

“No obstante, dadas las características constructivas que quieren acometerse, las condiciones y las formas de ejecución de las obras que finalmente se decidan, habrán de ser muy cuidadosas para con el ejemplar de araucaria, no sólo por no afectarlo de manera irreversible, sino también por conservarlo en un estado asumible para un individuo ornamental como este. En este sentido, deberán vigilarse atentamente los trabajos de vaciado y excavación de los sótanos, para no afectar de manera determinante al cuerpo de raíz del individuo. Además, las obras de edificación deberán ser extensa y puntualmente delicadas con las ramificaciones del ejemplar para no afectar a su aspecto actual, a pesar de que se constitución ya está afectado por la propia existencia del edificio del antiguo Puesto de Socorro.”

La resolución del Consejero se publica en el BOME nº 5977, de 28/06/2022.

III.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.-

El objetivo que se pretende con esta Modificación del Plan Especial es doble: Por un lado se propone cambiar y/o compatibilizar la calificación pormenorizada de la manzana, que ampararía los usos Residenciales Plurifamiliares (T.2-U) y el Equipamiento Primario (T8); y por otro lado se trata de reajustar las alineaciones interiores de la parcela para mantener la Araucaria existente en la misma, compensando la pérdida del volumen que exige mantener la Araucaria con una planta más retranqueada.

En el Programa de Actuación del PGOU de Melilla se describe la Actuación A-49 con las siguientes características generales:

- Barrio Concepción Arenal.
- Área de Reparto: 7
- Instalaciones y Usos Propuestos: Edificación Residencial. Conservación de zona verde.
- Superficie del ámbito: 13.261
- Edificabilidad: 2,45 m²c/m²s
- Superficie construida: 32.489
- Uso Característico: Residencial Plurifamiliar.
- 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= ¼ de la altura total, mínimo 3 m
- Patios abiertos: Según Norma 420
- Alturas Libres y de Piso: Según Norma 405
- Entreplantas: Según Norma 409.