

III.- CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS ACTUALES.-

La parcela sobre la que se efectúa este estudio de detalle coincide con el ámbito de la Unidad de Actuación nº 42 del PGOU de Melilla "Acuartelamiento Gabriel de Morales", con una superficie de 27.996,40 m².

Tiene asignado un techo edificable de 40.244,83 m²c, que no se altera en este Estudio de Detalle.

Está calificada como suelo urbano (sistemático), con la calificación global de Residencial Plurifamiliar.

La Ordenación Pormenorizada de esta Unidad se aprobó en la Modificación Puntual del PGOU para la Recalificación de los Acuartelamientos, aprobada definitivamente por la Excm. Asamblea de la CAM en sesión de 21 de mayo de 2014 (BOME de 3/06/2014).

Actualmente se está desarrollando la urbanización del ámbito (con proyecto de urbanización aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de 22/02/2019, (BOME de 05/03/2019)

La ejecución de la Urbanización se está llevando a cabo mediante el sistema de cooperación, según modificación acordada por el Consejo de Gobierno de la CAM de fecha 12/01/2018 (BOME de 23/01/2018).

IV.- ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES REALIZADAS POR INVIED.-

Con la advertencia realizada anteriormente sobre la extemporaneidad del escrito de alegaciones, se analizará a continuación su contenido y propondrá, en consecuencia su aceptación o no y, en el primer caso, su traslado al documento definitivo.

a) La primera de las alegaciones hace referencia a la reducción de la superficie de la parcela 8 (que se adjudicará a la CAM en virtud del Convenio firmado con el INVIED), dudando de la posibilidad de agotamiento de la edificabilidad prevista.

A este respecto debe indicarse que, según las condiciones de ordenación aplicables a la parcela, se permiten vuelos de hasta 1,1 metros en las fachadas que den a calles o espacios libres de más de 15 metros de ancho. Según la configuración de la parcela, esta presenta una longitud de fachada de, aproximadamente, 142 metros, de los que un 70% puede ser susceptible de vuelos, es decir, 99,53 metros lineales. Si se agota este vuelo en 7 de las 8 plantas previstas (ya que debe estar a una altura superior a 3,50 metros sobre rasante), se podría calcular la edificabilidad materializable en 766,38 m²c, lo que sumado a las ocho plantas materializables en la superficie de parcela resultante (1.019 m²s * 8 = 8.152 m²c), daría una superficie construida de 8.918 m²c, superior a la asignada de 8.853,48 m²c por el Planeamiento vigente.

Por tanto, la edificabilidad prevista puede ser materializable sobre la parcela número ocho, a pesar de la reducción de su superficie. No obstante, y dado que esta parcela se ha adjudicado a la CAM, y es esta Entidad la Promotora del Estudio de Detalle, se está aceptando expresamente las limitaciones en la edificación que dicha reducción pueda suponer, reducción que se efectúa para cumplir la normativa vigente de accesibilidad referida a la anchura del acerado público, ya que parte de esta parcela tiene fachada a un vial consolidado fuera de la Unidad de Actuación.

b) La segunda de las alegaciones se basa en adscribir en el Estudio de Detalle que el volumen edificable en determinadas parcelas se vincule a Viviendas Protegidas, en virtud del acuerdo alcanzado a este respecto entre ambas Administraciones (BOME nº 5716 de 27/12/2019). Además de esta adscripción se solicita que la manzana 7 se divida en dos, según el acuerdo al que se ha hecho referencia.

Sobre esta alegación debe indicarse que se ha introducido en el ejemplar del Estudio de Detalle para la aprobación definitiva una modificación de la descripción y uso de las parcelas afectadas por esta afección (la siete y la ocho), en la que se dispone su adscripción a Edificación Protegida (VPO), además del equipamiento secundario (social y comercial). La parcela 8 se destinará exclusivamente a Vivienda Protegida y usos secundarios, mientras que la parcela 7 puede tener además edificabilidad de vivienda libre y usos secundarios, ya que la edificabilidad de vivienda protegida es de 12.151,13 m², mientras la materializable en las parcelas 7 y 8 asciende a 14.663,39 m².

En cuanto a la división de la manzana 7, es un aspecto que no corresponde al Estudio de Detalle, ya que, cumpliendo la superficie mínima establecida en el Planeamiento Superior, son susceptibles operaciones de segregación para adaptar la estructura parcelaria a sus diferentes titularidades, sin necesidad de Estudio de Detalle. En el expediente de segregación se podrá indicar el destino o vinculación urbanística de las parcelas segregadas, según se desprende del uso asignado a la misma por este Estudio de Detalle.

En cuanto a la errata detectada en el número de viviendas previstas en el Acuartelamiento Gabriel de Morales, fijándose globalmente en 350, mientras que la suma de las admisibles en cada una de las parcelas es de 351, no se dice nada al respecto en el Estudio de Detalle, ya que no es competencia de este instrumento urbanístico. Esta circunstancia se deberá tener en cuenta en el trámite de concesión de licencias, pudiéndose efectuar una rectificación de errores previamente a la concesión de las mismas, salvo que se asegure por otros medios que no se sobrepase las 350 viviendas máximas en el ámbito de la unidad.