

ESTUDIO DE DETALLE  
PARCELA C0-3  
SECTOR SUP-PT.2 EL CAÑAVERAL

## **MEMORIA**

### **1.- MEMORIA EXPOSITIVA.**

#### **1.1.- Datos identificativos del ámbito de actuación**

La parcela objeto de este Estudio de Detalle denominada CO-3 se sitúa en el sector SUP-PT.2 "El Cañaveral", Málaga, sobre unos terrenos que fueron recogidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, texto refundido julio 1998, con la clasificación de suelo urbanizable programado. En el vigente Plan General, la parcela cuenta con la calificación de suelo urbano consolidado.

El Plan Parcial de Ordenación del sector procede de la antigua Hacienda denominada "Cañaveral de los Frailes", sito en el partido de Santa Catalina, o Segundo de la Vega, término municipal de Málaga, donde se han producido las siguientes aprobaciones:

- Convenio Urbanístico: Aprobación definitiva 13 de Junio de 1.996
- Plan Especial de Infraestructuras Básicas: Aprobación Definitiva 2 de Agosto de 2002
- Plan Parcial PT. 2 "Cañaveral": Aprobación Definitiva 27 de Diciembre de 2.002
- Proyecto Reparcelación: Aprobación Definitiva 16 de Marzo de 2.005.
- Proyecto Urbanización: Aprobación Definitiva 24 de Abril de 2.006

La descripción y características urbanísticas contenidas en el Plan Parcial de Ordenación de la parcela objeto de este estudio de detalle son las siguientes:

La parcela CO-3 tiene una superficie de 819,60 m<sup>2</sup>, para una superficie máxima construida de 460,52 m<sup>2</sup> y está calificada como parcela Comercial.

#### **1.2.- Objeto del trabajo.**

La topografía que presenta en la actualidad la parcela objeto de este estudio hace imposible establecer un acceso accesible desde el vial público que la circunda a la futura edificación, al estar el terreno natural de la parcela a una altura superior a 1,50 metros sobre el vial público al que da fachada, superando en buena parte de la parcela los 3 metros sobre el vial. Por tanto, si se restringe la planta baja de la planta baja de la edificación comercial a una cota altimétrica de 1,5 metros de la topografía existente, la edificación sería inaccesible.

Por tanto, el objeto del presente Estudio de Detalle es establecer la cota rasante de la parcela comercial a la altura lógica en relación al vial público que la conforma, para conseguir de este modo hacer accesible la parcela.

### **1.3.- Procedencia, Conveniencia y Oportunidad de su formulación.**

Tal y como se ha comentado, la parcela CO-3 tiene una superficie máxima construida 460,52 m<sup>2</sup> para uso comercial y presenta el terreno natural por encima de la rasante del vial que la circunda.

A la vista de los datos anteriores, se cree conveniente utilizar la figura del Estudio de Detalle para:

- Establecer una cota de rasante acorde al vial público circundante y existente con objeto de mejorar la accesibilidad de dicha parcela comercial.

La rasante de la planta baja, el área de movimiento de la edificación exenta comercial y la altura máximas de la edificación figuran en el plano ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PLANTA GENERAL de este estudio de detalle.

### **1.4.- Datos identificativos del Promotor.**

El presente trabajo se realiza por encargo de SETBALL TENIS S.L. con C.I.F. B-92.791.068, con domicilio a estos efectos en C/ Santa Isabel de Hungría nº2, 1ª planta, 29130, Alhaurín de la Torre (Málaga).

### **1.5.- Marco legal.**

La figura del Estudio de Detalle viene definida en el Art. 15 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, donde se recoge lo siguiente:

*Artículo 15. Estudios de Detalle.*

*1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:*

*a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*

*b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.*

*2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:*

*a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*

- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.*

Como se comentará más adelante, el estudio de detalle que nos ocupa no modifica el uso urbanístico del suelo fuera de los límites establecidos en las Ordenanzas de la zona, no incrementa el aprovechamiento urbanístico, no suprime ni reduce el suelo dotacional público ni altera las condiciones de ordenación de los terrenos fijadas en el Plan Parcial de Ordenación.

