

**B) CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS.-**

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

1) Que en esta Ciudad Autónoma son de aplicación las determinaciones del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y sus Reglamentos y la parte vigente del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2) Que la parcela objeto de proyecto está clasificada como suelo urbano, Barrio del Polígono Industrial, ámbito urbanístico del Plan Parcial del Sector S-10 "Polígono SEPES", de actuación directa asistemática, siéndole de aplicación directa los parámetros determinados por el Plan Parcial para dicho Ámbito, y los del PGOU de 1995, vigente, y que se concretan en el Estudio de Detalle:

MANZANA INDUSTRIAL TIPOLOGÍA T.9.A (Nave Industrial Agrupada en Manzana)

Edificabilidad: 1,22 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Edificabilidad Patrimonializada: 1,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Edificabilidad Sujeta a Plusvalía: 0,14 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s Edificabilidad Máxima de Manzana: 8.884,80 m<sup>2</sup>.

Superficie ordenada: 7.270,00 m<sup>2</sup> Coeficiente de Ocupación: 90% Volumen Máximo: 52.344,00 m<sup>3</sup>.

Altura Máxima: 8,00 metros.

Parcela Mínima: 275,00 m<sup>2</sup>.

Frente de Parcela Mínimo: 10,00 metros.

Retranqueo a frente de parcela: 7,00 metros.

Entreplanta Máxima no computable: 25% de la nave.

**3).- Objeto del Estudio de Detalle.-**

Tras la urbanización del ámbito, con la reestructuración viaria, las naves de los dos extremos de la manzana, que originariamente se calificaron como de tipología B, con ocupación del 80% de la parcela, no fueron materializadas en esa tipología, ya que la alineación lateral, a las calles de la Dalia y al Paseo de las Margaritas, coinciden con la vía pública, sin que exista un espacio de parcela comprendido entre la nave y la alineación con el vial.

Por esta razón, la propuesta que se incluye en el Estudio de Detalle es la calificación de toda la manzana como tipología T-9-A, recogiendo la definición de esta tipología que ofrece el PGOU (Nave Industrial Agrupada en Manzana) y ajustando sus parámetros urbanísticos de detalle a la ordenación del Plan Parcial.

Por dicha razón, y reconociendo la posibilidad de ejecución de una entreplanta que no compute en edificabilidad, hasta el 25% de la nave, se recogen el resto de parámetros del Plan Parcial: ocupación, volumen, edificabilidad, retranqueos, etc.

De igual modo, y dada la tipología de las naves construidas, con superficie mínima de 275 m<sup>2</sup>, y que las naves están adosadas en el fondo y retranqueadas sobre los dos frentes de parcela (a la Calle del Ficus y a la Calle de la Espiga), ya no tiene sentido el retranqueo a fondo de parcela, puesto que la parcelación inicialmente prevista de 900 m<sup>2</sup>, se ha realizado con superficies que van desde los 275 m<sup>2</sup> a los 287 m<sup>2</sup>.

Con este cambio, el retranqueo del volumen edificable, sobre el frente de parcela, es de 7 metros, con un ancho de parcela mínimo de 10,00 m.

Por todo lo expuesto, y de acuerdo con los informes aportados al expediente se **PROPONE** al Pleno de la Asamblea previo Dictamen de la Comisión Permanente de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica, Turismo y Fomento, la adopción del siguiente **ACUERDO**:

**PRIMERO.-** La aprobación definitiva del Estudio de Detalle para concreción de alineaciones, cambio de Tipología y volumen y edificabilidad máximas EDIFICABLES de la MANZANA delimitada por **LAS CALLES DEL FICUS, DE LA EPIGA, PASEO DE LAS MARGARITAS Y DE LA DALIA**.

La manzana tiene la identificación catastral 52325..WE0053S, en la que se ubican 26 naves industriales.

El Estudio de Detalle tiene el siguiente CSV: 15711452217623176261.

**SEGUNDO.-** La publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Ciudad de Melilla, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70 de la LRBRL, y la notificación individualizada a los propietarios afectados y a quienes hayan comparecido en el expediente.