

Es una parcela cuya definición gráfica en el PGOU vigente (Hoja 44 de alineaciones y rasantes), presenta múltiples incoherencias, con errores materiales apreciables, siendo discordante la situación consolidada con la gráfica del PGOU, siendo la construcción del campo anterior a la aprobación del planeamiento vigente.

b. 2.- Objeto del Estudio de Detalle.-

Teniendo en cuenta la configuración de la manzana en la documentación gráfica del PGOU, el presente Estudio de Detalle tiene por objeto corregir, en la zona de actuación, y siempre dentro de las facultades de este tipo de documentos de planeamiento, el desajuste existente entre lo recogido en la documentación gráfica del P.G.O.U. de la Ciudad Autónoma de Melilla, aprobado con fecha 30 de Octubre de 1995 y posteriores modificaciones, en concreto el plano número 44, y la realidad urbanística existente, en lo referente al señalamiento de alineaciones y rasantes de la manzana que configura una Unidad Mínima Diferenciada, situada en el Barrio de la Libertad y delimitada por la Avenida Donantes de Sangre, el Callejón de la Espiguera, Vial interno (no ejecutado) prolongación de la Calle Cadete Pérez Pérez (que lo separa virtualmente de una manzana calificada como T5) y Límite de vial peatonal Escalera de acceso a C/ Hermanos Miranda, tal y como se expresa en los planos correspondiente del Estudio de Detalle.

Dicho desajuste origina que en la documentación gráfica del P.G.O.U. mencionada, dado el grado de precisión de la misma (escala 1/2000 y con la trama movida en algunos casos), se recojan unas alineaciones y rasantes virtuales que o bien no se corresponden con las reales, o bien las omiten, generándose por tanto una serie de perjuicios a los propietarios de las parcelas afectadas, que el presente estudio de detalle tiene también por finalidad subsanar.

El Estudio de Detalle, define las alineaciones interiores de las parcelas, delimitando según el actual PGOU las diferentes calificaciones existentes en el Campo de Fútbol de la Espiguera. Estas alineaciones afectan en menor medida a las parcelas anexas a ésta, que es la mayoritaria, de la Unidad Mínima Diferenciada.

En este mismo sentido, mediante el presente Estudio de Detalle, se define y concreta la rasante principal de las parcelas, que no coinciden con las del vial principal anexo (Avda. Donantes de Sangre), fijándose la rasante de parcela mayoritaria a nivel del campo de fútbol, tal y como se puede apreciar en los planos del citado documento, lo que permitirá aplicar a partir de dicha rasante las determinaciones urbanísticas resultantes del Estudio de Detalle.

Dentro del apartado de las alineaciones, se concretan y ajustan en el documento las alineaciones de las distintas zonificaciones que se incluyen dentro del ámbito de la Unidad Mínima diferenciada, para a partir de éstas ubicar el nuevo volumen que se pretende construir, diferenciándose la ocupación en planta baja (que se adapta a las alineaciones de la zonificación de Equipamiento Primario) de la ocupación bajo rasante, que afecta a las calificaciones de viario y residencial.

También se incluye como objeto de este Estudio de Detalle la definición y determinaciones del nuevo volumen edificable, tal y como permite la definición tipológica de la T8 según la Norma 439 del PGOU vigente.

En concreto, el apartado 3 de la definición de la Tipología 8 del PGOU dispone: "a) No se fija con carácter general un altura máxima para esta tipología, estándose en cada supuesto concreto sujeto a la edificabilidad fijada en los cuadros de cálculo de Aprovechamiento Tipo. b) Cuando por razones técnicas, de uso u otras no pueda ajustarse la edificación a las condiciones de altura establecidas podrá proponerse la modificación de dichas condiciones por medio de un Estudio de Detalle en el que deberá justificarse la necesidad de tal alteración."

Haciendo uso de esta facultad, el Estudio de Detalle justifica una altura máxima de la nueva edificación de 14,00 metros, con 4 plantas (similar a la tipología característica del barrio, que es de Baja, Desdoblada, más dos plantas y 11,50 metros de altura máxima). La necesidad de contar con una altura libre de planta de 2,70 metros y las necesidades a satisfacer con el nuevo edificio, teniendo en cuenta la escasez de espacio para ello, justifican las características morfológicas del volumen propuesto.

Por todo lo anterior y de conformidad con los documentos aportados al expediente, vengo en proponer al Consejo de Gobierno lo siguiente.