

III.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Además de la agrupación de subparcelas que se efectúa en el presente Estudio de Detalle, para su materialización se crea una nueva Tipología, denominada T6 AL (**EN AGRUPACIÓN DE CINCO PARCELAS**), que será compatible con la T6 como tipología característica del Plan Parcial, y que tendrá esta normativa prescriptiva:

Nº	Calificación tipo	T6 AL 5P (en agrupación de CINCO parcelas)
01	Retranqueo a lindero Público fachada RA entre lindes de parcelas privativas	Se establecerá un retranqueo RA fachada obligatorio de 2 metros a vial público. 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): Baja desdoblada Garaje: Se pueden alinear Baja desdoblada vivienda y superiores: 3 m min. En parcelas agrupadas que conformen un conjunto de parcelas, que conjugando dos rasantes y fachada lateral, se establece la composición de volúmenes conectando dichos volúmenes con rasantes diferentes, mediante un elemento de uso exclusivo de escalera de acceso a plantas, en la zona determinada como retranqueo RB, quedando la formalización del castillete ubicado en los volúmenes asociados a rasantes no pudiéndose formalizar en la zona de conexión de ambos volúmenes. Dicho elemento de conexión deberá formalizar un retranqueo de al menos 3 m con las parcelas colindantes para no tener afección sobre dichas parcelas.
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 m2 (no computable)
07	Cuerpos volados	Solo se permiten sobre interior de la parcela.
08	Sótanos y semisótanos	Si
09	Parcela mínima	100 m2 , a partir de agrupación de dos parcelas según parcelación del ED.
10	Ocupabilidad máxima	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 asignación del udd de aprovechamiento por parcela.
13	Agrupación de parcelas y parcelación resultante	15 unidades. Parcela 061-062-063-072-073 y Parcelas de la 064 a la 079
14	Composición conjunto, fachadas y lideros de adhesión y fachadas traseras o interiores.	Se plantea como alineación obligatoria de conjunto, la establecida como retranqueo RA, 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 parcelas para desarrollo de vivienda sobre varias parcelas, pero sin producir pérdida de alineación del plano de fachada principal a lindero de vial público establecido como RA, para evitar generar medianeras vistas, pérdida de conjunto o servidumbre de vistas sobre colindantes.
		En las unidades que conformen esquina, se podrá establecer retranqueo a lindero público, en toda longitud del vial público, dado que la composición de la unidad de vivienda sobre agrupación de parcela, garantizará la no generación de medianeras vistas, no perder la unidad del conjunto y salvaguardar las servidumbres entre lindantes. Se nomenclatura como RC. Quedando la dimensión del retranqueo en función del consumo de edificabilidad. En parcelas agrupadas que conformen un conjunto de parcelas, que conjugando dos rasantes y fachada lateral, se establece la composición de volúmenes conectando dichos volúmenes con rasantes diferentes, mediante un elemento de uso exclusivo de escalera de acceso a plantas, en la zona determinada como retranqueo Rb, quedando la formalización del castillete ubicado en los volúmenes asociados a rasantes no pudiéndose formalizar en la zona de conexión de ambos volúmenes. Dicho elemento de conexión deberá formalizar un retranqueo de al menos 3 m. con las parcelas colindantes para no tener afección sobre dichas parcelas.

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.