## **2.- MEMORIA INFORMATIVA.**

### **2.1.- Descripción de la Parcela**

Parcela CO-3 del proyecto de Reparcelación del sector SUP. PT. 2 El Cañaveral del Plan General de Ordenación de Málaga, procedente de la antigua Hacienda denominada "Cañaveral de los Frailes", sito en el partido de Santa Catalina, o segundo de la Vega, término municipal de Málaga. Tiene forma irregular y linda: al Norte, en línea recta con el límite del sector; al Sur, con la Calle Altair; al Este, con forma curva, con la parcela 11 de dicho sector (con licencia de obra mayor, expediente: LOMAYOR-OM-2018/39); y al Oeste con la rotonda donde confluyen Calle Altair, Camino Soliva del Cañaveral y Calle Antares, y mide una extensión superficial de 819,60 m<sup>2</sup> según Proyecto de Reparcelación, y de 829,66 m<sup>2</sup> según levantamiento topográfico.

Tiene asignada una edificabilidad de 460,52 m<sup>2</sup> de uso comercial.

### **2.2.- Marco urbanístico de referencia**

El planeamiento urbanístico que afecta a la parcela que nos ocupa es el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio Málaga, aprobado definitivamente en julio del 2011.

El Plan Parcial PT.2 "Cañaveral" cuenta con aprobación definitiva de 27 de Diciembre de 2.002.

A su vez, el vigente P.G.O.U., recoge los terrenos que nos ocupan con la clasificación de suelo urbano remitiendo su calificación urbanística a lo contemplado en el P.P.O. antes citado.

Por todo lo anterior, la normativa urbanística que le es de aplicación a los terrenos que nos ocupan es la contenida en el P.G.O.U. de Málaga, con la ordenación y la normativa particular contenida en la aprobación definitiva del Plan Parcial.

### **2.3.- Ordenanza de aplicación.**

Tal y como se recoge en el Plan Parcial de Ordenación, el terreno objeto de este Estudio de Detalle está calificado como:

- Ordenanza Comercial, para la parcela denominada CO-3

El texto de la Ordenanza de Zona Comercial es el recogido en los Artículos 12.12.1 a 12.12.4 de la normativa del P.G.O.U., con las matizaciones de las Ordenanzas Particulares

Se expone a continuación el texto del capítulo duodécimo del Plan General y las Ordenanzas Particulares del Plan Parcial.

## **PGOU. Capítulo 12.- ZONA COMERCIAL (CO)**

### **Artículo 12.12.1. Definición y objetivos**

Comprende esta calificación una serie de parcelas del Suelo Urbano - actualmente dedicados al uso comercial - procedentes o no de la zonificación de planes parciales, así como las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado.

Además de regular éste uso en los sectores de crecimiento, es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo Urbano, generalmente situadas en zonas densificadas, en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

### **Artículo 12.12.2. Condiciones de ordenación y edificación**

Supuestos de aplicación de la Ordenanza.

1. En suelo urbano consolidado.

Los parámetros reguladores de la edificación serán los mismos que los de las ordenanzas de las parcelas colindantes en la zona donde estuviera enclavada.

En cualquier caso prevalecerán las alturas reflejadas en Planos de Alturas del presente PGOU.

En caso de estar la parcela rodeada por ordenanzas diferentes se adoptará la más restrictiva en sus parámetros de edificabilidad y altura. No obstante, las condiciones concretas de la edificación, podrán determinarse en cada caso por el Ayuntamiento, previa redacción de un Estudio de Detalle, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en el objetivo del logro de una adecuada recomposición urbana sin que signifique incremento de edificabilidad.

En el caso de parcelas comerciales enclavadas en zona de viviendas unifamiliares o de Ciudad Jardín regirán las siguientes condiciones:

- 1.1. Edificabilidad 1 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s
- 1.2. Altura PB +1 y 8 metros.
- 1.3. Ocupación 70%.

