

que establece el PGOU de Melilla. (Consultar Ordenanzas de Aplicación. Apartado 2.4.2.- Condiciones de Edificabilidad, contenidas en este documento).

2. Ordenanzas de aplicación

Las del Plan General de Ordenación Urbanística 1995. En concreto:

2.1.- Clasificación del suelo

El Plan General de Ordenación Urbanística considera las parcelas incluidas en el ámbito de actuación como de Suelo Urbano Consolidado. Con el presente Estudio de Detalle no se modifica la Clasificación del Suelo.

2.2.- Calificación urbanística del suelo

El Plan General de Ordenación Urbanística califica las parcelas incluidas en el ámbito de estudio como Residencial, Espacios Libres y Viario.

Con el presente Estudio de Detalle no modifica el uso destinado a Residencial. La modificación que realiza solo vincula a la parte de viario público y sus alineaciones y rasantes previstas para garantizar y dar acceso a aquellas parcelas que resultaban inconexas, con el fin de que puedan ejercer su derecho a edificación. Por lo demás, no se modifica la calificación del suelo.

2.3.- Condiciones de las parcelas

Con el presente Estudio de Detalle se realiza una modificación de la agrupación de las parcelas existente y sobre lo ya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.

Con la nueva estructura viaria se varían las condiciones de forma y superficie de las parcelas resultado de la ordenación, sin alterar los parámetros de zonas libres.

2.4.- Condiciones de Edificación

2.4.1.- Condiciones de ocupación

El Plan General de Ordenación Urbana limita a la siguiente ocupación máxima: 100% de ocupación Uso Residencial.

Con el presente Estudio de Detalle no se modifican dichas ocupaciones, sino que establece las alineaciones, forma y posición de los volúmenes edificables de cada agrupación de parcelas como se indica en la correspondiente documentación gráfica.

2.4.2.- Condiciones de edificabilidad

Según el Plan General de Ordenación Urbanística la máxima edificabilidad será el resultado del producto de la ocupación de la superficie edificada por el número de plantas máximas autorizadas.

En este caso, la edificabilidad máxima resultante es de 3,12 m²/m² redistribuidos en todo el ámbito de actuación.

Con el presente Estudio de Detalle no se agota la edificabilidad máxima establecida por el PGOU. El volumen máximo edificable de cada parcela seguirá cumpliendo el parámetro establecido por el PGOU de Melilla de 3,50 m²/m² de edificabilidad.

2.4.3.- Condiciones de estética

La estética de las construcciones deberá garantizar que todos los paramentos visibles desde el espacio público y privado tengan tratamiento de fachadas.

Toda fachada exterior de edificación que de frente a un espacio libre o diste más de 5 metros de la edificación colindante podrá abrir huecos en la misma, siempre y cuando el PGOU no establezca lo contrario.

2.5.- Condiciones de urbanización

Las condiciones de urbanización están basadas en la norma 448 del Plan General de Ordenación Urbanística y en la Ordenanza de Accesibilidad de la Ciudad Autónoma de Melilla. El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones será superior a 3.50 metros, permitiendo en zonas puntuales llegar hasta los 3.00 metros.

Para salvar desniveles o pendientes y garantizar el libre acceso de minusválidos se dispondrán rebajes del acerado a nivel de calzada frente a pasos peatonales.

Las vías de circulación y acerados tienen una pendiente longitudinal mínima de veinticinco milésimas (0.25%) para evacuación de aguas pluviales, y una máxima de ocho por ciento (8%). La pendiente transversal de viario y acerado es del dos por ciento (2%).

Se garantiza la accesibilidad al conjunto para invidentes y personas con dificultades sensoriales. Se disponen en todos los frentes de los vados peatonales, en las esquinas, y en cualquier otro posible obstáculo franjas de pavimento adecuadas para tal fin.