

B) CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS.-

Estando la parcela sometida a actuación directa en suelo urbano, se hace constar:

b.1.- De la parcela.-

El primer dato que debe resaltarse es que el presente Estudio de Detalle actúa sobre una parcela de titularidad privada, cuya superficie asciende a 391 m². Se trata de una manzana con calificación de Residencial T5.

El segundo dato a tener en cuenta es que la parcela sobre la que se actúa se puede considerar como una Unidad Mínima Diferenciada. Esta Unidad está delimitada por viales consolidados. Aunque en el linde sur, entre el vial consolidado y la alineación hay un espacio sin urbanizar.

Es una parcela cuya definición gráfica en el PGOU vigente (Hoja 17 de alineaciones y rasantes), presenta múltiples incoherencias, con errores materiales apreciables, siendo discordante la situación consolidada con la gráfica del PGOU, existiendo un desplazamiento de la trama de calificación.

b. 2.- Objeto del Estudio de Detalle.-

Teniendo en cuenta la configuración de la manzana en la documentación gráfica del PGOU, el presente Estudio de Detalle tiene por objeto corregir, en la zona de actuación, y siempre dentro de las facultades de este tipo de documentos de planeamiento, el desajuste existente entre las alineaciones recogidas en la documentación gráfica del P.G.O.U. de la Ciudad Autónoma de Melilla, aprobado con fecha 5 de Octubre de 1995 y posteriores modificaciones, y la realidad urbanística existente, en lo referente al señalamiento de alineaciones de la manzana que configura una Unidad Mínima Diferenciada, ubicada en el Barrio Monte María Cristina.



Dicho desajuste origina que en la documentación gráfica del P.G.O.U. mencionada, dado el grado de precisión de la misma (escala 1/2000 y con la trama movida en algunos casos), se recojan unas alineaciones virtuales que o bien no se corresponden con las reales, o bien las omiten, generándose por tanto una serie de perjuicios a los propietarios de las parcelas afectadas, que el presente estudio de detalle tiene también por finalidad subsanar.

El Estudio de Detalle, define las alineaciones exteriores de la parcela, corrigiendo e interpretando la parcela calificada en el PGOU, adaptándola a la situación urbana consolidada.

b.3.- Concreción del Estudio de Detalle.-

De la documentación gráfica del PGOU de 1995, se desprende que la superficie calificada de T5 tiene una superficie de 380,11 m². La parcela del promotor del Estudio de Detalle tiene una superficie de 390,78 m². De este primer dato se desprende que la intención del PGOU era la de calificar dicha parcela como residencial T5. De hecho, la urbanización consolidada con la prolongación de la calle del Río Esla, la calle Río Salor y la Calle del Río Nervión enmarcan materialmente la parcela.