2. En Suelo Urbanizable y Suelo Urbano no Consolidado.

En el caso de delimitar parcelas de uso Comercial regirán las siguientes condiciones de Ordenación y Edificación.

- 2.1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>
- Longitud mínima de fachada: 10 metros
- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

2.2. Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

La edificabilidad máxima sobre la parcela neta resultante del Plan Parcial será de: 1 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s.

2.3. Ocupación máxima de parcela.

- Planta Baja: 70%
- Plantas Altas: 50%

2.4. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 9 metros y dos plantas. En el caso de que las edificaciones del entorno tengan alturas superiores, se admite una tercera planta de altura 3,5 metros con ocupación máxima del 10% de la Planta Baja para uso de oficinas del propio centro comercial.

2.5. Separación a linderos públicos y privados.

En ambos casos será como mínimo de 5 metros.

### **Artículo 12.12.3. Condiciones de uso**

1. Uso pormenorizado:

Comercial.

2. Usos compatibles:

Terciario, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), y aparcamientos.

3. Usos alternativos:

Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios).

### **Artículo 12.12.4. Condición suplementaria**

Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup>. de techo comercial en establecimientos < 2.500 m<sup>2</sup>t o una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de techo comercial en establecimientos > 2.500 m<sup>2</sup>t.

## **PPO. ZONA COMERCIAL (CO)**

Las parcelas que integran la zona comercial, que son las establecidas expresamente en los planos de Calificación y Parcelación de este Plan Parcial, así como las que pudieran resultar de Estudios de Detalle redactados a tal fin conforme establece el anterior Artículo 3, se destinarán a este uso en los términos previstos en el PGOU.

La edificabilidad de estas parcelas será la señalada en los cuadros de los arts. 1 y 2 de estas Ordenanzas y, en su caso, las que resultaren de los referidos Estudios de Detalle, sin que se supere el índice de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Su ocupación será como máximo del 80 % destinándose el espacio libre de edificación a aparcamientos, zonas peatonales y jardines.

La altura máxima será de dos plantas (7,50 mts).

Las parcelas comerciales se desarrollarán de forma independiente, de manera que la superficie construida de cada una de ellas sea inferior a 2.500 m<sup>2</sup>t.

En caso de que, por la agrupación de parcelas, la edificabilidad conjunta de dicha agrupación supere los 2.500 m<sup>2</sup>t, deberá cumplirse la normativa del PGOU relativa a grandes superficies comerciales (art. 12.4.4 y siguientes).

En conclusión, los parámetros que se han tenido en cuenta en este Estudio de Detalle, para las parcelas calificadas Comercial, son los siguientes:

### **1. Edificabilidad**

La edificabilidad de dicha parcela será la señalada en los cuadros de los artículos 1 y 2 de estas Ordenanzas y, en su caso, las que resultaran de los referidos Estudios de Detalle, sin que se supere el índice de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. La edificabilidad fijada en los cuadros de los artículos 1 y 2 para esta parcela es de 460,52 m<sup>2</sup>.

