

## 6. RESUMEN EJECUTIVO

El objeto del presente Estudio de Detalle, de conformidad con el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía es resolver adecuadamente la transición morfológica y volumétrica que se produce entre medianeras de distinta consideración y altura, estableciendo un uso Global Productivo Empresarial y un uso pormenorizado Servicios Terciarios/ Empresariales, tal y como recoge la ficha, que refuerce el valor del espacio urbano en el cruce de importantes ejes de la ciudad, avenida Juan XXIII y Héroe de Sostoa, donde junto a la previsión de centralidad urbana en el ámbito de Repsol y a la recalificación-reurbanización de la antigua Carretera de Cádiz, coincide que cercano a la parcela se ha previsto una salida de estación-apeadero del metro

Según establece la ficha del PGOU:

1.- El Estudio de Detalle determinará la ordenación de volúmenes con los siguientes criterios; La altura máxima será de PB+7 en Héroe de Sostoa, escalonada hasta alcanzar PB+6 en la medianera de la avenida Juan XXIII. En planta baja no se permitirá una ocupación mayor del 95 % y en plantas altas del 80%. Se procurará el retranqueo de la alineación a vial, que permita una mejor transición peatonal entre calles y mayor anchura del acerado.

2.- El incremento de edificabilidad previsto respecto a las determinaciones del PGOU-97 sirve como compensación a los suelos delimitados en el PGOU-97 como sistemas locales de espacios libres, SLEL-LO.7 (625 m<sup>2</sup>s) y SLEL-LO.10 (293 m<sup>2</sup>s), que están incluidos en la superficie del ámbito.

La redacción del presente Estudio de Detalle está justificada en la necesidad de dar viabilidad urbanística al ámbito, posibilitando un adecuado desarrollo de las parcelas resultantes.

El resumen de los principales parámetros de cada una de las Zonas de ordenanza se recoge en el siguiente cuadro:

PARÁMETROS	ESTADO ACTUAL
PARCELA	Actual
ZONA DE ORDENANZA	OA-2
USO GLOBAL	Productivo Empresarial
USO PORMENORIZADO	Servicios Terciarios/ Empresariales
SUPERFICIE	1.684m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	4.210m <sup>2</sup> t
SEPARACIÓN A LINDEROS	-
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	-
ALTURA MÁXIMA	7 plantas
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	95%PB
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	80%
APARCAMIENTOS	100%
	-

## FICHA URBANÍSTICA

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Superficie Total	1.684 m <sup>2</sup>
Superficie m2s con aprovechamiento	1.684 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio ua/m2	2,5 UAS/m <sup>2</sup>
Uso Global	Productivo Empresarial
Coef. Edif. Global m2t/m2s	2,5 m2t/m2s
Altura máxima:	PB+7 Héroes de Sostoa PB+6 Juan XXIII
Ocupación:	Planta Baja: 95% Plantas Altas: 80%

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

Superficie de suelo edificables	730 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo uas	4.210 UAS
Aprovechamiento subjetivo uas	3.789 UAS
10% cesión uas	421 UAS
Uso pormenorizado	Servicios Terciarios / Empresariales
Coef. Edif. Global m2t/m2s	2,5 m2t/m2s
Edificabilidad máxima	4.210 m <sup>2</sup>
Calificación:	OA-2
Espacios Libres:	908 m <sup>2</sup>
Viario	46 m <sup>2</sup>

ORDENACIÓN:



- - - - - DELIMITACIÓN PARCELAS SUNC-O-LO.14
- DELIMITACIÓN PARCELAS RESULTANTES
- P1 ORDENANZA OA-2
- P2 ORDENANZA OA-2
- EL 1 SLEL-LO.10
- EL 2 SLEL-LO.7
- VIARIO VIARIO/ACERADO

Las superficies previstas son:

PARCELAS RESULTANTES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	% DEL ÁMBITO	EDIFICABILIDAD
P1	424,00	25,18	2.485,00
P2	300,00	17,81	1.725,00
EL1	286,70	17,02	-
EL2	625,50	37,14	-
VIARIO	47,80	2,84	-
<b>TOTAL ÁMBITO</b>	<b>1.684,00</b>	<b>100,00</b>	<b>4.210,00</b>

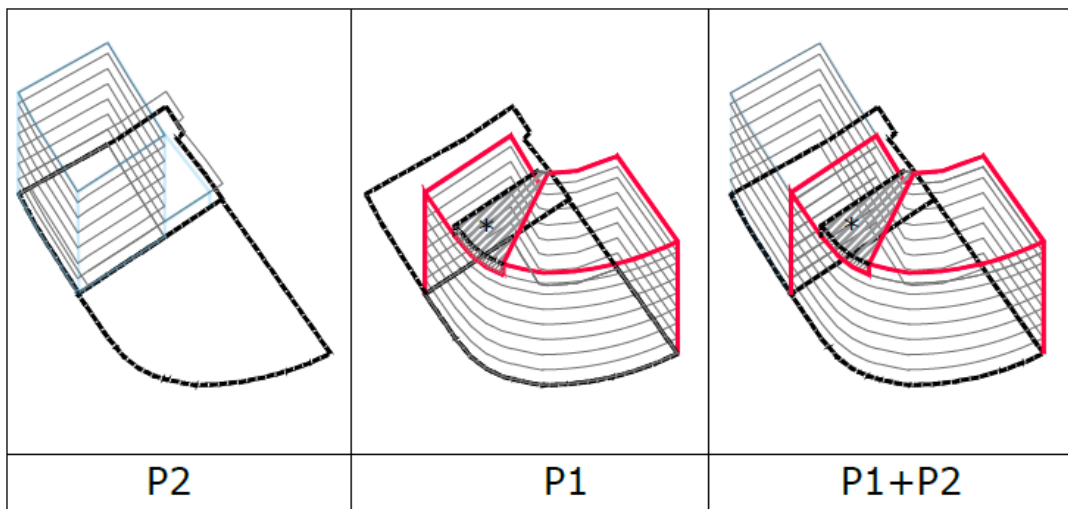
Siguiendo los objetivos que recoge la ficha del PGOU se pretende ordenar un ámbito discontinuo resuelto en cinco parcelas, dos de ellas destinadas a la reserva de espacios libres, otras dos en las que se concentrará el uso lucrativo y una quinta parcela destinada a viario /acerado.

La parcela situada al Norte del ámbito, denominada EL-2, tiene una superficie de 625,50 m<sup>2</sup> y se destinará a espacios libres, generando un continuo con el espacio colindante al Oeste de esta. Por otro lado, al Sureste se encuentra otra parcela denominada EL-1, con una superficie de 286,70 m<sup>2</sup>, que genera una pequeña plaza entre las edificaciones colindantes. La superficie total prevista para espacio libre es de 912,20m<sup>2</sup> de suelo, que suponen un 54,17 % del Sector.

En base a las características del ámbito y a la calificación prevista para la parcela lucrativa, con la zona de ordenanza reflejada en la ordenación pormenorizada del Plan General, se establecen dos parcelas:

- P-1: con una superficie de 424 m<sup>2</sup>
- P-2: con una superficie de 300 m<sup>2</sup>

Por último se configura un último ámbito destinado a viario/acerado con una superficie de 47,80 m<sup>2</sup>, situado junto a las parcelas lucrativas P1 y P2, y que permite ampliar el acerado en el cruce de calles, recogiendo las alineaciones establecidas por el PGOU.



Esquema de alturas de las parcelas resultantes lucrativas.

\* Área de movimiento de la planta ático para resolver la transición de 7 a 6 plantas a través del proyecto edificatorio.