

10 de Mayo de 2007



El Secretario General

## 5.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Se ha optado por la vía del Estudio de Detalle, en lugar de la Modificación Puntual del PGOU, por ser un trámite más breve. Ello lleva consigo que la edificación tendrá una altura máxima de tres plantas, y no de cuatro, lo que exigirá un mayor rigor y cuidado por lograr la compatibilidad entre la edificación y el arbolado existente.

El presente Estudio de detalle tiene como objetivos los siguientes:

- Ordenar los volúmenes de la edificación fijando un área de movimiento de la misma.
- Establecer en tres el número máximo de plantas de la edificación.
- Salvaguardar al máximo el arbolado existente, compatibilizando la edificación prevista con la conservación de aquél.

La propuesta de ordenación consiste en delimitar el área de movimiento, en la zona mas despejada de arbolado, emplazamiento donde antaño estuvieran las instalaciones fijas del Campig Guadalete.

El interior de dicha área de movimiento, con una superficie de 18.873,89 m<sup>2</sup> representa el veintiocho con cincuenta y cuatro (28,94%) de la superficie total de la parcela, alberga solo el 4,53 % de los árboles (34 pinos). Considerando solo la parte de la parcela destinada al uso COH-2, el área de movimiento, representa el cuarenta con ochenta y uno por ciento (40,81%) de su superficie pero alberga solo el 8,79 % de los pinos (34 de 387).

Como medida compensatoria, se impone la obligación de sustituir los ejemplares arbóreos afectados en la parcela, ejemplares que deberán reponerse en una proporción de 2 a 1 con individuos de la misma especie y variedad y del mayor porte que se comercialice con una razonable viabilidad en el trasplante.

Además de esta medida compensatoria, en el Anexo 2 se incluyen las Medidas de Protección Ambiental que se exigirán en el proyecto y durante la ejecución de la obras.

El número máximo de plantas se fija en una más que la establece la Ordenanza Zonal UAS-1, es decir tres, tal y como permite la Ordenanza vigente.