Parcela	SUP. m <sup>2</sup> s.	Edf. m <sup>2</sup> t.	Número Max. Viv.	Ordenanza
1	4.668,62	3.302,70	33	CJ-2
2	17.777,03	12.355,00	118	CJ-2(1)
3a	1.352,14	939,73	9	UAD-1
3b	1.487,45	1.060,22	10	UAD-1
4*	10.099,93	6.915,68	62	CJ-2(1)
4b	7.120,31	4.647,55	44	UAD-1(2)
5	9.503,28	6.722,85	68	CJ-2
6	11.347,86	9.375,01	93	CJ-2
7	35.693,65	27.110,81	270	CJ-2
8	2.016,64	1.401,55	13	UAD-1
9	4.469,28	3.106,15	29	UAD-1
10	8.387,18	5.829,10	55	UAD-1
11	3.678,40	2.556,50	24	UAD-1
12	4.707,27	3.271,55	31	UAD-1
13	27.225,70	19.582,70	196	CJ-2
14	11.385,12	8.054,10	81	CJ-2
15	21.225,27	17.616,97	175	CJ-2
16	32.038,04	26.591,57	265	CJ-2
17	5.882,26	4.882,27	49	CJ-2
18	8.729,68	7.245,63	72	CJ-2
19	2.803,68	1.948,55	18	UAD-1
20	4.090,08	2.941,88	29	CJ-2
21	2.393,98	450,00	1	UAS-3
CO-1a	3.454,80	1.959,60		CO
CO-1b	3.450,85	1.957,35		CO
CO-2	2.248,53	1.329,73		CO
CO-3	819,60	460,52		CO
E.S-1	2.424,65	2.424,65		EQTO.SOC.
E.S-2	4.819,75	4.819,75		EQTO.SOC.
E.S-3 MERCADO	2.213,50	2.213,50		EQ. SOC.MERCADO
E.S-4 BIBLIOTECA	556,59	556,59		EQ. SOC.BIBLIOTECA
E.S-5 C. CULTURAL	455,51	455,51		EQ.SOC.-C.CULTURAL
E.DOC-1	17.125,58	8.562,79		EQTO.DOCENTE
E.DOC-2	3.814,42	1.907,21		EQTO.DOCENTE
E.DEP	13.960,00	6.980,00		EQTO.DEPOR.
V1	20.425,59			Z.VERDE PUBL.
V2	5.785,76			Z.VERDE PUBL.
V3	448,98			Z.VERDE PUBL.
V4	2.162,46			Z.VERDE PUBL.
V5.1	7.350,47			Z.VERDE PUBL.
V5.2	726,43			Z.VERDE PUBL.
V6.1	72.905,28			Z.VERDE PUBL.
V6.2	3.322,60			Z.VERDE PUBL.
V7	780,36			Z.VERDE PUBL.
V8	2.788,00			Z.VERDE PUBL.
V9	3.189,54			Z.VERDE PUBL.
V10	2.422,38			Z.VERDE PUBL.
V11	734,08			Z.VERDE PUBL.
VIARIO	108.146,33			VIARIO
TOTAL SECTOR ARROYO	524.614,89 1.579,93	183.615,27	1.745	

## 2. Ocupación

Su ocupación será como máximo del 80 % destinándose el espacio libre de edificación a aparcamientos, zonas peatonales y jardines

## 3. Altura edificable

La altura máxima será de dos plantas (7,50 m.), tal y como establece la ordenanza particular del Plan Parcial.

## 4. Separación a linderos públicos y privados

La ordenanza particular del Plan Parcial no especifica ningún parámetro de separación a linderos, y en el PGOU tampoco se fija, pero se establece que para el suelo urbano consolidado como es este caso, los parámetros reguladores de la edificación serán los mismos que los de las ordenanzas de las parcelas colindantes

en la zona donde estuviera enclavada, y en el caso de parcelas rodeadas de varias calificaciones, las condiciones concretas de la edificación, podrán determinarse en cada caso por el Ayuntamiento, previa redacción de un Estudio de Detalle, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en el objetivo del logro de una adecuada recomposición urbana sin que signifique incremento de edificabilidad.

Por tanto, dado que la parcela linda con una parcela calificada de unifamiliar adosada (UAD) del mismo Plan Parcial, y linda también con edificaciones existentes con la calificación Ciudad Tradicional Popular (CTP), se aplicará en este caso la separación mínima más restrictiva a linderos público, esto es, 3 metros, tal y como fija la ordenanza UAD; y para los linderos privados, se aplicará una separación mínima de 3 metros con la parcela calificada de unifamiliar adosada, y se permitirá adosar a lindero privado en la linde con la calificación ciudad tradicional popular, al tratarse ésta una edificación medianera. Ahora bien, para el lindero con la parcela calificada de CTP establecemos que la altura máxima, en una franja de 5 metros de ancho, no supere la altura de una planta, es decir, la altura que garantice 3,50 metros libres interior, no superando por tanto la altura de la medianería existente en el momento de redactar este estudio de detalle, evitando de esta forma que la futura edificación que se regula en este estudio de detalle pueda arrojar sombras sobre las edificaciones existentes.

