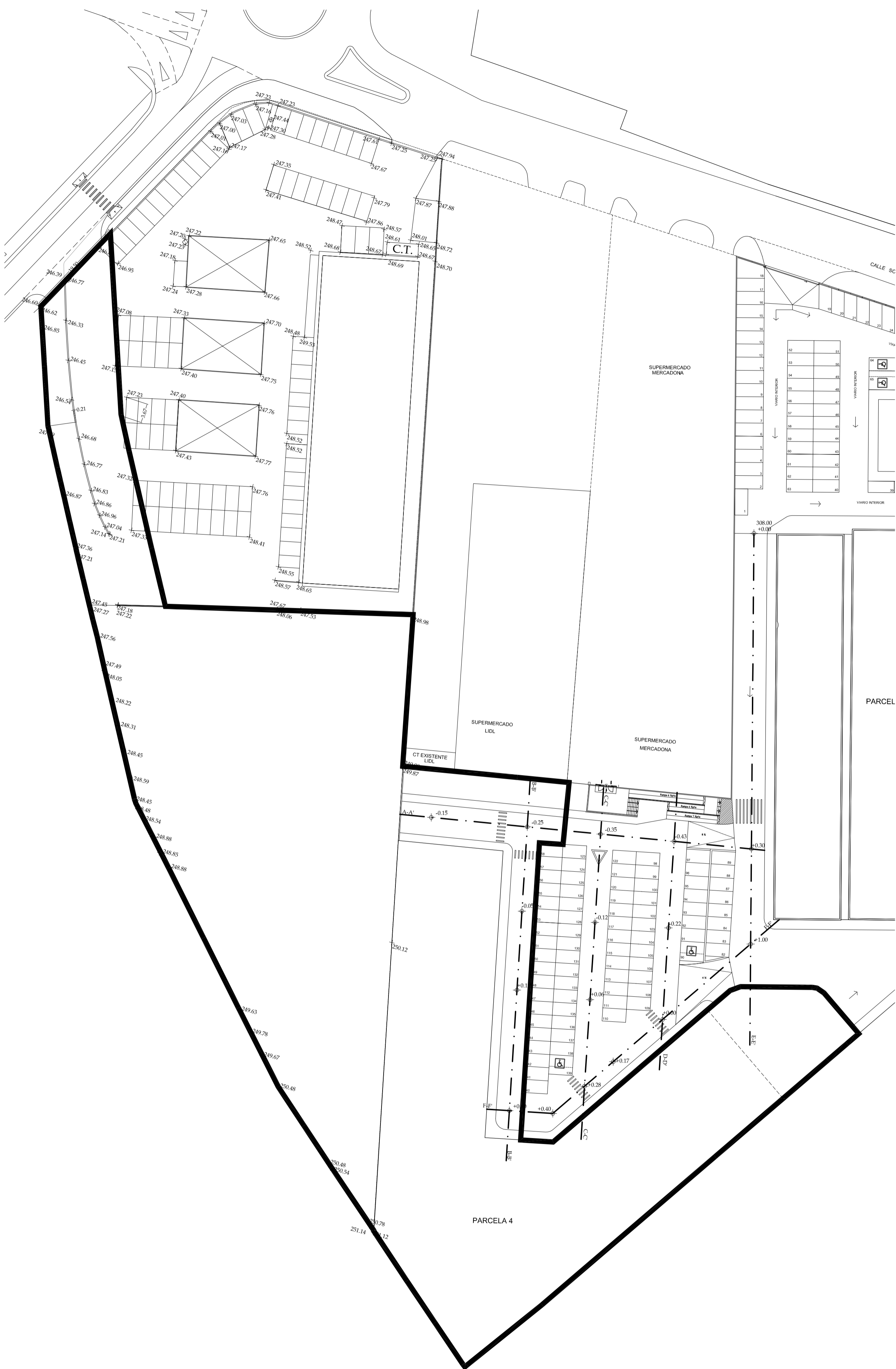
Finca (A1 Resultante)	
X=312390.5640	Y=4123234.3810
X=312383.9140	Y=4123246.7610
X=312358.1850	Y=4123294.6010
X=312357.9250	Y=4123295.1010
X=312357.6550	Y=4123295.6010
X=312355.9250	Y=4123298.8210
X=312349.2055	Y=4123320.2605
X=312350.0455	Y=4123321.7405
X=312358.2700	Y=4123336.6441
X=312358.3126	Y=4123336.4875
X=312362.2389	Y=4123324.8126
X=312366.1651	Y=4123313.1377
X=312368.0453	Y=4123307.5472
X=312369.1223	Y=4123304.3445
X=312372.1577	Y=4123298.5429
X=312375.1049	Y=4123293.0143
X=312377.4184	Y=4123288.6909
X=312379.7319	Y=4123284.3675
X=312386.7133	Y=4123271.5220
X=312386.7538	Y=4123271.4472
X=312391.7072	Y=4123272.6463
X=312394.2277	Y=4123273.2564
X=312401.6958	Y=4123275.0642
X=312404.3519	Y=4123275.6975
X=312409.8984	Y=4123276.9936
X=312415.4498	Y=4123278.2711
X=312424.0506	Y=4123280.2337
X=312432.6676	Y=4123282.1994
X=312438.4835	Y=4123253.6600
X=312448.2835	Y=4123255.3400
X=312469.5230	Y=4123258.8595
X=312487.4430	Y=4123261.8295
X=312501.0730	Y=4123264.0890
X=312509.4755	Y=4123231.3410
X=312516.4110	Y=4123200.8260
X=312510.4020	Y=4123192.1300
X=312504.0015	Y=4123182.8600
X=312479.0815	Y=4123146.8210
X=312479.0315	Y=4123146.8610
X=312474.4415	Y=4123150.9410
X=312456.1220	Y=4123167.1810
X=312444.7225	Y=4123177.2810
X=312431.2825	Y=4123189.1810
X=312418.2430	Y=4123203.6510
X=312406.3335	Y=4123216.8710

PROYECTO DE PARCELACION DE LAS FINCAS REGISTRALES DE OSUNA N° 12938 Y N° 14996 SITAS EN CALLE SOR ANGELA DE LA CRUZ DE OSUNA (SEVILLA).		PLANO: 6
DESIGNACION: FINCA B FINCA REGISTRAL N°14966.		JULIO-2018
Arquitecto/s: <i>[Signature]</i> ANTONIO GARCÍA CALDERÓN MIGUEL A. RODRÍGUEZ RIVAS	Promotor: FERRALES MARGOISA S.L. FRANCISCO DE ASIS DE GONGORA MACIAS MANUEL GOVANTES DE CASTRO E HIJOS C.B.	ESCALA: 1:1000

REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO EN C/ SOR ÁNGELA DE LA CRUZ N° 85 DE OSUNA (SEVILLA). FASE 2.		PLANO: 2.3
DESIGNACION: PARCELACIÓN PREVIA		DELINEACION: DANIP
		ENERO 2023
Arquitectos: <i>[Signature]</i> ANTONIO GARCÍA CALDERÓN MIGUEL A. RODRÍGUEZ RIVAS	Propietario/s: MANUEL GOVANTES DE CASTRO E HIJOS,C.B. CIF: E-41157082	ESCALA: S/E








REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO EN C/ SOR ÁNGELA DE LA CRUZ N° 85 DE OSUNA (SEVILLA). FASE 2.		PLANO: 2.4
DESIGNACION: DELIMITACIÓN ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE		DELINEACION: DANIP
Arquitectos: <i>[Signature]</i> ANTONIO GARCÍA CALDERÓN MIGUEL A. RODRÍGUEZ RIVAS		ENERO 2023
Propietario/s: MANUEL GOVANTES DE CASTRO E HIJOS, C.B. CIF: E-41157082		ESCALA: 1:500



REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO EN C/ SOR ÁNGELA DE LA CRUZ N° 85 DE OSUNA (SEVILLA). FASE 2.		PLANO: 3
DESIGNACION: TOPOGRÁFICO ACTUAL		DELINEACION: DANIP
		ENERO 2023
Arquitectos: <i>[Signature]</i> ANTONIO GARCÍA CALDERÓN MIGUEL A. RODRÍGUEZ RIVAS	Propietario/s: MANUEL GOVANTES DE CASTRO E HIJOS, C.B. CIF: E-41157082	ESCALA: 1:500



-  R. ZONA RESERVADA A RECOGIDA DE RESIDUOS
-  MACETEROS. SE COLOCARÁN A AMBOS LADOS DE LOS ACCESOS A LOS DIFERENTES LOCALES.
-  PAPELERA.
-  SEÑAL DE DIRECCION PROHIBIDA
-  SEÑAL DE SENTIDO OBLIGATORIO

PARCELA 4.2
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 1.706,00 m²

PARCELA 6
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 161,00 m²

PARCELA 4.3
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 1.801,00 m²

PARCELA 7
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 70,00 m²

PARCELA 5
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 1.232,00 m²


PARCELA 8
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 67,50 m²

REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO EN C/
 SOR ANGELA DE LA CRUZ N° 85 DE OSUNA (SEVILLA). FASE 2.

PLANO:
4

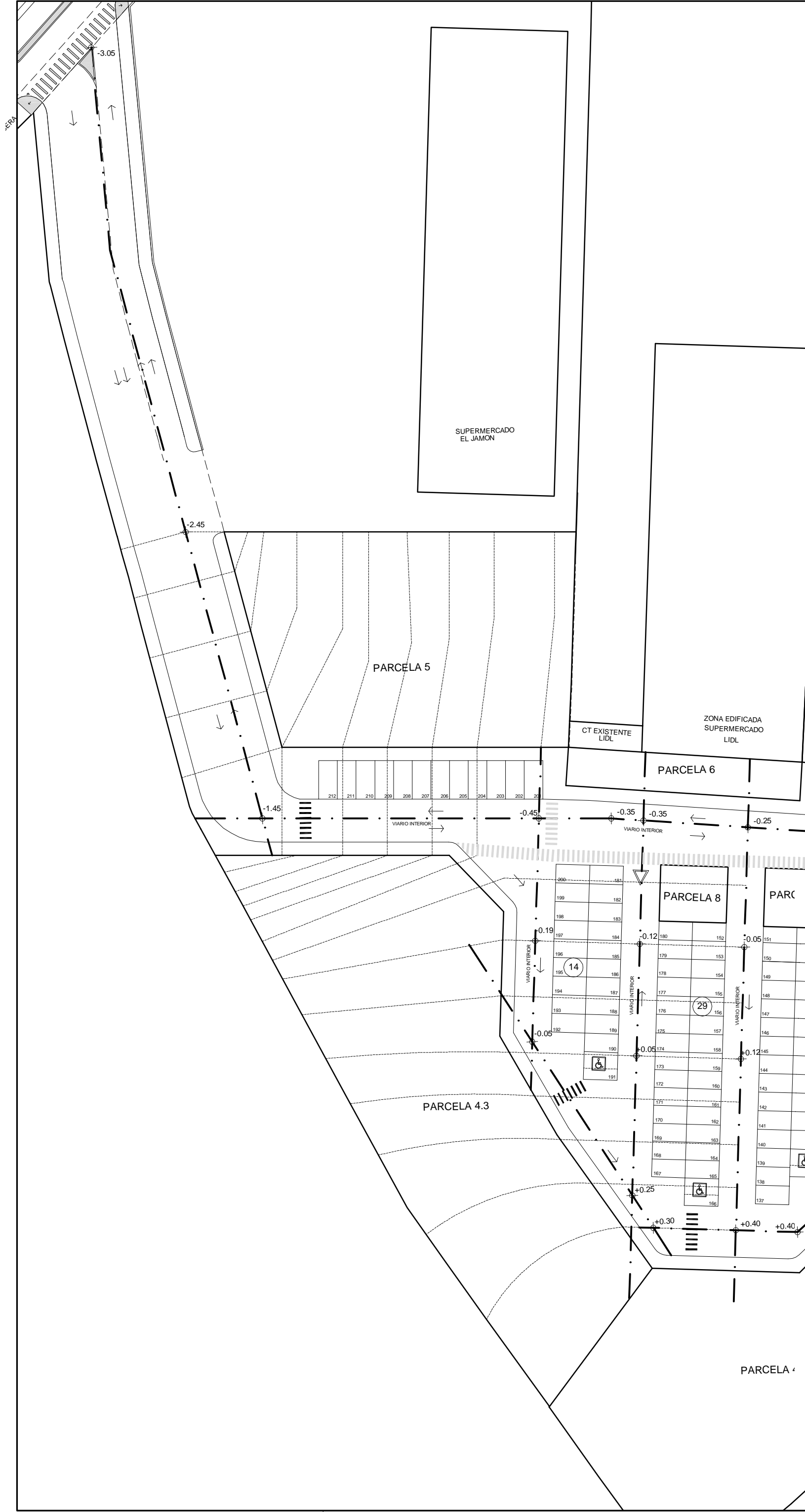
DESIGNACION:
**ORDENACIÓN GENERAL
 APARCAMIENTOS - RESIDUOS - SEÑALIZACIÓN**

DELINEACION:
 DANIP
 ENERO 2023

Arquitectos:

