

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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.

#### 2.6.- Condiciones de uso

El uso obligatorio es el de vivienda plurifamiliar/unifamiliar (T5).

Serán usos compatibles todos aquellos definidos como pormenorizados del uso residencial definidos en el CAPÍTULO II. CALIFICACIONES GLOBALES. N.309. Residenciales. Según el cuadro de compatibilidades (N.321). Cuadro 12.2. Esquema de compatibilidad de usos. Usos Particularizados/Usos detallados.

Se dotará de aparcamientos por unidad residencial dentro de cada parcela, sea bajo o sobre rasante, según lo establecido por el PGOU en su norma N.287.

#### 2.7.- Reserva de dotaciones de aparcamiento

El número de estacionamientos de vehículos en vías o espacios libres públicos es de 89. Se reservan 2 plazas para vehículos que transporten personas de movilidad reducida. Las plazas adaptadas tienen un ancho mínimo de 3.30 metros y una longitud mínima de 4.50 metros. En los accesos a las plazas de aparcamiento, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

#### 2.8.- Red viaria

Al implantar la nueva ordenación y el nuevo viario, es necesario reordenar las circulaciones de los viarios adyacentes, para ello se define el Área de actuación del presente Estudio de Detalle en el plano de ordenación 3 de Alineaciones y Rasantes.

#### 2.9.- Infraestructuras

Se adjuntan en la documentación gráfica planos de infraestructuras de su estado actual y de su estado reformado, que quedarán definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

#### 2.10.- Estructura de la propiedad del suelo

Los terrenos afectados por la unidad de actuación engloban tanto terrenos de la EMVISMESA como terrenos de Propiedad Privada.

Serán de aplicación las Normas y Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbanística, en todos aquellos aspectos que no queden específicamente regulados en este capítulo.