En cualquier caso, se respetará que la diferencia de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.

### **3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

#### **3.1.- Procedencia del Estudio de Detalle.**

La procedencia del Estudio de Detalle que nos ocupa viene regulada según lo especificado en el apartado 1 a) del art. 15 la L.O.U.A., relativa a los Estudios de Detalle, y donde se fija el marco legal para esta figura de planeamiento de desarrollo.

El Estudio de Detalle no altera las condiciones de ordenación recogidas en el Plan Parcial de Ordenación al no variar la calificación urbanística fuera de los límites establecidos en las Ordenanzas específicas de la zona, ni suprime o reduce ningún tipo de suelo dotacional público, limitándose única y exclusivamente al establecimiento de la rasante interior de la parcela y a establecer el área de movimiento de la futura edificación.

#### **3.2.- Descripción y motivación de la ordenación propuesta.**

Tal y como se ha comentado anteriormente en la memoria informativa de este estudio de detalle, se pretende el establecimiento de una cota de rasante de la edificación, diferente a la que resultaría de aplicar la diferencia máxima de cota de 1,5 metros entre la planta baja de la edificación y el terreno natural, lo cual generaría problemas de accesibilidad en el acceso de toda la parcela comercial.

Se establecen las siguientes rasantes:

- Una primera a la cota +72,80 en la que se desarrollaría la futura planta baja de la edificación
- La separación a linderos de 3 metros al vial público circundante se resolverá a la misma rasante que la acera para garantizar la accesibilidad en todo punto.

Sobre la parcela de este estudio de detalle CO-3 y que recoge el uso comercial, se establece la rasante de la planta baja y el área de movimiento máximo del volumen de la edificación, para una altura máxima de 7,50 metros en Planta Baja+1, con una edificabilidad de 460,52 m<sup>2</sup> y el resto de la parcela será destinado a zona verde, aparcamiento o acceso peatonal a la edificación.

### **3.3.- Justificación de la solución adoptada.**

Pasamos a continuación a justificar los parámetros urbanísticos contemplados en este estudio de detalle con los fijados en la ordenanza CO-3 particularizada para el PPO del SUP. PT. 2, expuestos en el apartado 2.3. de esta memoria.

#### **1. Parcelación.**

La parcela mínima edificable fijada en la normativa es de 250 m<sup>2</sup> con la condición.

En el Estudio de Detalle se recoge una parcela independiente, denominada CO-3 con una superficie de 819,60 m<sup>2</sup>, muy superior a los 250 m<sup>2</sup> fijados como mínimo en la normativa.

#### **2. Edificabilidad.**

La edificabilidad de la parcela es 460,52 m<sup>2</sup> techo de uso comercial.

Estos datos, representan unas superficies totales construidas máxima de 460,52 m<sup>2</sup> techo de uso comercial.

A la vez, en este estudio de detalle y de conformidad con lo dispuesto igualmente en el PPO, se distribuye un volumen con un uso comercial.

#### **3. Ocupación Máxima de la parcela**

El porcentaje máximo de ocupación será:

Parcela CO-3:

Superficie: 819,60 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima (80% superficie): 655,68 m<sup>2</sup>

Debido a la limitación generada por la separación mínima a los linderos, la huella máxima ocupable es de 559,59 m<sup>2</sup>, inferior por tanto al máximo permitido por la ordenanza particular de aplicación

#### **4. Altura edificable, separación a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación.**

##### **4.1. Altura edificable**

- Parcela CO-3 (Parcelas comerciales)

La altura máxima edificable es de 7,50 m con 2 plantas (PB+1).