 ANTONIO GARCIA CALDERON
 MIGUEL A. RODRIGUEZ RIVAS

Propietario/s:
 MANUEL GOVANTES DE CASTRO E HIJOS, C.B.
 CIF: E-41157082

ESCALA:
1:500



DESIGNACION:
TOPOGRAFICO MODIFICADO

PLANO:
5

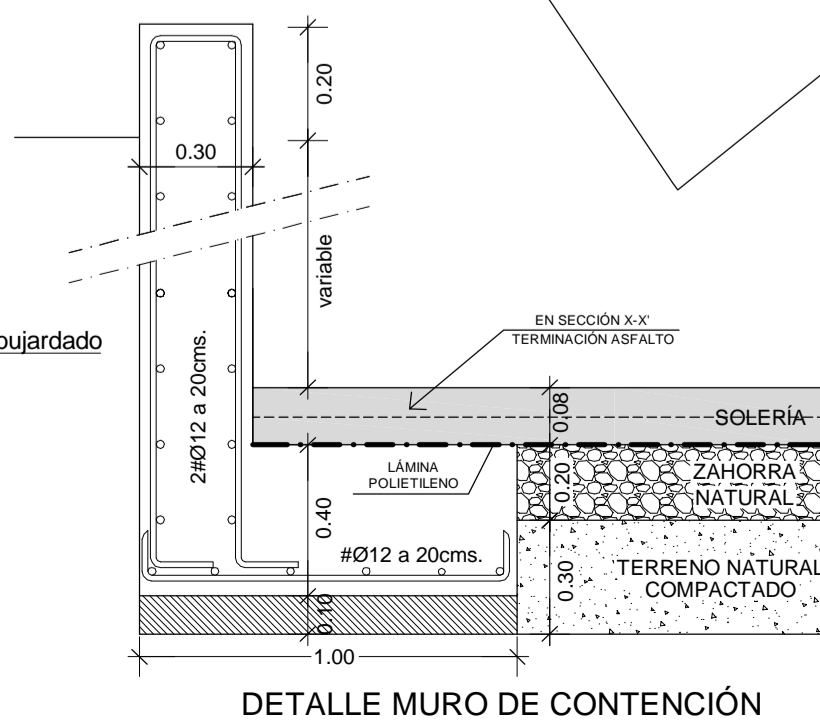
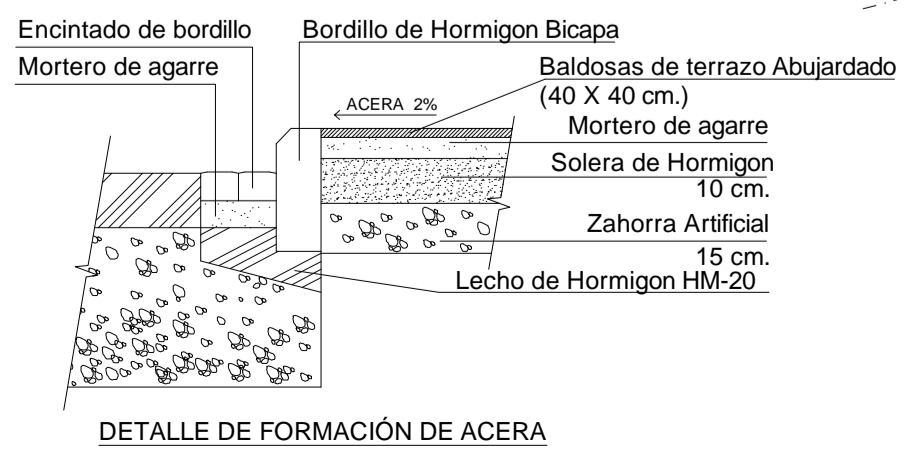
DELINEACION:
 DANIP
 ENERO 2023

ESCALA:
1:500

Arquitectos:

 ANTONIO GARCIA CALDERON
 MIGUEL A. RODRIGUEZ RIVAS
 Propietario/s:
 MANUEL GOYANTES DE CASTRO E HIJOS.C.B.
 CIF: E-41157082

REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO EN C/
 SOR ÁNGELA DE LA CRUZ N° 85 DE OSUNA (SEVILLA). FASE 2.



PAVIMENTO

REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO EN C/
SOR ANGELA DE LA CRUZ N° 85 DE OSUNA (SEVILLA). FASE 2.

PLANO:
6

DESIGNACION:
PAVIMENTACIÓN

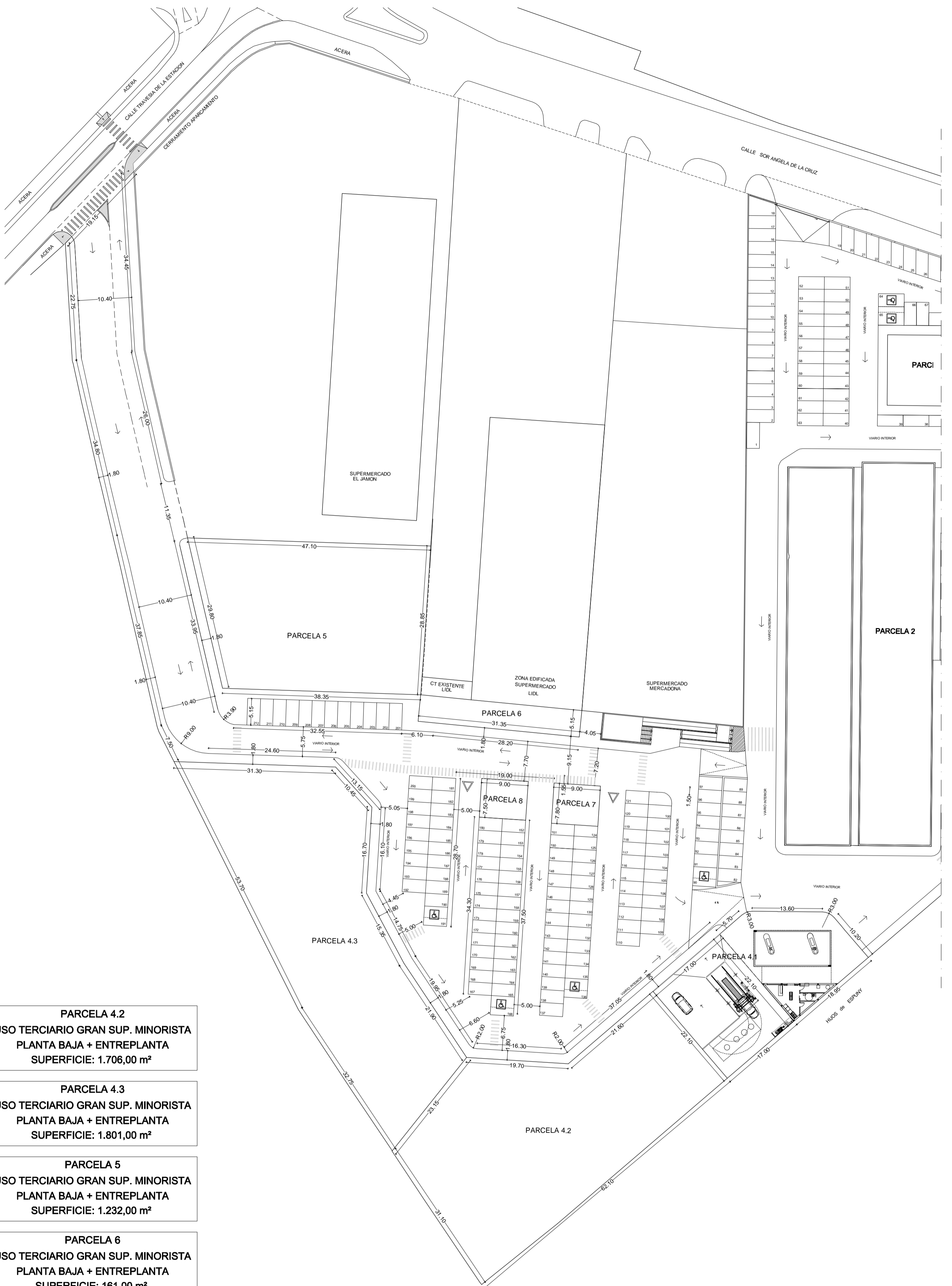
DELINEACION:
DANIP

ENERO 2023

Arquitectos:
Antonio Garcia Calderon
ANTONIO GARCIA CALDERON
MIGUEL A. RODRIGUEZ RIVAS

Propietario/s:
MANUEL GOVANTES DE CASTRO E HIJOS, C.B.
CIF: E-41157082

ESCALA:
1:500



PARCELA 4.2
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 1.706,00 m²

PARCELA 4.3
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 1.801,00 m²

PARCELA 5
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 1.232,00 m²

PARCELA 6
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 161,00 m²

PARCELA 7
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 70,00 m²

PARCELA 8
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 67,50 m²

REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO EN C/
 SOR ÁNGELA DE LA CRUZ N° 85 DE OSUNA (SEVILLA). FASE 2.

PLANO:
7

DESIGNACION:
ALINEACIONES Y VOLÚMENES

DELINEACION:
 DANIP

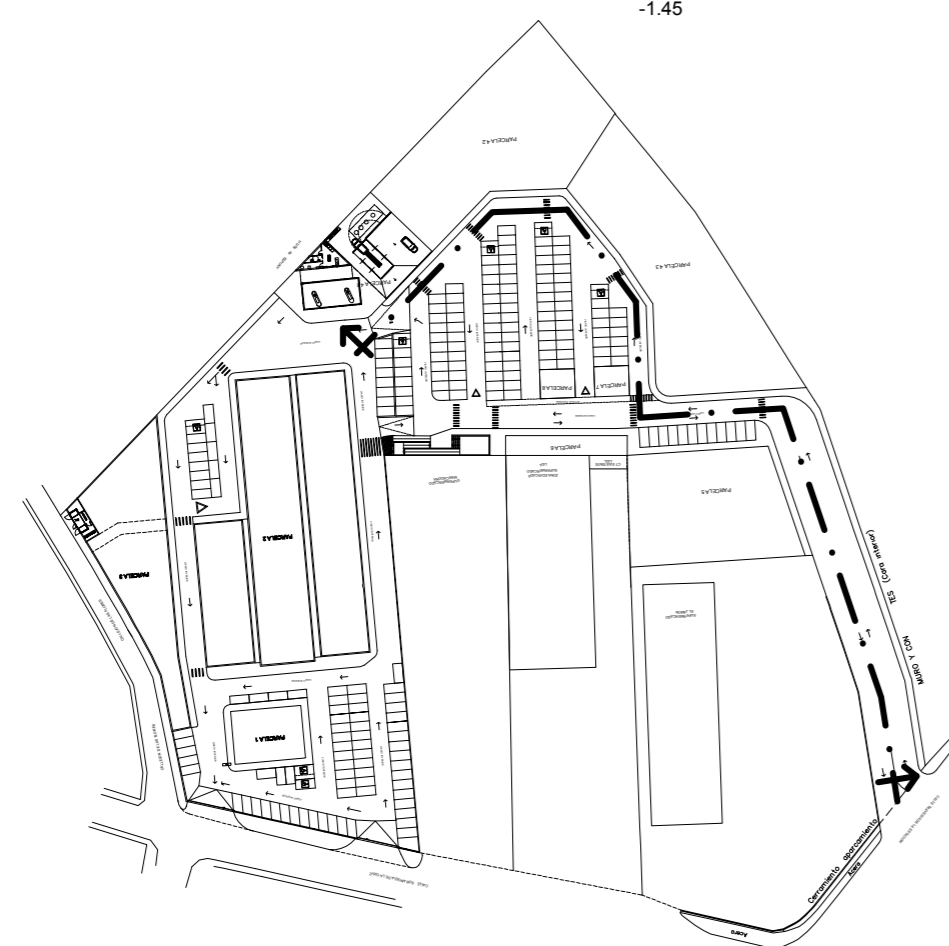
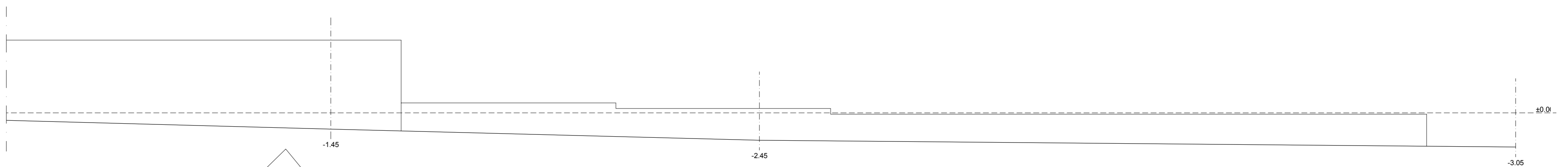
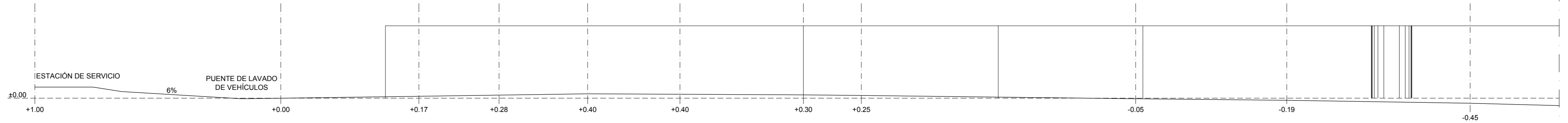
ENERO 2023

Arquitectos:

