

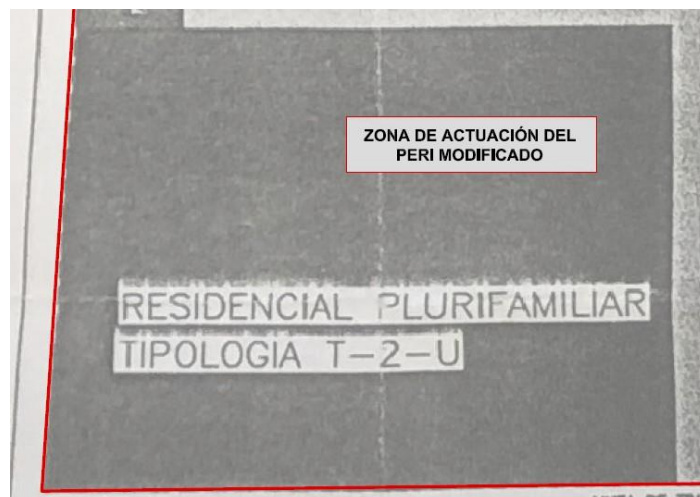
- Nº de Viviendas Previstas: 325
- Aprovechamiento tipo del Área de Reparto: 3,83 m2c/m2s
- Aprovechamiento lucrativo: 35.738 uas.

En desarrollo de las determinaciones urbanísticas de la Actuación Aislada, el Plan Especial de desarrollo planteó una calificación zonal que permitía la edificación residencial exclusiva o la mixta, en que se combinaba uso residencial y comercial.

La calificación plurifamiliar T2-U se aprobó con las siguientes determinaciones vinculantes:

- Nº máximo de Plantas: 4
- Altura Máxima 14,5 m
- Edific. s/altura: Castillete Norma 408.
- Sótanos y semisótanos: Si
- Parcela Mínima: No se fija.
- Ocupación en Planta Baja: 100%
- Ocupación otras Plantas: Tanto por ciento dependiendo de las Udd. Ap. Consumidas en la planta baja.
- Edificabilidad máxima: Según las Udd. Ap. Asociadas a cada parcela.
- Aparcamientos: Según Norma 287
- Vuelos: Según Norma 423.
- Patios Cerrados $H = \frac{1}{4}$ de la altura total, mínimo 3 m
- Patios abiertos: Según Norma 420
- Alturas Libres y de Piso: Según Norma 405
- Entreplantas: Según Norma 409.

Para la parcela en que opera esta Modificación del Plan Especial (con superficie de 819,00 m2), se asignó una edificabilidad de 2.330 m2c. Se ordena en el PERI vigente como una manzana cerrada:



Según la ordenación prevista en el PERI, la ocupación de Planta Baja sería del 100%, y la del resto la resultante de la edificabilidad y resto de condiciones de ordenación, por lo que con un número máximo de plantas de 4, se podrían edificar 503,6 m2c por planta, a partir de la Baja, lo que supone un grado de ocupación medio de las plantas 1ª a 3ª del 61,5 %.

La Modificación del PERI consiste en reducir la ocupación de la Planta baja y la del resto del edificio a 616,20 m2, con lo que la parcela edificable se reduce, en planta baja, en 202,80 m2, espacio que constituyen espacio privativos de la parcela, afectado por el retranqueo necesario para mantener la Araucaria. También contempla la ocupación del espacio libre privado (que no público) en el callejón peatonal al Noreste, para rampa de acceso al sótano, en una superficie de 100,00 m2 (25 m de longitud * 4,00 m de ancho).

En la Modificación del PERI se mantiene la calificación de Residencial Plurifamiliar T2, compatibilizándola con Equipamiento Primario (no lucrativo), tipo Docente o SocioCultural.

La calificación de Residencial tendría derecho a los 2.330,00 m2t (2.563,00 Uas). Sin embargo, y dado que el Equipamiento Primario lucrativo tiene un coeficiente de homogeneización distinto (0,8), el aprovechamiento, en términos de Uas, sería distinto. Sin embargo, como se afirma en el Documento presentado en el caso de construirse un Equipamiento Primario No lucrativo, la edificabilidad y la superficie máxima a construir no estaría limitada en sí, sino a través del resto de normas, ordenanzas y determinaciones urbanísticas el solar.

En el cuadro de compatibilidades de la Norma 268 del PGOU de Melilla, el Coeficiente de homogeneización para el equipamiento primario no lucrativo, será cero. El propuesto en la Modificación del Plan Especial es para el equipamiento primario lucrativo. En este caso, la edificabilidad seguiría estando limitada a la asignada por el PERI a la parcela, sin que pueda aumentarse por el destino de la misma.

Con los cálculos incluidos en la Modificación del Plan Especial, se propone una edificabilidad de 3.203,75 m2t para la tipología T8, equipamiento primario, entendiendo que esta edificabilidad sería para el equipamiento primario lucrativo.

Con estos cálculos, se propone una tipología de Equipamiento Primario con un máximo de 5 plantas, y altura máxima de 17,50 m, con ocupación del 100% en todas las plantas. Debe recordarse que la tipología residencial del PERI establece