Tal y como se comprueba en el plano denominado ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. SECCIONES I, la altura máxima edificable y número de plantas del volumen propuesto se establece en 7,50 metros, para un máximo de PB+1.

#### 4.2. Separación a linderos públicos y privados

Dado que la parcela tiene uno de sus lindes con una parcela calificada de unifamiliar adosada (UAD) del mismo Plan Parcial, y el otro lindero privado lo conforman edificaciones existentes con la calificación Ciudad Tradicional Popular (CTP), se aplica en este caso la separación mínima más restrictiva a lindero público, esto es 3 metros, tal y como se fija en la ordenanza UAD. En cuanto a los linderos privados, se fija una separación mínima de 3 metros a lindero con la parcela calificada con la ordenanza UAD, y se permite adosar la edificación, al tratarse este linde de una edificación medianera. Ahora bien, para el lindero con la parcela calificada de CTP se establece que la altura máxima en una franja de 5 metros de ancho no superará la altura de una planta, es decir, la altura que garantice 3,50 metros libres interior del uso comercial, no superando por tanto la altura de la medianería existente en el momento de redactar este estudio de detalle, evitando de esta forma que la futura edificación que se regula en este estudio de detalle pueda arrojar sombras sobre las edificaciones existentes.

En cualquier caso, se respeta en este estudio de detalle que la diferencia de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.

En el plano denominado ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. PLANTA GENERAL se marcan para cada uno de los límites de la parcela, la separación mínima a lindero público y privado, pudiéndose observar que se cumplen todos los parámetros establecidos en la norma.

#### 5. Condiciones de uso.

El uso previsto en este estudio de detalle, acorde con la ordenanza, es el uso comercial.

#### 6. Reserva de aparcamientos

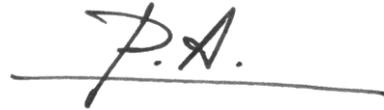
Se justificará en el proyecto de edificación que desarrolle este estudio de detalle la reserva de aparcamientos en el interior de la parcela las plazas de aparcamientos que exija el Plan General. En este caso, como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de techo comercial al tratarse de un establecimiento menor de 2.500 m<sup>2</sup>t.

Por tanto, para una superficie construida máxima es de 460,52 m<sup>2</sup>, resultan 9 plazas de aparcamiento.

El desarrollo del proyecto de edificación determinará su justificación sobre rasante o bajo rasante en el interior de la parcela.

### **3.5. Justificación del mantenimiento de los espacios libres.**

El estudio de detalle no altera ni introduce ningún cambio en las zonas calificadas como públicas del Plan Parcial, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el art. 15 de la L.O.U.A., este estudio de detalle no modifica el uso urbanístico del suelo, no incrementa el aprovechamiento urbanístico, no suprime ni reduce el suelo rotacional público, ni afecta negativamente a su funcionalidad, ni altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.



Fdo.: Pablo José Atienza Jiménez

## INDICE DE PLANOS

- 01 SITUACIÓN EN EL PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL PGOU
- 02 SITUACIÓN EN EL PLANO DE CALIFICACIÓN DEL PGOU
- 03 SITUACIÓN EN EL PPO APROBADO
- 04 FOTOGRAFÍAS
- 05 DELIMITACIÓN DE LA PARCELA
- 06 TOPOGRÁFICO ACTUAL
- 07 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. PLANTA GENERAL
- 08 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. SECCIONES I

## RESUMEN EJECUTIVO

Sobre la parcela de este estudio de detalle CO-3 y que recoge el uso comercial, se establece la rasante de la planta baja y el área de movimiento del volumen de la edificación con una ocupación máxima de 555,59 m<sup>2</sup>, para una altura máxima de 7,50 metros en Planta Baja+1, con una edificabilidad de 460,52 m<sup>2</sup> y el resto de la parcela será destinado a zona verde, aparcamiento o acceso peatonal a la edificación.