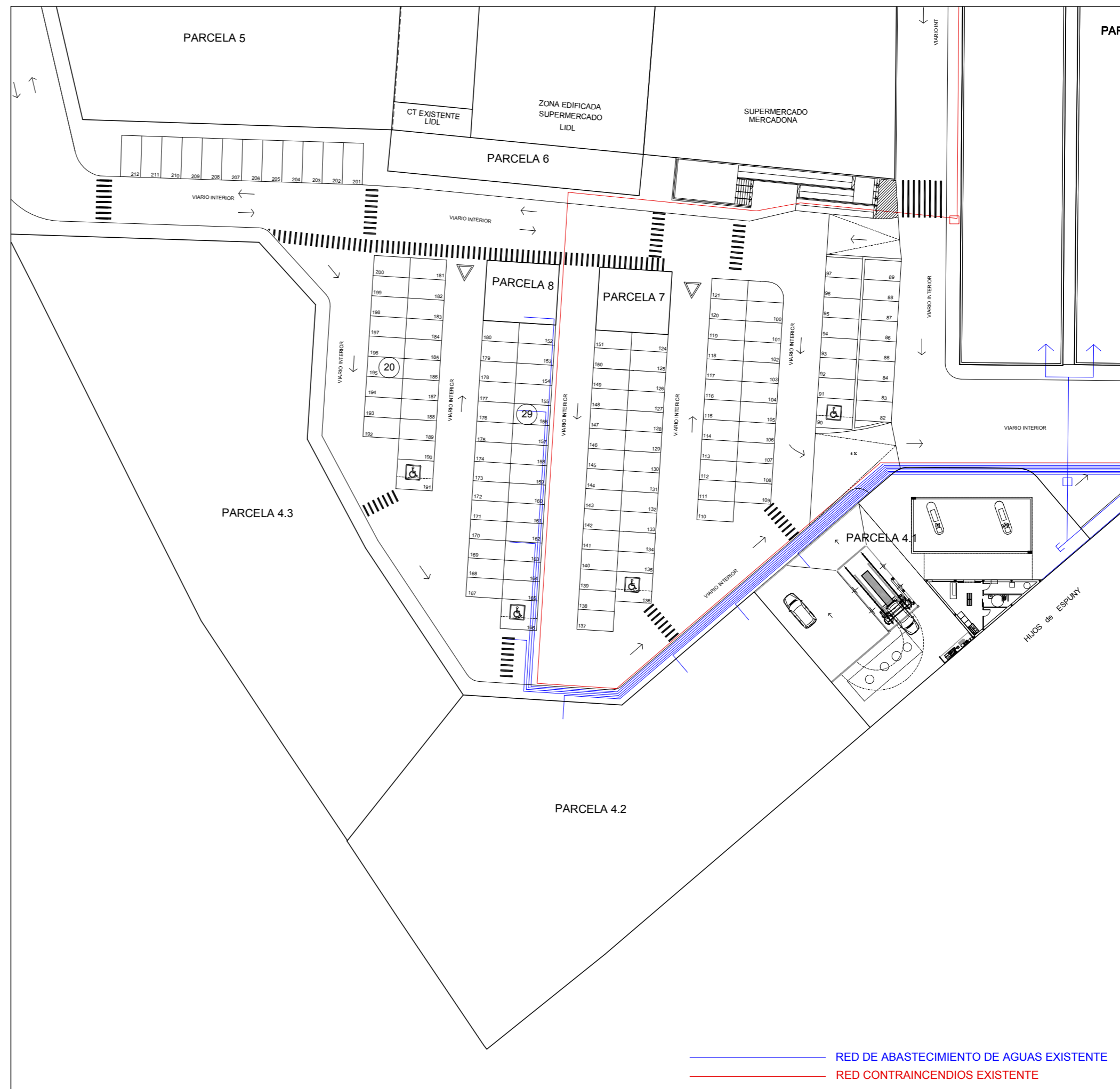
 ANTONIO GARCIA CALDERON
 MIGUEL A. RODRIGUEZ RIVAS

Propietario/s:
 MANUEL COVANTES DE CASTRO E HIJOS, C.B.
 CIF: E-41157082

ESCALA:
1:500
1:100



REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO EN C/ SOR ÁNGELA DE LA CRUZ N° 85 DE OSUNA (SEVILLA). FASE 2.		PLANO: 8
DESIGNACION: SECCIÓN ESQUEMÁTICA		DELINEACION: DANIP
Arquitectos: <i>Antonio García Calderón</i> ANTONIO GARCÍA CALDERÓN MIGUEL RODRÍGUEZ RIVAS		ENERO 2023
Propietario/s: MANUEL GOVANTES DE CASTRO E HIJOS, C.B. CIF: E-41157082		ESCALA: 1:250



PLANO: **9.1**

DELINEACION: **DAMIP**

ENERO 2023

ESCALA: **1:500**

REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO EN C/
SOR ANGELA DE LA CRUZ N° 85 DE OSUNA (SEVILLA). FASE 2.

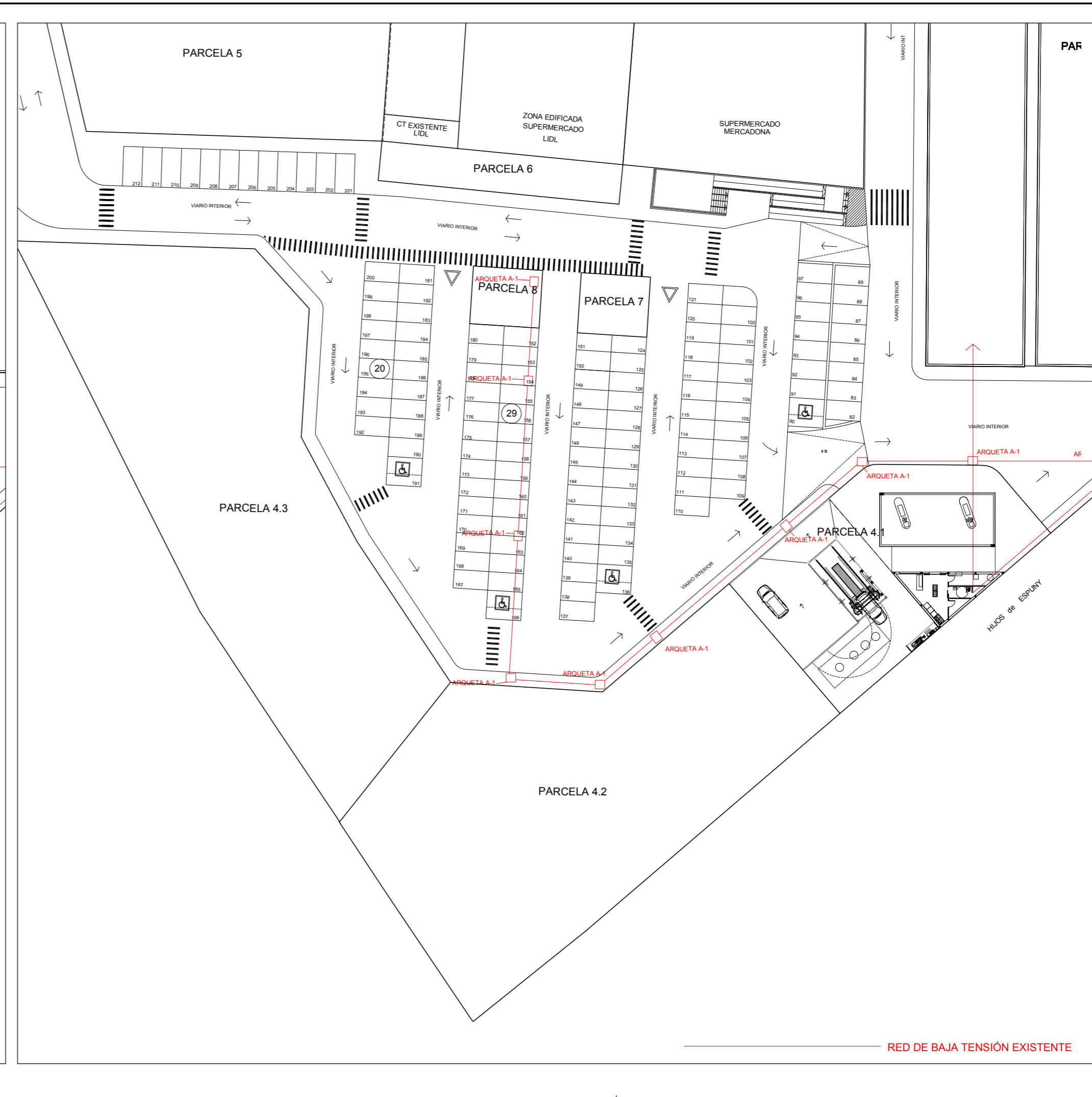
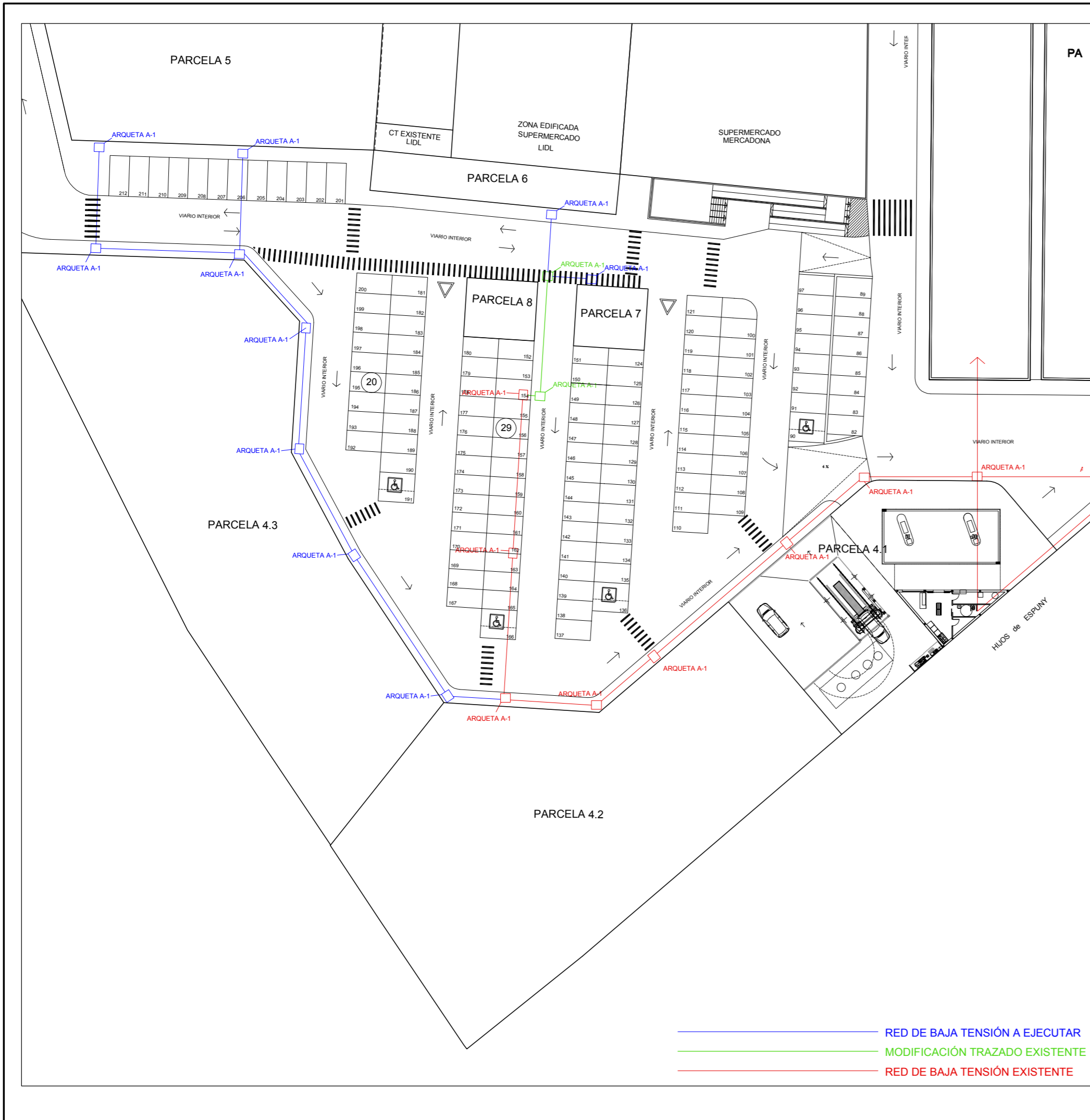
DESIGNACION: **ESQUEMA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS / PCI**

Arquitectos:

MANUEL GOVANTES DE CASTRO E HIJOS, C.B.
 MADRID - RODRIGUEZ RIVAS
 Propietario/s:



REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO EN C/ SOR ÁNGELA DE LA CRUZ N° 85 DE OSUNA (SEVILLA). FASE 2.		PLANO: 9.2
DESIGNACION: ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO		DELINEACION: DANIP
Arquitectos: ANTONIO GARCÍA GARRÓN MIGUEL RODRÍGUEZ RIVAS		Propietario/s: MANUEL GOVANTES DE CASTRO E HIJOS, S.L. CIF: E-41157082
		ESCALA: 1:500
		ENERO 2023



PLANO: **9.3**

DELINEACION: DAMP

ENERO 2023

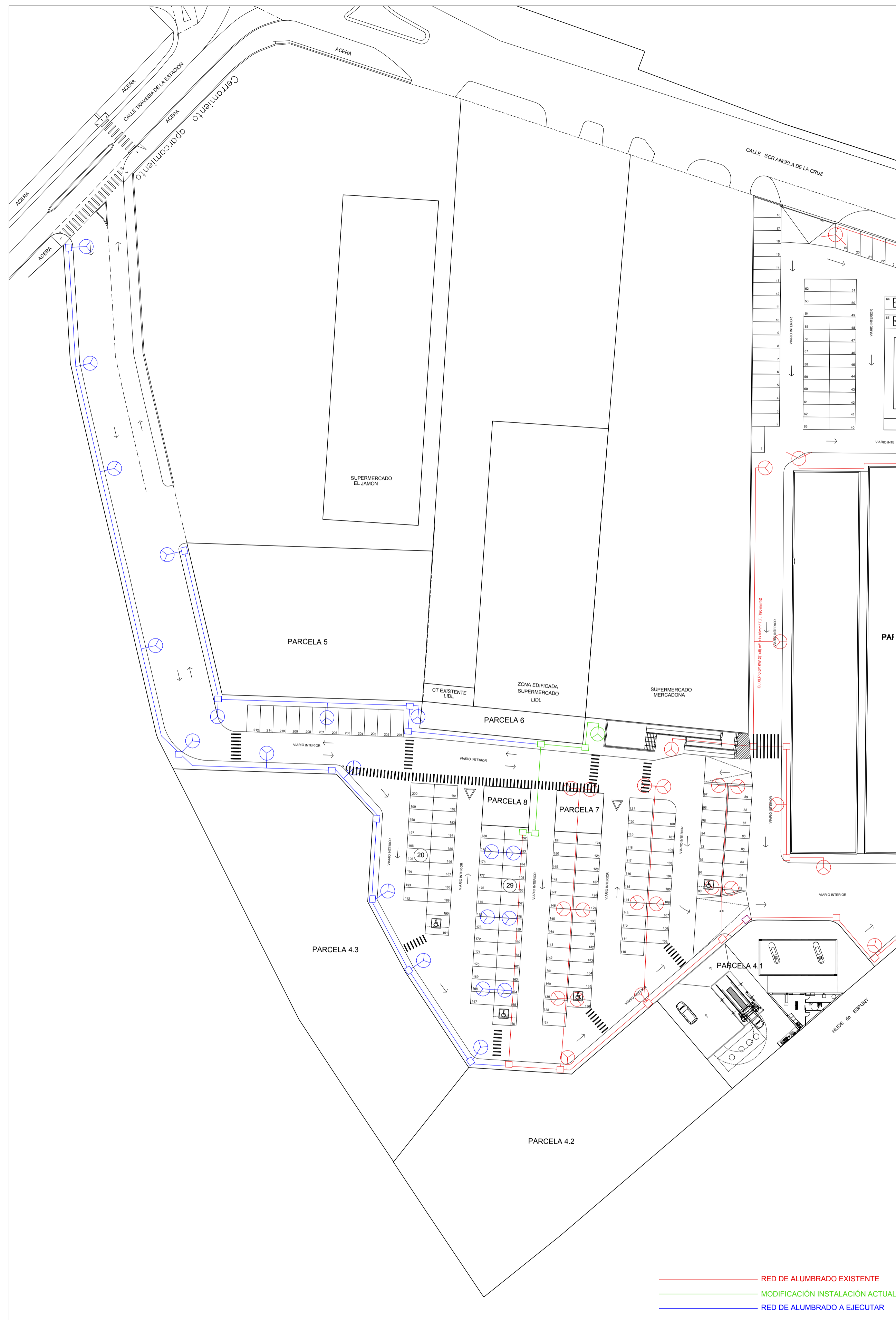
ESCALA: **1:500**

REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO EN C/
SOR ANGELA DE LA CRUZ N° 85 DE OSUNA (SEVILLA). FASE 2.

