

TIPOLOGIA T6 AL Alandalus VIVIENDA POR PARCELA O EN AGRUPACION DE UN MÁXIMO DE DOS PARCELAS COLINDANTES CON FACHADA A MISMA CALLE.

TIPOLOGIA COMPATIBLE CON T6 COMO, TIPOLOGIA CARACTERISTICA ESTABLECIDA EN EL PPO, PARA DAR RESPUESTA A LAS SOLUCIONES PROYECTUALES DE AGRUPACION DE PARCELAS, COMPUESTAS DE UN MÁXIMO DE DOS UNIDADES DE PARCELAS PORMENORIZADAS COLINDANTES SEGÚN EL PRESENTE E.D. COINCIDENTE CON LA ESTRUCTURA PARCELARIA ORIENTATIVA ESTABLECIDA EN EL PPO DEL S-10, QUE RIGE EL PRESENTE DOCUMENTO COMO PLANEAMIENTO JERARQUICO SUPERIOR PARA AGRUPACION DE MÁS DE DOS PARCELAS PARA DEARROLLO DE UNA VIVIENDA SERA NECESARIO UN ESTUDIO DE DETALLE QUE ESPECIFIQUE LAS DETERMINACIONES DE VOLUMENES Y ALINEACIONES. NO OBSTANTE, SE DEBERÁ GARANTIZAR UN MÍNIMO DE 14 VIVIENDAS.

Nº	Calificación tipo	Resid. Unif. (T6 AL alandalus) (en agrupación de un máximo de dos parcelas)
01	Retranqueo a lindero Publico fachada RA entre lindes de parcelas privativas	2 m a 3 m. Excepto en esquina que podrá establecer retranqueo del lindero en función al consumo de edificabilidad.
02	Retranqueo a lindero RB entre lindes de parcelas privativas	Retranqueos a fondo de Parcela (RB): mínimo de 3 metros para la planta de vivienda en modalidad desdoblada, y superiores, por lo que se podrá adosar a limite de la parcela la planta destinada a garaje.
03	Usos en subsuelo y condiciones estéticas	A. De acuerdo con la N 439-T7-6C. El subsuelo de la parcela, podrá utilizarse para usos complementarios de la vivienda y dicha planta no computará aprovechamiento. B. No se limitan las condiciones estéticas, C. Todas las observaciones se consideran sin perjuicio de las limitaciones sectoriales.
04	Nº Máximo de plantas	2 plantas.
05	Altura máxima total	8,50 m. según altura de tipología del PPO
06	Edificación s/altura	Buhardilla remate 25 m ² (no computable)
07	Cuerpos volados	Solo se permiten sobre interior de la parcela.
08	Sótanos y semisótanos	Si
09	Parcela mínima	100 m ²
10	Ocupabilidad maxima	75% planta baja y sótano 60 % resto de plantas. Con limitación del plano de retranqueos sobre el grado de ocupación.
11	Aparcamiento	Norma-287.
12	Edificabilidad máxima	Según unidades asociadas de Aprovechamiento. Por vivienda. Edificabilidad:145mt / parcela
13	numero de parcelas	32 unidades. Parcelas de la 119 a la 150.
14	Composición conjunto, fachadas y lideros de adhesion y fachadas traseras o interiores.	Se plantea como alineación obligatoria de conjunto, la establecida como retranqueo RA, con una horquilla definida de 2m a 3m, 2m mínimo y 3 m máximo a lindero de vial público, quedando las demás alineaciones como linderos máximos, dependiendo los parámetros de ocupación de planta y aprovechamientos materializarlos. Se establece la posibilidad de unión de dos parcelas para desarrollo de vivienda sobre estas parcelas, pero sin producir perdida de alineación del plano de fachada principal a lindero de vial publico establecido como RA, para evitar generar medianeras vistas, perdida de conjunto o servidumbre de vistas sobre colindantes y sin modificar el retranqueo RB.

IV.- JUSTIFICACIÓN DE NO AFECTACIÓN POR SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y PLANEAMIENTO.-

Como se justifica en el informe técnico emitido, el presente Estudio de Detalle es compatible con el PGOU vigente y con la Revisión del mismo, sometido a un segundo período de información pública con fecha 29/04/2022, tanto con respecto a la normativa urbanística incluida en el artículo 2.5 del nuevo documento, como con respecto a las condiciones urbanísticas de la Sección 29 en la que se ubica la parcela objeto de este Estudio de Detalle, que se remite a la ordenación del Plan Parcial del Sector S-10 "Jardín Melillense".

Por ello, no estaría afectado por la suspensión de licencias y tramitación de Planeamiento que se acordó por la Excm. Asamblea de la CAM en sesión de fecha 20/04/2022.