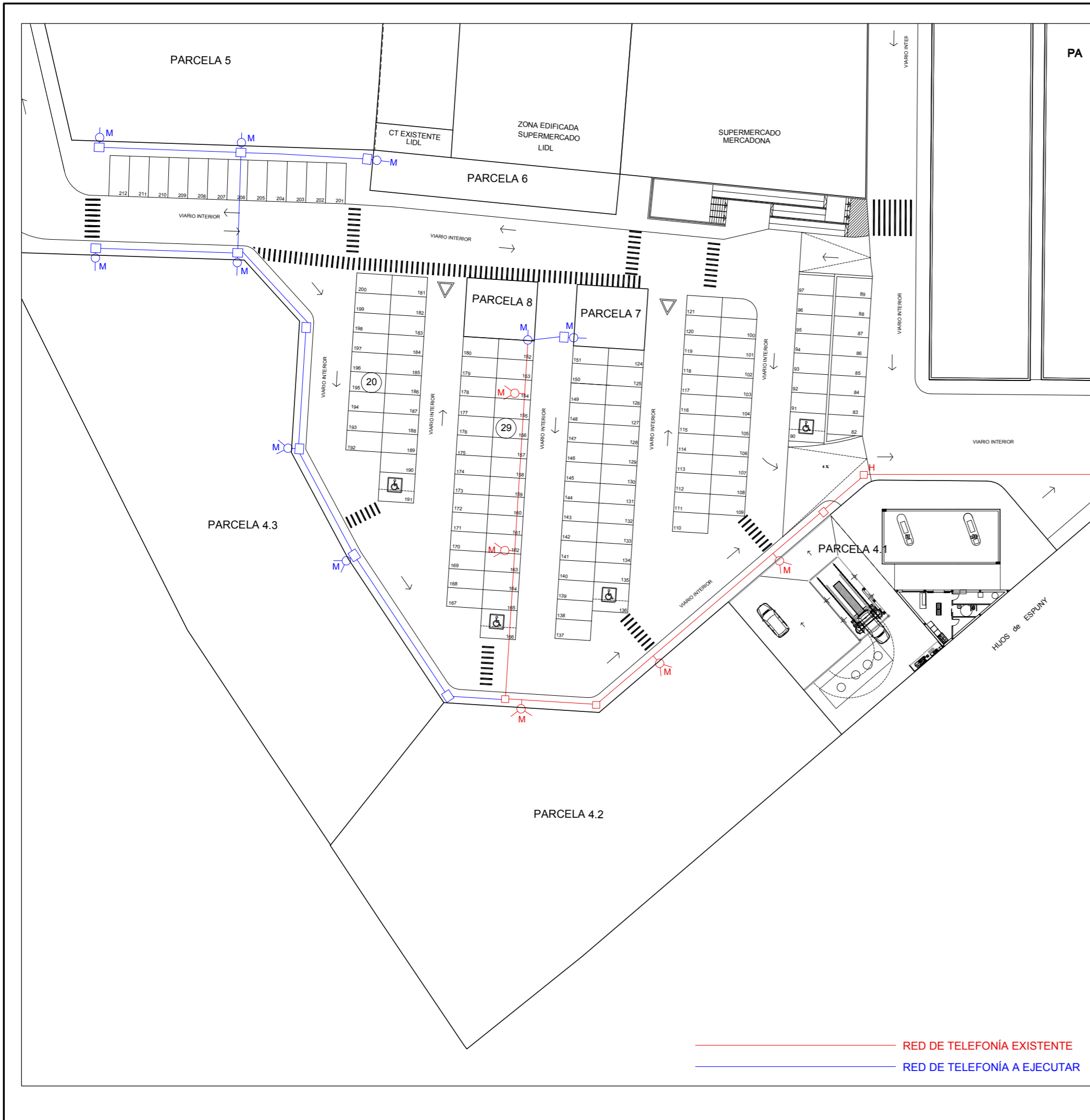
DESIGNACION: **ESQUEMA RED DE BAJA TENSION
DERIVACIONES INDIVIDUALES**


Arquitectos: **Manuel Covantes de Castro e Hijos, S.L.**
MANUEL COVANTES DE CASTRO E HIJOS, S.L.
CIF: E-41157082

Propietario/s:



REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO EN C/ SOR ANGELA DE LA CRUZ N° 85 DE OSUNA (SEVILLA). FASE 2.		PLANO: 9.4
DESIGNACION: ESQUEMA RED DE ALUMBRADO		DELINEACION: DANIP
Arquitectos: ANTONIO GARCIA MADRON MIGUEL RODRIGUEZ RIVAS		Propietario/s: MANUEL GOVANTES DE CASTRO E HIJOS, S.L. CIF: E-41157082
		ESCALA: 1:500



REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO EN C/ SOR ANGELA DE LA CRUZ N° 85 DE OSUNA (SEVILLA). FASE 2.	PLANO: 9.5
	DELINEACION: DAMP
DESIGNACION: ESQUEMA RED DE TELECOMUNICACIONES	ENERO 2023
Arquitectos:  MANUEL GOVANTES DE CASTRO E HIJOS, C.B. CIF: E-41157082	Propietario/s: MANUEL GOVANTES DE CASTRO E HIJOS, C.B. CIF: E-41157082
ESCALA: 1:500	



PARCELA Nº 4:

No se incluyen en el cálculo la estación de servicio ni el puente de lavado, va que no poseen cerramientos ni salidas a estos efectos, por lo que se utilizará la superficie de las parcelas 4.2 y 4.3.

Superficie Útil: 75% s/superficie construida (4.1+4.2): 75% S / 3.532,00=2.649,00 m²

Ocupación s/usuarios:	Comercial Terciario P. Baja (2 p/m ²)	Administrativo Entrepantia (10 p/m ²)
Ocupación estimada:	1.324,50	264,90
Total nº personas a evacuar:	1.325 p	265 p

Se estimarán 6 salidas para 1.590 / 6 salidas: 265 personas.

Salida 4.1:

Ocupación según estimación: 265 personas a evacuar
Superficie exterior mínima: 0,5 x 265 p= 132,50 m²
Superficie existente delante de salida: 178,40 m² (R: 26,50 m)

Salida 4.2:

Ocupación según estimación: 265 personas a evacuar
Superficie exterior mínima: 0,5 x 265 p= 132,50 m²
Superficie existente delante de salida: 177,20 m² (R: 26,50 m)

Salida 4.3:

Ocupación según estimación: 265 personas a evacuar
Superficie exterior mínima: 0,5 x 265 p= 132,50 m²
Superficie existente delante de salida: 164,30 m² (R: 26,50 m)

Salida 4.4:

Ocupación según estimación: 265 personas a evacuar
Superficie exterior mínima: 0,5 x 265 p= 132,50 m²
Superficie existente delante de salida: 155,65 m² (R: 26,50 m)

Salida 4.5:

Ocupación según estimación: 265 personas a evacuar
Superficie exterior mínima: 0,5 x 265 p= 132,50 m²
Superficie existente delante de salida: 150,90 m² (R: 26,50 m)

Salida 4.6:

Ocupación según estimación: 265 personas a evacuar
Superficie exterior mínima: 0,5 x 265 p= 132,50 m²
Superficie existente delante de salida: 174,55 m² (R: 26,50 m)

PARCELA Nº 5:

Superficie Útil: 75% s/superficie construida: 75% S / 1.232,00 =924,00 m²

Ocupación s/usuarios:	Comercial Terciario P. Baja (2 p/m ²)	Administrativo Entrepantia (10 p/m ²)
Ocupación estimada:	462,00	92,40
Total nº personas a evacuar:	462 p	93 p

Se estimarán 2 salidas para 555 / 2 salidas: 277,50 =278 personas por salida.

Salida 5.1:

Ocupación según estimación: 278 personas a evacuar
Superficie exterior mínima: 0,5 x 278 p= 139,00 m²
Superficie existente delante de salida: 151,00 m² (R: 27,80 m)

Salida 5.2:

Ocupación según estimación: 278 personas a evacuar
Superficie exterior mínima: 0,5 x 278 p= 139,00 m²
Superficie existente delante de salida: 235,50 m² (R: 27,80 m)

PARCELA Nº 6:

Superficie Útil: 75% s/superficie construida: 75% S / 161,00 =120,75 m²

Ocupación s/usuarios:	Comercial Terciario P. Baja (2 p/m ²)	Administrativo Entrepantia (10 p/m ²)
Ocupación estimada:	60,38	12,07
Total nº personas a evacuar:	61 p	13 p

Se estima 1 salida para 74 / 1 salidas: 74 personas.

Salida 1:

Ocupación según estimación: 74 personas a evacuar
Superficie exterior mínima: 0,5 x 74 p= 37,00 m²
Superficie existente delante de salida: 84,35 m² (R: 7,40 m)

PARCELA Nº 7:

Superficie Útil: 75% s/superficie construida: 75% S / 70,00 =52,50 m²

Ocupación s/usuarios:	Comercial Terciario P. Baja (2 p/m ²)	Administrativo Entrepantia (10 p/m ²)
Ocupación estimada:	26,25	5,25
Total nº personas a evacuar:	27 p	6 p

Se estima 1 salida para 33 / 1 salidas: 33 personas.

Salida 1:

Ocupación según estimación: 33 personas a evacuar
Superficie exterior mínima: 0,5 x 33 p= 16,50 m²
Superficie existente delante de salida: 17,10 m² (R: 3,30 m)

PARCELA Nº 8:

Superficie Útil: 75% s/superficie construida: 75% S / 68,00 =51,00 m²

Ocupación s/usuarios:	Comercial Terciario P. Baja (2 p/m ²)	Administrativo Entrepantia (10 p/m ²)
Ocupación estimada:	25,50	5,10
Total nº personas a evacuar:	26 p	6 p

Se estima 1 salida para 33 / 1 salidas: 32 personas.

Salida 1:

Ocupación según estimación: 32 personas a evacuar
Superficie exterior mínima: 0,5 x 32 p= 16,00 m²
Superficie existente delante de salida: 16,10 m² (R: 3,20 m)

PLANO: 10	DELINEACION: DANIP	PROPIETARIO/S: MANUEL GOYANTES DE CASTRO E HIJOS.C.B.
	ENERO 2023	MANUEL GOYANTES DE CASTRO E HIJOS.C.B. CIF: B-41157082
DESIGNACION: ESPACIO EXTERIOR SEGURO		
Arquitectos: Rodríguez Ritalis		

RESUMEN EJECUTIVO. -

0. ANTECEDENTES

El 28/09/2015, el Ilustre Ayuntamiento de Osuna aprueba el documento de la Innovación del PGOU cuyo objeto era la incorporación del Uso compatible de Gran Superficie Minorista en las parcelas num. 01, 03, 04, 05 y 06 de la Manzana catastral 25.347 de Uso Industrial.

Posteriormente, se redacta y aprueba el Estudio de Detalle de las parcelas sitas en la calle Sor Ángela de Cruz nº 85 que, concretamente, desarrolla dos de las parcelas mencionadas (números 1 y 6) a las que se les aplicarán las determinaciones de dicha Innovación.

Recientemente, tras la adquisición de la zona trasera de la parcela 3 de dicha manzana catastral, el promotor del Estudio de Detalle solicita Licencia de Parcelación para segregar esa porción de los terrenos de la parcela 3 y agregarla a la parcela 6.

El resultado es una nueva parcela 6 ampliada y que, mediante el presente Estudio de Detalle, se pretende desarrollar.

Es por ello, que al presente documento se le denomina Fase 2 del ya aprobado en su día, ya que el ámbito del mismo es la parcela 6 original (hoy urbanizada como viales, aparcamientos y la parcela nº 4 del E.D. aprobado) ampliada con los terrenos de la zona trasera (zona B de la parcela 3 de la Innovación del PGOU)

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Objeto del encargo. Propietario y promotor de la figura de planeamiento. Redactores.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la sociedad Manuel Govantes de Castro e Hijos, C.B., con C.I.F.: E - 41.157.082 y domicilio en c/ Sor Ángela de la Cruz nº 85 de Osuna (Sevilla), representada por D. Manuel Govantes López, con D.N.I.: 28.546.404-T, en calidad de administrador.

El objeto del presente Estudio de Detalle, como se ha descrito, es ordenar una porción de los terrenos sitos en c/ Sor Ángela de la Cruz nº 85 (porciones de las parcelas catastrales 3 y 6 del ámbito descrito en la Innovación), actualmente con la calificación de Urbano Industrial, según las NN.SS. de Planeamiento de Osuna y su Adaptación Parcial a la L.O.U.A. y tras la aprobación de la Innovación mencionada, con Uso compatible de Gran Superficie Minorista, fijando nuevas alineaciones y rasantes mediante la creación de nuevos viales interiores que delimiten y ordenen los terrenos, para que, una vez urbanizados, las parcelas de nueva creación cuenten con todos los servicios e infraestructuras necesarios que permitan su edificación y posterior puesta en uso.

Descripción de la Parcelación previa

A continuación, describimos la parcelación previa realizada mediante un extracto del proyecto de parcelación que obtuvo Licencia:

“Se toma como base los levantamientos planimétricos realizados por el topógrafo D. Manuel Sierra Pérez, cuyas superficies resultantes coinciden con las superficies catastrales, y de acuerdo con las indicaciones de la propiedad, se proceda a su parcelación.

El proyecto de parcelación a realizar consiste en:

Segregación de la finca registral nº 12.938, finca A, de una parcela (A1) con una superficie de 5.148 m², y agregación de dicha parcela a la finca registral nº 14.996 (finca B), que quedará con una superficie total, después de la agregación, de 11.128 m².

La parcelación resultante cumple con los requisitos especificados en el vigente PGOU de Osuna, Modificación del PGOU. ORDENANZAS: Art.94 Parcelaciones en Suelo Urbano Industrial, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 27/3/2014:

- *Las parcelas resultantes poseen más de 2.000 m² de superficie.*
- *Presentan fachadas a vías públicas existentes.*
- *La procedencia de la segregación queda justificada al agregarse dicha parcela a la finca registral nº 14.996 a los efectos de poder desarrollar totalmente la zona B del suelo urbano no consolidado destinada al uso pormenorizado de gran superficie minorista, de acuerdo con la Innovación del PGOU de Osuna aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Osuna.*

La finca segregada inicialmente queda definida en la siguiente forma:

A1. FINCA SEGREGADA DE LA FINCA REGISTRAL nº 12.938

Superficie de la parcela: 5.148 m²

Queda definida por los siguientes linderos:

Al norte: Resto de la finca matriz, longitud: 47,61 mts y fachada a Travesía de la Estación, longitud: 19,50 mts.

Al sur: Hijos de Espuny S.A., longitud: 94,00 mts.

Al este: Resto de la finca matriz, longitud: 72,00 mts, finca de la calle Sor Ángela de la Cruz nº 89, longitud: 28,86 mts y finca registral nº 14.996 de Hermanos Govantes López a la que se va a agregar, longitud: 88,25 mts.

Al Oeste: Hijos de Espuny S.A., longitud: 95,60 mts.

El resto de la finca matriz, finca registral nº 12.938 queda definida de la siguiente forma:

A2. RESTO FINCA MATRIZ, FINCA REGISTRAL nº 12.938

Superficie de la parcela: 5.105 m²

Queda definida por los siguientes linderos:

Fachada: c/ Sor Ángela de la Cruz nº 91, longitud: 34,62 mts.

Derecho: Travesía de la Estación, longitud: 39,71 mts y parcela A1 resultante de la segregación, longitud: 72 mts.

Izquierdo: Finca de c/ Sor Ángela de la Cruz nº 89, longitud: 86,79 mts.

Fondo: Parcela A1 resultante de la segregación, longitud: 47,61 mts.

AGRUPACIÓN

La finca A1, con una superficie de 5.148 m², segregada anteriormente de la finca registral nº 12.938, se agrega a la finca registral nº 14.996, con una superficie de 5.980 m², quedando definida la finca resultante de la agregación de la siguiente forma:

B. FINCA RESULTANTE DE LA AGREGACIÓN. FINCA REGISTRAL nº 14.996

Superficie: 11.128 m²

Queda definida por los siguientes linderos:

Norte: Travesía de la Estación, longitud: 19,50 mts; Inmueble de c/ Sor Ángela de la Cruz nº 91 (resto finca matriz registral nº 12.938), longitud: 47,61 mts; inmueble c/ Sor Ángela de la Cruz nº 89, longitud: 32,00 mts e inmueble de c/ Sor Ángela de la Cruz nº 87, longitud: 33,50 mts.

Sur: Hijos de Espuny S.A., longitud: 225,20 mts.

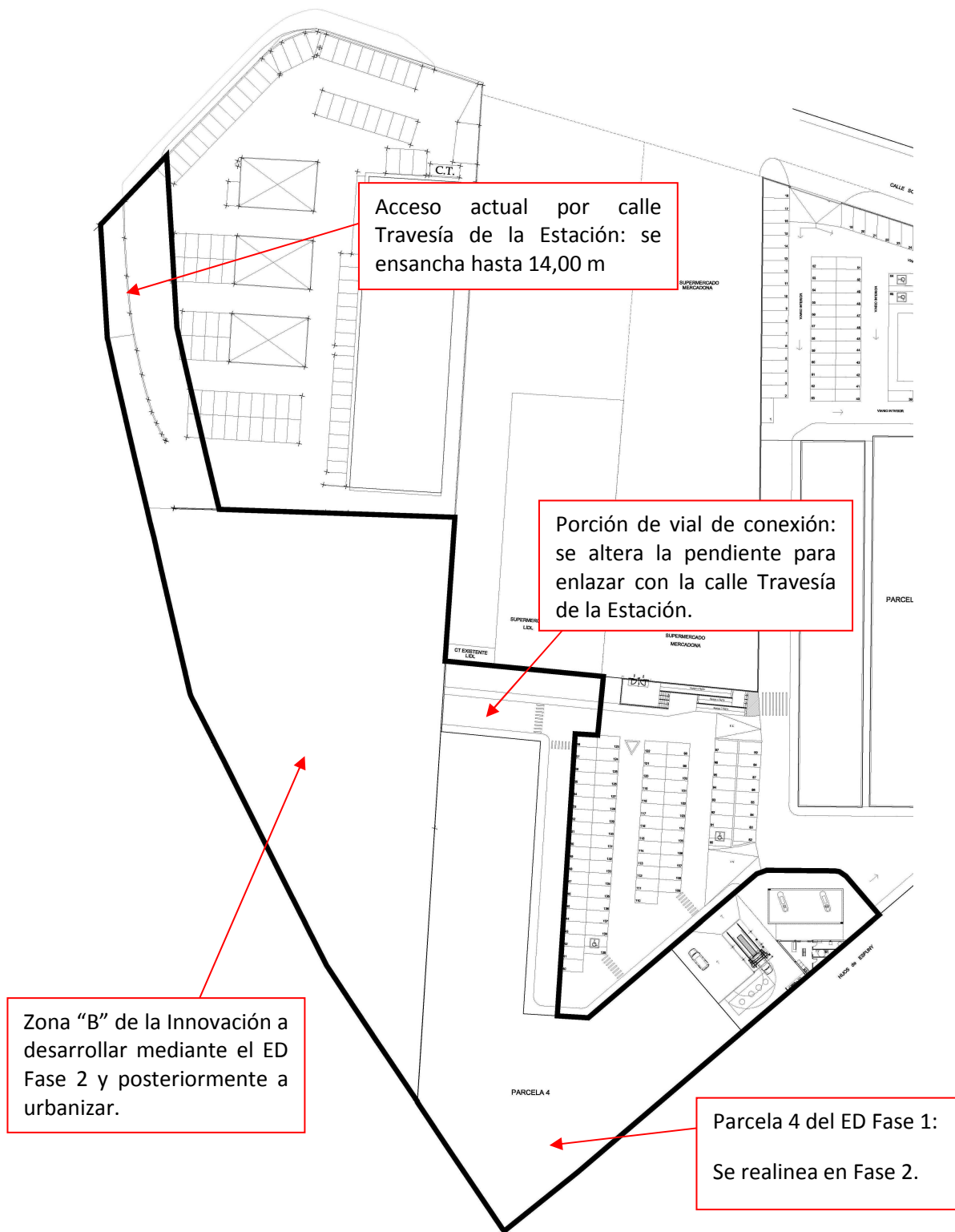
Este: Hermanos Govantes López, longitud: 65,00 mts; inmueble de c/ Sor Ángela de la Cruz nº 89, longitud: 28,86 mts e inmueble c/ Sor Ángela de la Cruz nº 91 (resto finca matriz registral nº 12.938), longitud: 72,00 mts."

Los Técnicos redactores del documento son los Arquitectos D. Antonio García Calderón, colegiado nº 2.078 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla y D. Miguel Ángel Rodríguez Rivas, colegiado nº 5.193 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con domicilio profesional en la calle Sevilla nº 28 de Osuna (Sevilla).

1.2. Emplazamiento de los terrenos.

Como ya se ha descrito, los terrenos sobre los que se actúa incluyen, por el este, una porción de la delimitación de la Fase 1, coincidente con una porción de la antigua parcela catastral nº 6 que corresponde a viario, y a la parcela 4 resultado del Estudio de Detalle, y por otro, hacia el oeste el resto de parcela que se le agrega en la parcelación `previa.

El terreno sobre el que se actúa se sitúa, por tanto, sobre una única parcela coincidente con el resultado final de la parcelación (actualmente son porciones de dos parcelas catastrales, que una vez se traslade la agregación al catastro se convertirán en una sola) Como la urbanización de la Fase 1 finalizó, **el presente Estudio de Detalle solo modifica la parcela nº 4 del mismo y una pequeña porción del vial de enlace entre ambas zonas**, la delimitación de los terrenos objeto de presente documento se ha realizado bajo esta premisa, quedando fuera su ámbito el resto de la finca resultado de la agregación que hoy se encuentra en uso como aparcamiento de la zona comercial en funcionamiento:



La superficie total objeto de la actuación, 9,587,00 m² es por ello algo menor que la total de la finca resultado de la agregación: 11.128,00 m².

1.2.3. Edificaciones existentes y otras afecciones.

En la actualidad la parcela se encuentra acotada en su lindero norte con la parcela donde se ubica el supermercado “El Jamón” mediante cerramiento de malla metálica sobre obra de fábrica, y con la parcela 4 al este y la fábrica al oeste y sur, con cerramiento de fábrica de ladrillo enlucida la primera y de sillares cara vista la segunda.

En la parcela 4 de la Fase 1 hay dos actividades en funcionamiento: una estación de servicio y un puente de lavado de vehículos, esta porción de la parcela 4 la hemos denominado “**Parcela 4.1**” y no será objeto de modificaciones en alineaciones o volumetría.

El resto de la parcela 4 lo dividiremos en dos zonas:

Parcela 4.2: porción de la parcela que no posee edificaciones, pero si está urbanizada, y que posee todos los servicios e infraestructuras necesarios. Esta porción de la parcela no será objeto de modificaciones en alineaciones o volumetría.

Parcela 4.3: porción de la parcela que no posee edificaciones, con forma “cuasi” rectangular paralela a las franjas centrales del aparcamiento, y que está urbanizada con todos los servicios e infraestructuras necesarios. Se realinea como continuación de la parcela 4.2 de manera que se girará al oeste y adosará al lindero que posee al sur y oeste con la fábrica “Hijos de Espuny S.A.”, de forma que permitirá proyectar un gran aparcamiento central ampliando el existente. Se alterarán las infraestructuras existentes de manera que, donde termina la parcela 4.2, se continuará con todas ellas por la nueva alineación eliminando los tramos y conductos preexistentes en la anterior alineación.

En la parcela 4 y en el resto del E.D. Fase 1, existe una red de saneamiento enterrado de sección suficiente para evacuar hacia la c/ Sor Ángela de la Cruz tanto las aguas pluviales procedentes de las cubiertas de las edificaciones y los imbornales, como las aguas fecales que se producen en cada una de las actividades en funcionamiento.

En esta Fase 2 se realizará una red de saneamiento que evacuará pluviales y fecales hacia la red existente en la acera de la calle Travesía de la Estación.

Asimismo, existe una red de alumbrado público a lo largo de los viales existentes tanto en el aparcamiento delantero como en toda la alineación actual de la parcela 4, de forma que se continuará con el mismo criterio hasta llegar al enlace del vial principal con la calle Travesía de la Estación.

De igual modo ocurre con la red de abastecimiento de aguas, la de contraincendios y la de telecomunicaciones, ya que se ampliarán las redes preexistentes hasta cerrar de nuevo los diferentes anillos.

De esta forma se podrá conectar fácilmente con las infraestructuras existentes en el ya existente centro de transformación ejecutado en la Fase 1 y en los cuartos de instalaciones donde se ubican las baterías de contadores necesarias para la urbanización completa.

Todas las infraestructuras descritas se recogen en los planos de estado actual del presente Estudio de Detalle.

2. Información Urbanística y Ordenación.

2.1. Clasificación y Calificación del solar.

- Tras la aprobación de la Innovación del PGOU descrita, el solar, como se puede apreciar en el plano nº 2, se encuentra incluido dentro de la trama de Suelo Urbano según se recoge en la Adaptación parcial a la LOUA de las NNSS de Osuna, aprobada definitivamente en pleno de fecha 24 de noviembre de 2009.

- El Uso Global es Industrial, si bien se permite como uso compatible el de Gran Superficie Minorista según la Innovación del PGOU descrita.

2.2. Justificación del Estudio de Detalle y de la Ordenación propuesta.

El solar en cuestión, aun existiendo varias actividades en funcionamiento en la actualidad, posee una zona interior libre de edificación que crea un vacío urbano al que se quiere dar solución mediante el presente Estudio de Detalle. Efectivamente, en la época actual de crisis generalizada y habiéndose comprobado que la zona se ha colmatado con diferentes actividades destinadas al uso terciario, el promotor del Estudio de Detalle, pretende poner en valor este espacio interior, apostando por la creación de un ámbito comercial que termine de consolidar la zona de mayor expansión de Osuna en los últimos años.

Así, se plantea la continuación del viario existente creándose una gran zona interior con aparcamientos y libre de edificación, y una zona edificada con fachada hacia dicho espacio, que taparía los cerramientos con las parcelas colindantes. Todo ello permitirá enlazar con calle Travesía de la Estación tal y como se reflejaba en el Plan de Movilidad aprobado en su día como anexo a la Innovación del PGOU descrita.

Por tanto, una vez fijadas las alineaciones de las nuevas parcelas, el resto de la superficie se destina a viales, aparcamientos, etc., dejando el acceso principal donde ya existe y, tras un recorrido circular por el interior, volver a salir por la misma c/ Sor Ángela de la Cruz, o circular en sentido opuesto utilizando la conexión prevista hacia el oeste (calle Travesía de la Estación) cerrando uno de los recorridos de mayor importancia reflejados en el Plan de Movilidad aprobado junto con la M.P. del PGOU.

El proceso de Urbanización posterior al presente Estudio de Detalle, dada la actual situación de crisis y en función de la situación económica del promotor, se podrá plantear en varias fases, siempre que estas sean totalmente funcionales. Estas fases se deberán reflejar en el proyecto de urbanización.

3. Ordenación de superficies. Manzanas y usos.

Las dimensiones definitivas de los viales se reflejan en el plano de Alineaciones y Volúmenes.

El estado actual del solar formado por la agregación de una porción de la parcela catastral nº 3 y la nº 6, reflejadas en la Innovación del PGOU y en el Proyecto

de parcelación (agregación de fincas registrales de Osuna nº 12938 y nº 14996) que obtuvo recientemente Licencia, es el siguiente:

Parcela nº 4 del Estudio de Detalle Fase 1, descrita em el mismo de esta forma:

“Parcela interior trasera que cierra los linderos sur y oeste, dejando su alineación interior al nuevo gran aparcamiento planteado y un paso futuro hacia la parcela colindante:

Superficie total: 3.661,00 m²

Uso: Terciario (Gran Superficie Minorista).

Altura: PB + entreplanta

Superficie edificable: Según Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS

Se incluye en esta parcela la estación de servicio descrita, donde la superficie para suministro de carburante es de 338,00 m², y no computará a los efectos descritos.”

Esta parcela posee una zona destinada a puente de lavado de vehículos, que, junto con la estación de servicio, será lo que denominaremos Parcela 4.1.

Tras su urbanización, esta parcela posee las infraestructuras y servicios suficientes como para que se clasifique como Suelo Urbano.

Porción de terrenos incluidos en la finca resultado de la agregación, que se describe en la misma de la siguiente forma:

“B. FINCA RESULTANTE DE LA AGREGACIÓN. FINCA REGISTRAL nº 14.996

Superficie: 11.128 m²

Queda definida por los siguientes linderos:

Norte: Travesía de la Estación, longitud: 19,50 mts; Inmueble de c/ Sor Ángela de la Cruz nº 91 (resto finca matriz registral nº 12.938), longitud: 47,61 mts; inmueble c/ Sor Ángela de la Cruz nº 89, longitud: 32,00 mts e inmueble de c/ Sor Ángela de la Cruz nº 87, longitud: 33,50 mts.

Sur: Hijos de Espuny S.A., longitud: 225,20 mts.

Este: Hermanos Govantes López, longitud: 65,00 mts; inmueble de c/ Sor Ángela de la Cruz nº 89, longitud: 28,86 mts e inmueble c/ Sor Ángela de la Cruz nº 91 (resto finca matriz registral nº 12.938), longitud: 72,00 mts.”

Una porción de esta parcela, concretamente el vial de enlace existente desde la calle Travesía de la Estación, la entenderemos como consolidada (S= 905,00 m²). La porción trasera de la parcela, con 4.223,00 m², quedará incluida en la zona susceptible de mejora de servicios urbanísticos.

Según el artículo 96. Bis del PGOU (Adaptación Parcial de las NN.SS.), las determinaciones del ámbito donde se incluye el Estudio de Detalle (las referidas parcelas 1 y 6 de la manzana catastral 25.347 de Osuna) son:

“Artículo 96. Bis.

En el ámbito donde se permite como compatible el Uso Pormenorizado de Gran Superficie Minorista, reflejado en el plano P02. Situación de Fincas. Delimitación., se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- La tipología edificatoria será eminentemente comercial, con la posibilidad de construcciones de tipología industrial similares a las ya existentes, según el criterio de la Oficina Técnica de Urbanismo del Ilustre Ayuntamiento de Osuna.

- Dada la ubicación del polígono, su adecuada inserción en la estructura urbana y territorial de la localidad se garantiza, tal como determina el artículo 32.5 del TRLCIA, con la incorporación de un Plan de Movilidad Urbana (Anexo 1 del presente documento).

- En las parcelas situadas en c/ Sor Ángela nº 85 (parcelas catastrales 1 y 6) se deberá tramitar un Estudio de Detalle que desarrolle la zona trasera de las mismas, y que incorpore la ordenación pormenorizada que suponga la desaparición del vacío existente en la actualidad, por ello se aporta plano orientativo de ordenación de dicha zona. Esta porción de terreno se incluye dentro de la zona “B” descrita en el punto 1.3.2. de la presente Innovación, por lo que para su desarrollo se estará a lo dispuesto en los artículos 45 y 55 de la LOUA.

Asimismo, a continuación, se describen los criterios y directrices para una futura ordenación detallada del sector, bien sea global, bien parcial o faseada, con el fin de garantizar su adecuada inserción en la estructura urbana actual; serían, además de los recogidos en el Anexo 1. Plan de Movilidad Urbana, los siguientes:

- **Uso Global:** Industrial (No se modifica)
- **Uso Compatible:** Uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista.
- **Nº Plantas:** 1+entrepanta
(Compatible en ambas el uso de Gran Superficie Minorista).
- **Coefficiente Global de edificabilidad:** 0,95 m²/m².
- **Alineaciones y viario:** Los actuales; en caso de modificación de alineaciones, volúmenes y/o rasantes se tramitará Estudio de Detalle.
- **En el caso de desarrollar un Estudio de Detalle en las parcelas 1 y 6 se recogerá en el mismo la ampliación de la calle Callejón de las Flores, retranqueando su alineación actual y cediendo al Ayuntamiento esta superficie una vez se terminen las obras.**
- **Aparcamientos:** Los recogidos en la normativa sectorial en vigor; 5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil de sala de ventas.
- **Otros criterios para la ordenación detallada del sector:** Los recogidos en el TRLCIA.”

Nota: la normativa sectorial en vigor suprimió, entre otras determinaciones, la obligatoriedad de proyectar 5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil de sala de ventas, aun así, más adelante se calcula el número de nuevas plazas en comparación con la superficie teórica de sala de ventas de nueva creación, comprobándose que se cumple este estándar.

En base a lo anterior y a partir del trazado de los viales nuevos y existentes, quedan definidas como superficies edificables las siguientes:

Parcela 4:

- Parcela interior trasera que cierra los linderos sur y oeste, quedando su alineación interior hacia la ampliación del aparcamiento central y al vial de acceso desde el oeste por la calle Travesía de la Estación (tramo urbano de la carretera A-351). Se subdivide en las Parcelas 4.1, 4.2 y 4.3, quedando la porción 4.1 ya colmatada con la estación de servicio y el puente de lavado, la 4.2 muy similar a la anterior y porción de la antigua parcela 4, dentro de la delimitación del ED Fase 1, con una pequeña ampliación de su superficie incluida en esta Fase 2, y la 4.3 como modificación de la anterior al alinearse adosada hacia la medianera y dejando el vacío central para ubicar el aparcamiento:
- En resumen, reubicación de la Parcela 4 del Estudio de Detalle Fase 1, donde ya se encuentran en funcionamiento la estación de servicio y el puente de lavado.

Superficie total Parcela 4: 4.236,00 m²

- Parcela 4.1: 730,00 m²

- Parcela 4.2: 1.706,00 m²

- Parcela 4.3: 1.800,00 m²

Uso: Terciario (Gran Superficie Minorista).

Altura: PB + entreplanta

Superficie edificable: Según Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS

Parcela 5:

- Parcela interior situada al norte, lindando con la parcela donde se sitúa el supermercado "El Jamón", dejando su alineación interior hacia la ampliación del aparcamiento central, la parcela 4 y al vial de acceso desde el oeste por la calle Travesía de la Estación. Posee fachada lateral oeste hacia el vial de acceso y al este linda con la parcela donde se ubica el supermercado "Lidl".

Superficie total Parcela 5: 1.232,00 m²

Uso: Terciario (Gran Superficie Minorista).

Altura: PB + entreplanta

Superficie edificable: Según Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS

Parcela 6:

- Parcela interior situada al norte, lindando con la parcela donde se sitúa el supermercado "Lidl", dejando su alineación interior hacia el aparcamiento central y al vial de acceso desde el oeste por la calle Travesía de la Estación.

Superficie total Parcela 6: 161,00 m²

Uso: Terciario (Gran Superficie Minorista).

Altura: PB + entreplanta

Superficie edificable: Según Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS

Parcela 7:

- Parcela interior aislada situada al norte, frente a la parcela 6, lindando en sus cuatro alineaciones con viario interior del aparcamiento central.

Superficie total Parcela 7: 70,00 m²

Uso: Terciario (Gran Superficie Minorista).

Altura: PB + entreplanta

Superficie edificable: Según Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS

Parcela 8:

- Parcela interior aislada situada al norte, frente a la parcela 6, lindando en sus cuatro alineaciones con viario interior del aparcamiento central.

Superficie total Parcela 8: 68,00 m²

Uso: Terciario (Gran Superficie Minorista).

Altura: PB + entreplanta

Superficie edificable: Según Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS

4. Cuadro de superficies general de la ordenación:

Superficie bruta: 9,587,00 m²

Superficie parcelas netas:

Parcela 4:	4.236,00 m ²	(antes: 3.661,00 m ²)
Parcela 5:	1.232,00 m ²	(Nueva creación)
Parcela 6:	161,00 m ²	(Nueva creación)
Parcela 7:	70,00 m ²	(Nueva creación)
<u>Parcela 8:</u>	<u>68,00 m²</u>	<u>(Nueva creación)</u>

Total superficie neta: 5.767,00 m² (incremento real: 2.106,00 m²)

Superficie viario y aparcamientos: 3.820,00 m²

El incremento real disminuye 26,00 m² respecto al Documento aprobado inicialmente)

5. Memoria Justificativa del Cumplimiento del Decreto Legislativo 1/2012 de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

Sección 2

Informe autonómico para la autorización de grandes superficies minoristas:

El Capítulo IV del título IV ha sido suprimido por el apartado quince del artículo 49 del D. Ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía («B.O.J.A.» 17 diciembre).

Cálculo del incremento de la superficie útil de sala de ventas proyectada en el E.D.

Fase 2:

Superficie Útil máxima estimada: 75% s/total S. Const. Comercial incrementada:

$$(75\% \text{ s } /2.106,00) = 1.579,50 \text{ m}^2$$

Relación Superficie venta / Superficie total útil:

$$60\% = 60\% \text{ s}/1.579,50 = 947,70 \text{ m}^2$$

$(947,70 / 100) \times 5 = 48 \text{ plazas de aparcamiento} < \mathbf{55 \text{ (incremento de plazas proyectado)}}$

6. Edificabilidad y volúmenes.

La edificabilidad y el volumen resultante vendrán determinados por la aplicación a las parcelas resultantes de los parámetros de ocupación, edificabilidad y altura recogidos en las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS.

7. Condiciones generales de edificación.

Serán las previstas en las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales.

Osuna, a 9 de febrero de 2023.

Los Arquitectos,

Fdo. Antonio García Calderón.

Fdo. Miguel Ángel Rodríguez Rivas.



REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR
 SITO EN C/ SOR ÁNGELA DE LA CRUZ N° 85 DE
 OSUNA (SEVILLA). FASE 2.

PLANO:

1

DESIGNACION:

SITUACIÓN

DELINEACION:

DANIP

ENERO 2023

Arquitectos:

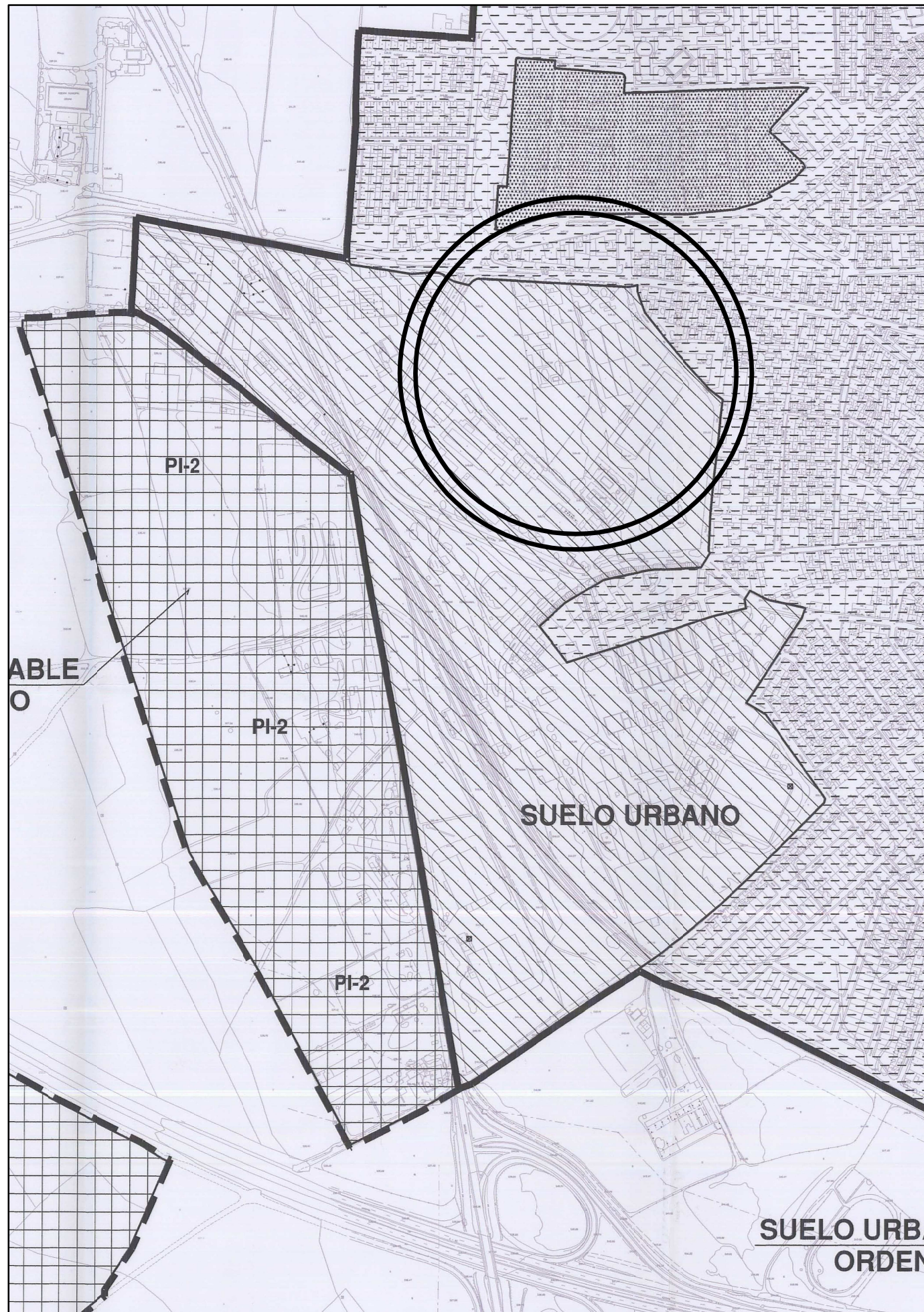
Antonio García Calderón
 ANTONIO GARCÍA CALDERÓN
 MIGUEL RODRÍGUEZ RIVAS

Propietario/s:

MANUEL COVANTES DE CASTRO E HIJOS, C.B.
 CIF: E-41157082

ESCALA:

1:2000



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

— Línea de Delimitación de Suelo Urbano
 - - Línea de Delimitación de Suelo Urbanizable
 — Línea de Delimitación de Zonas y Sectores

USOS GLOBALES

SUELO URBANO

USO GLOBAL RESIDENCIAL

- ZONA 1
- ZONA 2
- ZONA 3

USO GLOBAL INDUSTRIAL

USO GLOBAL TERCIARIO

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

PR-11 SECTOR-PLAN PARCIAL RESIDENCIAL 11

USO GLOBAL RESIDENCIAL

PI-6 SECTOR-PLAN PARCIAL INDUSTRIAL 6

USO GLOBAL INDUSTRIAL

PI-7 SECTOR-PLAN PARCIAL INDUSTRIAL 7

USO GLOBAL INDUSTRIAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

PI-2 SECTOR-PLAN PARCIAL INDUSTRIAL 2

USO GLOBAL INDUSTRIAL

PI-4 SECTOR-PLAN PARCIAL INDUSTRIAL 4

USO GLOBAL INDUSTRIAL

PI-8 SECTOR-PLAN PARCIAL INDUSTRIAL 8

USO GLOBAL INDUSTRIAL

DILIGENCIA: Para hacer uso GLOBAL INDUSTRIAL ha sido aprobado por el pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día de de de 2009.

Osuna, a 01 de Agosto de 2009.

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE OSUNA

PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OSUNA (Sevilla)

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL NÚCLEO PRINCIPAL

USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES Nº **OE-5**

Fecha: MARZO-09; AGOSTO-09 Escala: 1:3.000 Edición: 210J01

MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ Arquitecto e Ingeniero de C.C. y P. JOSÉ MAÑAS LÓPEZ Arquitecto FERNANDO MAÑAS LÓPEZ Arquitecto

REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO EN C/ SOR ÁNGELA DE LA CRUZ Nº 85 DE OSUNA (SEVILLA). FASE 2.

PLANO:
2.1

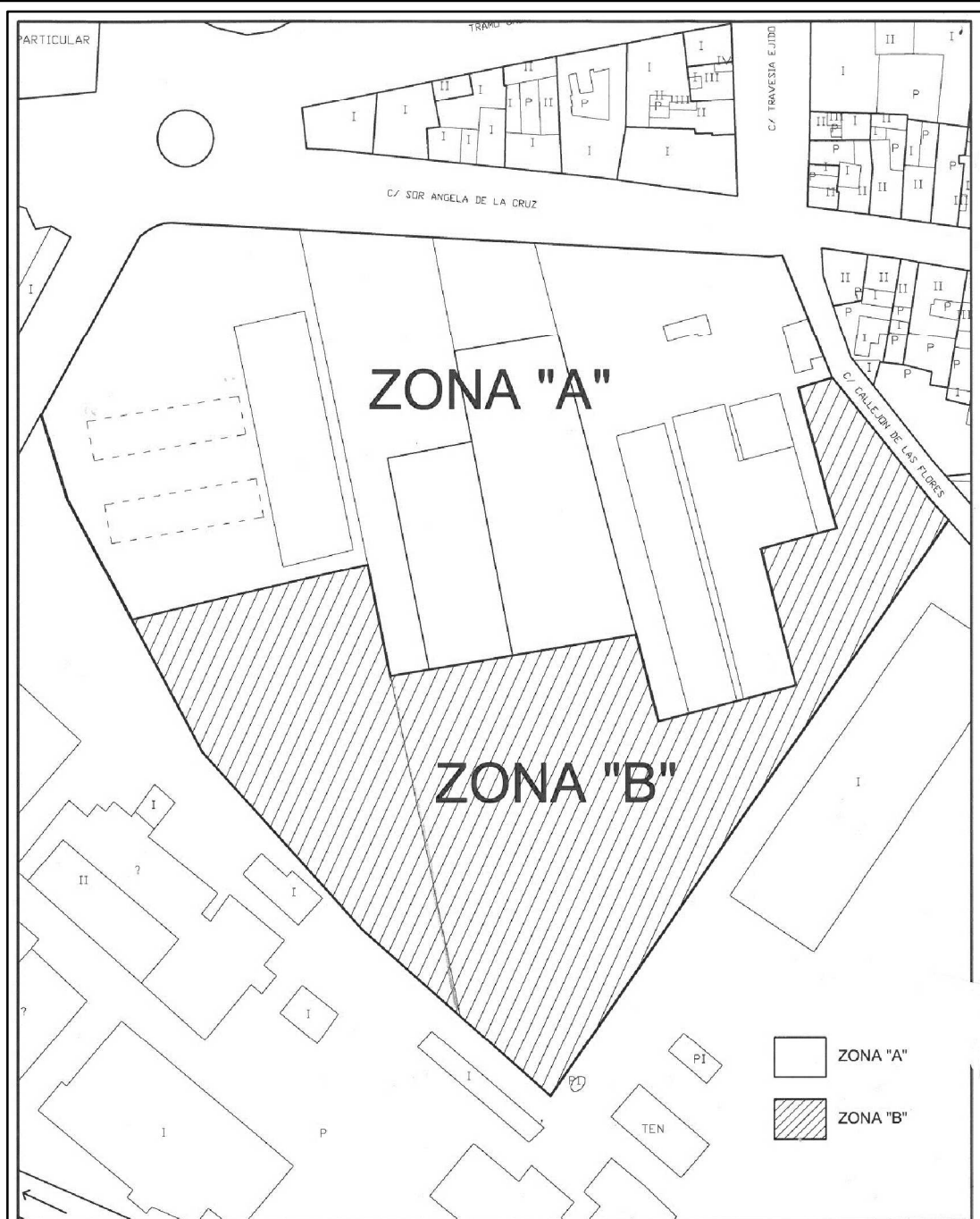
DESIGNACION: **CLASIFICACIÓN DE SUELO S/ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE NN.SS.**

DELINEACION:
DANIP
ENERO 2023

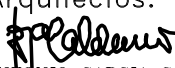

Arquitectos:
ANTONIO GARCIA CALDERON
MIGUEL A. RODRIGUEZ RIVAS

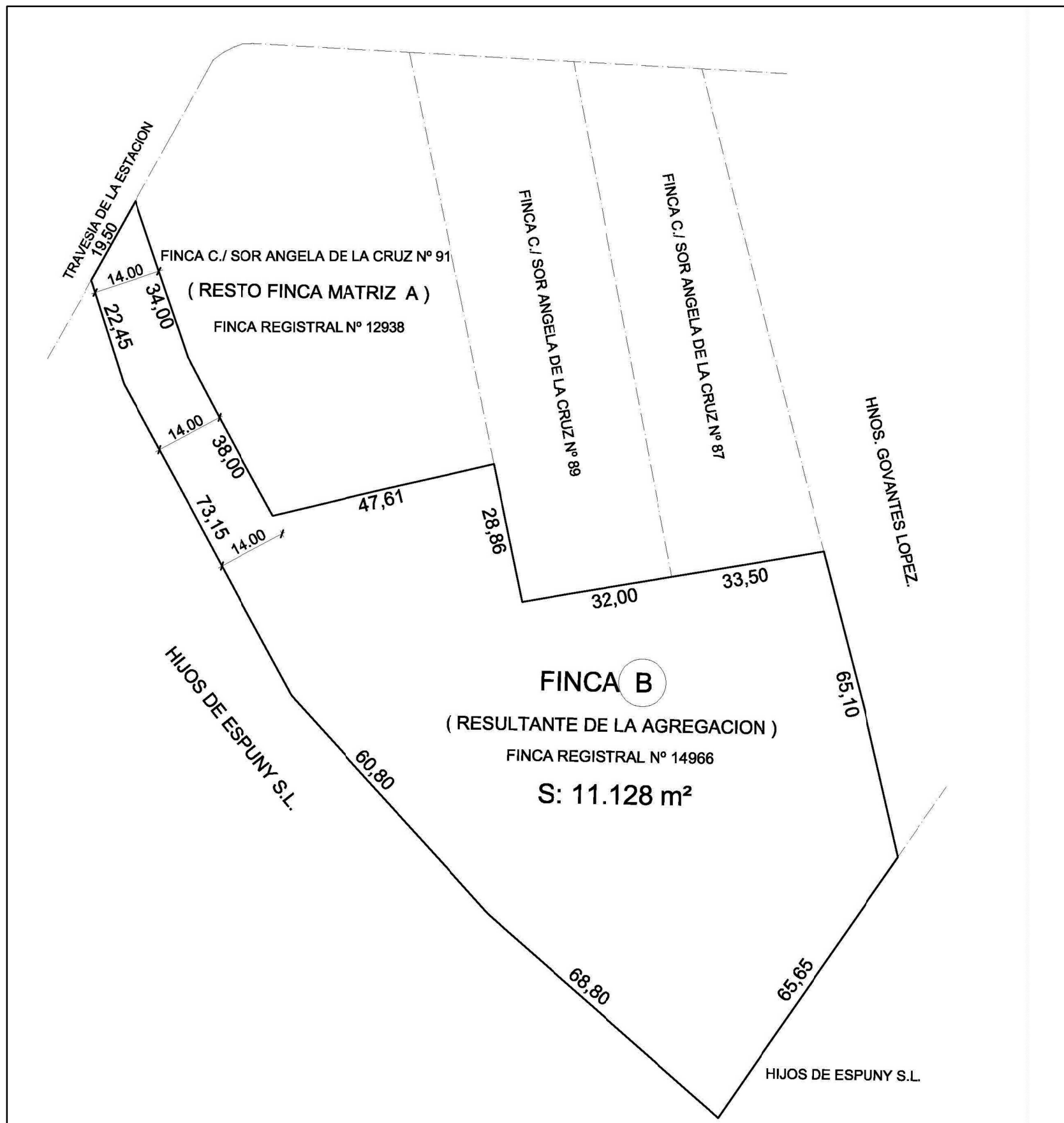
Propietario/s:
MANUEL GOVANTES DE CASTRO E HIJOS, C.B.
CIF: E-41157082

ESCALA:
S/E



AYUNTAMIENTO DE OSUNA		DELEGACIÓN DE OBRAS Y URBANISMO		
		C.I.F.: P-4106800-M		
 AYUNTAMIENTO DE OSUNA	PROYECTO: INNOVACION DEL PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OSUNA (SEVILLA)	JULIO -2015		
	INCORPORACION DEL USO PORMENORIZADO DE GRAN SUPERFICIE MINORISTA COMO USO COMPATIBLE DENTRO SUELO URBANO INDUSTRIAL EN LAS PARCELAS 01, 03, 04, 05 Y 06 DE LA MANZANA CATASTRAL 25.347 DE OSUNA.			S/E
	EL ARQUITECTO:  ANTONIO GARCIA CALDERÓN	DESIGNACION ZONIFICACIÓN	PLANO P03	

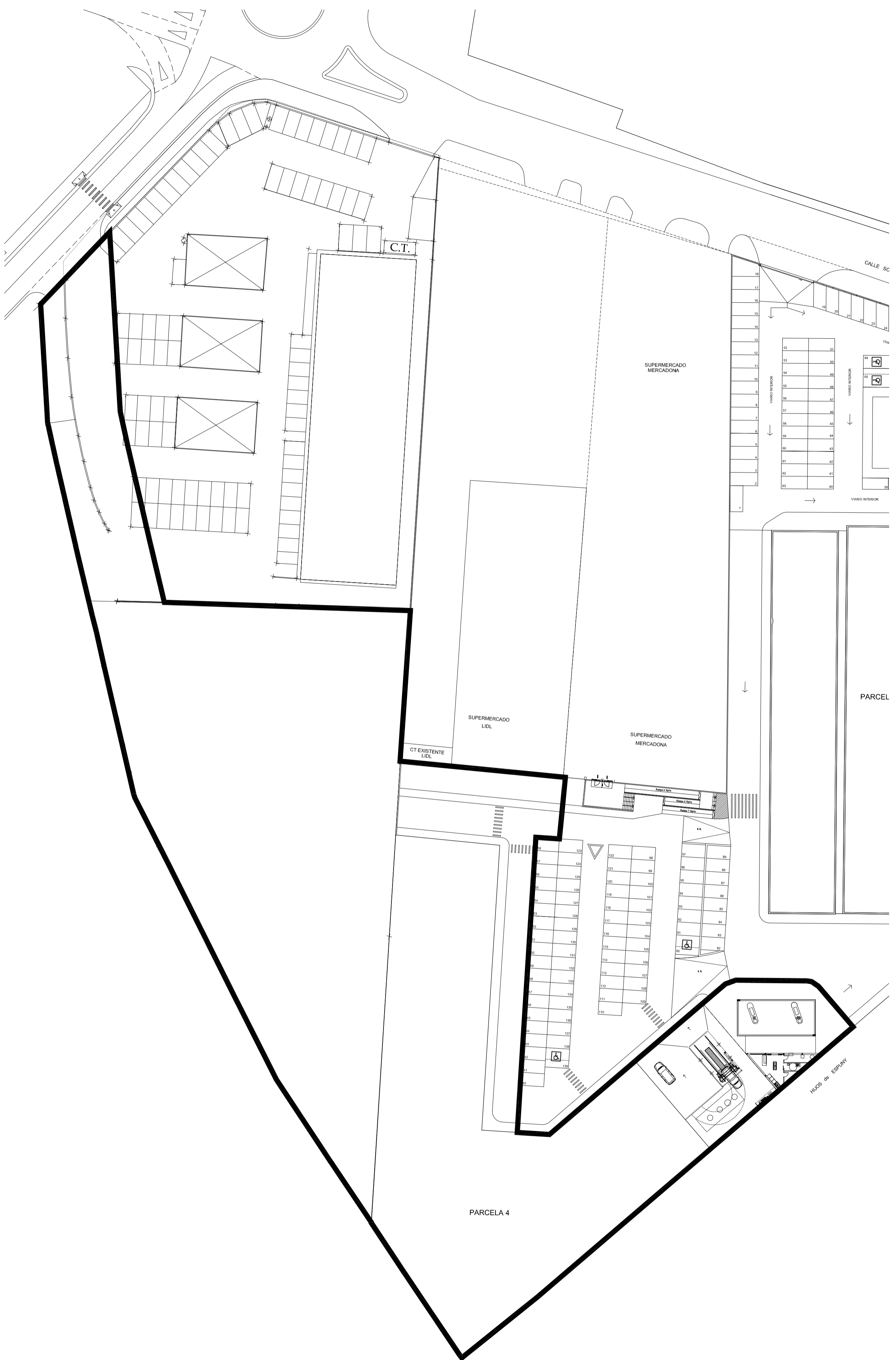
REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO EN C/ SOR ÁNGELA DE LA CRUZ N° 85 DE OSUNA (SEVILLA). FASE 2.		PLANO: 2.2
DESIGNACION: ZONIFICACIÓN S/ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE NN.SS.		DELINEACION: DANIP
		ENERO 2023
Arquitectos:  ANTONIO GARCIA CALDERON MIGUEL RODRIGUEZ RIVAS	Propietario/s:  MANUEL GOVANTES DE CASTRO E HIJOS,C.B. CIF: E-41157082	ESCALA: S/E



Finca (A1 Resultante)	
X=312390.5640	Y=4123234.3810
X=312383.9140	Y=4123246.7610
X=312358.1850	Y=4123294.6010
X=312357.9250	Y=4123295.1010
X=312357.6550	Y=4123295.6010
X=312355.9250	Y=4123298.8210
X=312349.2055	Y=4123320.2605
X=312350.0455	Y=4123321.7405
X=312358.2700	Y=4123336.6441
X=312358.3126	Y=4123336.4875
X=312362.2389	Y=4123324.8126
X=312366.1651	Y=4123313.1377
X=312368.0453	Y=4123307.5472
X=312369.1223	Y=4123304.3445
X=312372.1577	Y=4123298.5429
X=312375.1049	Y=4123293.0143
X=312377.4184	Y=4123288.6909
X=312379.7319	Y=4123284.3675
X=312386.7133	Y=4123271.5220
X=312386.7538	Y=4123271.4472
X=312391.7072	Y=4123272.6463
X=312394.2277	Y=4123273.2564
X=312401.6958	Y=4123275.0642
X=312404.3519	Y=4123275.6975
X=312409.8984	Y=4123276.9936
X=312415.4498	Y=4123278.2711
X=312424.0506	Y=4123280.2337
X=312432.6676	Y=4123282.1994
X=312438.4835	Y=4123253.6600
X=312448.2835	Y=4123255.3400
X=312469.5230	Y=4123258.8595
X=312487.4430	Y=4123261.8295
X=312501.0730	Y=4123264.0890
X=312509.4755	Y=4123231.3410
X=312516.4110	Y=4123200.8260
X=312510.4020	Y=4123192.1300
X=312504.0015	Y=4123182.8600
X=312479.0815	Y=4123146.8210
X=312479.0315	Y=4123146.8610
X=312474.4415	Y=4123150.9410
X=312456.1220	Y=4123167.1810
X=312444.7225	Y=4123177.2810
X=312431.2825	Y=4123189.1810
X=312418.2430	Y=4123203.6510
X=312406.3335	Y=4123216.8710






PROYECTO DE PARCELACION DE LAS FINCAS REGISTRADAS DE OSUNA N° 12938 Y N° 14996 SITAS EN CALLE SOR ANGELA DE LA CRUZ DE OSUNA (SEVILLA).		PLANO: 6
DESIGNACION: FINCA B FINCA REGISTRAL N°14966.		JULIO-2018
Arquitecto/s: <i>[Signature]</i> ANTONIO GARCÍA CALDERÓN MIGUEL A. RODRÍGUEZ RIVAS	Promotor: FERRALES MARGOISA S.L. FRANCISCO DE ASIS DE GONGORA MACIAS MANUEL GOVANTES DE CASTRO E HIJOS C.B.	ESCALA: 1:1000

REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO EN C/ SOR ÁNGELA DE LA CRUZ N° 85 DE OSUNA (SEVILLA). FASE 2.		PLANO: 2.3
DESIGNACION: PARCELACIÓN PREVIA		DELINEACION: DANIP
		ENERO 2023
Arquitectos: <i>[Signature]</i> ANTONIO GARCÍA CALDERÓN MIGUEL A. RODRÍGUEZ RIVAS	Propietario/s: MANUEL GOVANTES DE CASTRO E HIJOS,C.B. CIF: E-41157082	ESCALA: S/E



REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO EN C/ SOR ÁNGELA DE LA CRUZ N° 85 DE OSUNA (SEVILLA). FASE 2.		PLANO: 2.4
DESIGNACION: DELIMITACIÓN ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE		DELINEACION: <i>DANIP</i>
Arquitectos: <i>[Signature]</i> ANTONIO GARCÍA CALDERÓN MIGUEL A. RODRÍGUEZ RIVAS		ENERO 2023
Propietario/s: MANUEL GOVANTES DE CASTRO E HIJOS, C.B. CIF: E-41157082		ESCALA: 1:500



-  R. ZONA RESERVADA A RECOGIDA DE RESIDUOS
-  MACETEROS. SE COLOCARÁN A AMBOS LADOS DE LOS ACCESOS A LOS DIFERENTES LOCALES.
-  PAPELERA.
-  SEÑAL DE DIRECCION PROHIBIDA
-  SEÑAL DE SENTIDO OBLIGATORIO

PARCELA 4.2
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 1.706,00 m²

PARCELA 6
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 161,00 m²

PARCELA 4.3
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 1.801,00 m²

PARCELA 7
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 70,00 m²

PARCELA 5
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 1.232,00 m²

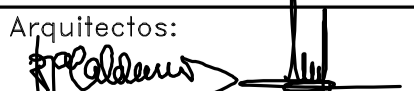
PARCELA 8
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 67,50 m²

REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO EN C/
 SOR ANGELA DE LA CRUZ N° 85 DE OSUNA (SEVILLA). FASE 2.

PLANO:
4

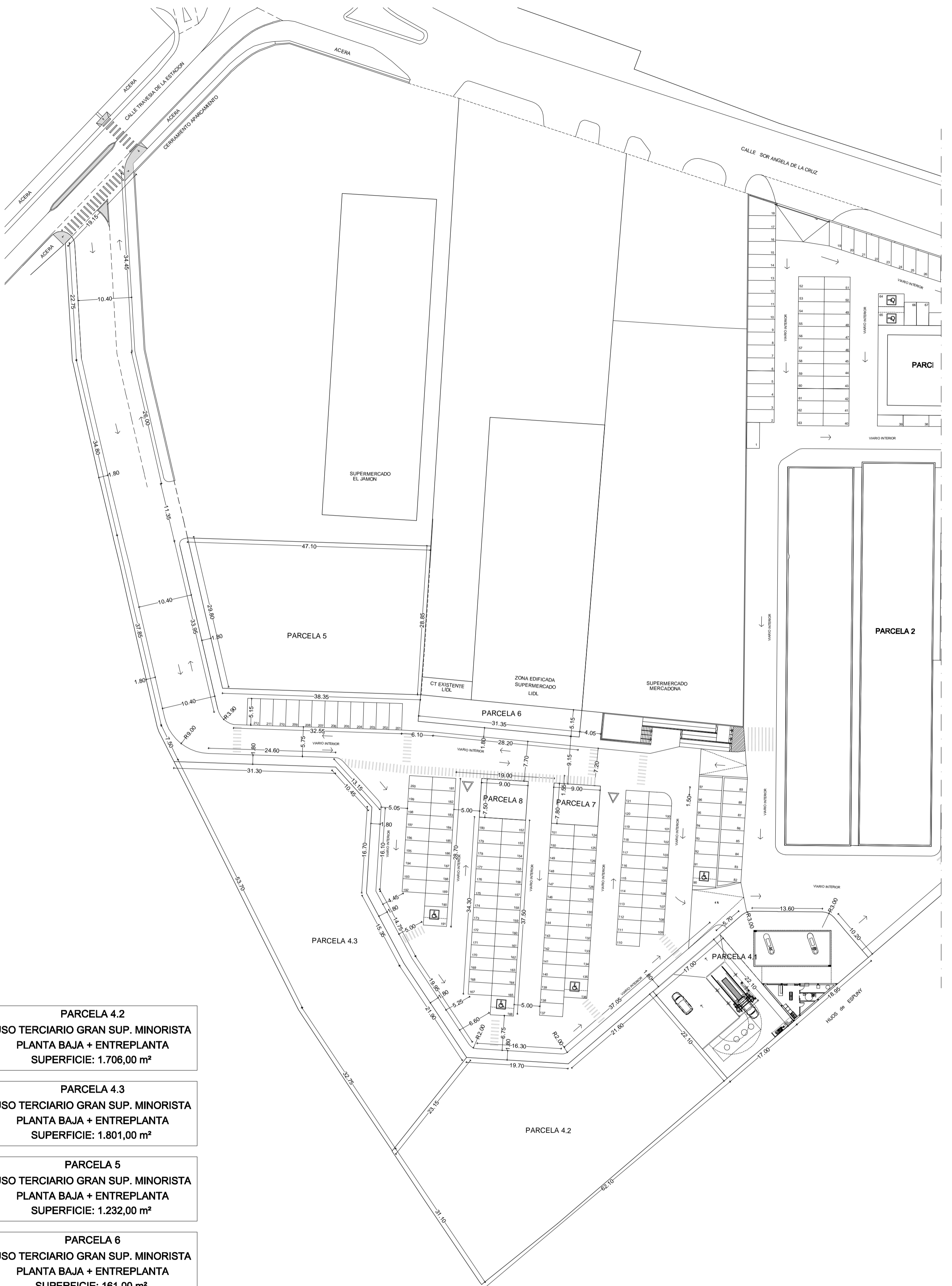
DESIGNACION:
**ORDENACIÓN GENERAL
 APARCAMIENTOS - RESIDUOS - SEÑALIZACIÓN**

DELINEACION:
 DANIP
 ENERO 2023

Arquitectos:

 ANTONIO GARCIA CALDERON
 MIGUEL A. RODRIGUEZ RIVAS

Propietario/s:
 MANUEL GOVANTES DE CASTRO E HIJOS, C.B.
 CIF: E-41157082

ESCALA:
1:500



PARCELA 4.2
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 1.706,00 m²

PARCELA 4.3
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 1.801,00 m²

PARCELA 5
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 1.232,00 m²

PARCELA 6
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 161,00 m²

PARCELA 7
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 70,00 m²

PARCELA 8
 USO TERCIARIO GRAN SUP. MINORISTA
 PLANTA BAJA + ENTREPLANTA
 SUPERFICIE: 67,50 m²

REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO EN C/
 SOR ANGELA DE LA CRUZ N° 85 DE OSUNA (SEVILLA). FASE 2.

PLANO:
7

DESIGNACION:
ALINEACIONES Y VOLÚMENES

DELINEACION:
DANIP

ENERO 2023

Arquitectos:

 ANTONIO GARCIA CALDERON
 MIGUEL A. RODRIGUEZ RIVAS

Propietario/s:
 MANUEL COVANTES DE CASTRO E HIJOS, C.B.
 CIF: E-41157082

ESCALA:
1:500
1:100