

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA ANTIGUO CUARTEL DE LA POLICÍA LOCAL



INDICE GENERAL.-

1.- MEMORIA

- 1.1.- Justificación y Antecedentes de Planeamiento.-
- 1.2.- Finalidad y contenido del Estudio de Detalle.
- 1.3.- Objeto y ámbito del Estudio de Detalle.
- 1.4.- Condiciones Actuales del ámbito.
 - 1.4.1.- Estado Actual de la Zona.-
 - 1.4.2.- Propiedad del Suelo.
- 1.5.- Descripción y Justificación de la Solución Propuesta.-
 - 1.5.1.- Justificación de Alineaciones.-
 - 1.5.2.- Justificación de Volúmenes.-
 - 1.5.3.- Condiciones de Ordenación Propuestas.-
- 1.5.4.- Cumplimiento de Servidumbres Aeronáuticas.-
 - 1.5.4.1.- Normativa aplicable.
 - 1.5.4.2.- Antecedentes Urbanísticos.-
 - 1.5.4.3.- Afecciones Aeroportuarias.

2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.-

2.1.- Fotografías.-

2.2.- PLANOS.-

- 1.- Situación y Emplazamiento.
- 2.- Calificación Urbanística.
- 3.- Topográfico Actual.
- 4.- Topográfico actual con Ortofoto.
- 5.- Levantamiento Planimétrico Instalaciones.
- 6.- Estudio de Alineaciones según PGOU.
- 7.- Propuesta de Nuevas Alineaciones.
- 8.- Servidumbres Aeronáuticas.



1.- MEMORIA.-

1.1.- Justificación y Antecedentes de Planeamiento.-

El Estudio de Detalle es un instrumento de ordenación urbanística que, participando de la naturaleza jurídica de los Planes de Ordenación Urbana, puede completar o adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales y/o Parciales o Especiales.

Su objeto principal consiste en prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes y en la ordenación de los volúmenes de acuerdo con lo especificado en el Plan del que traiga causa el Estudio de Detalle. Estamos pues ante una figura complementaria o derivada del planeamiento cuya finalidad primordial consiste en **dotar de flexibilidad al planeamiento al poder adaptarlo y ajustarlo a la realidad urbanística** mediante una tramitación rápida.

Sin embargo otro de los objetos de los Estudios de Detalle sería la **adecuación de las determinaciones contenidas por los planes (en este caso el P.G.O.U. de la Ciudad Autónoma de Melilla, aprobado con fecha 05/10/1995 y publicad en el BOME nº 3435 de 30 de Octubre de 1995 y posteriores modificaciones), a la realidad geográfica, topográfica y urbana del ámbito sobre el que actúa y de su entorno inmediato** si fuera necesario, bien porque se cometió un error en las mediciones obrantes del plan, o bien porque la realidad física ha ido cambiando debido a nuevas urbanizaciones, cambios en la topografía, etc.

Se pretende así con la redacción de este estudio de detalle, en primer lugar delimitar una manzana que en el documento gráfico del PGOU, a la escala en que se hizo, no ofrece la necesaria concreción, además de presentar una trama desplazada en las hojas gráficas de alineaciones y rasantes (hojas 50 y 56). Para ello se ha hecho un levantamiento topográfico del ámbito, para realizar este Estudio de Detalle con más precisión. Así, el Estudio de Detalle cumple su función complementaria del PGOU rectificando y/o detallando posibles indefiniciones en la documentación gráfica del Plan, y en segundo lugar concretar sobre la parcela el volumen máximo edificable, dada su calificación urbanística como equipamiento primario.

El presente expediente pretende aclarar las alineaciones establecidas en el PGOU sobre la realidad física existente, principalmente, además de concretar el número de plantas edificables en la parcela y altura máxima, en consideración a su calificación.

Es evidente que los Estudios de Detalle no podrán suplir a los Planes Generales cuando éstos, indebidamente, hayan dejado de establecer algunas de sus previsiones para cubrir ese vacío de la ordenación urbanística. Sin embargo, algunas sentencias reconocen a los Estudios de Detalle la posibilidad de interpretar las determinaciones de los Planes Generales con la finalidad, de suplir las lagunas o antinomias que surjan en la aplicación de los mismos a puntos concretos, lo que permite a



**Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica
Turismo y Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

los Estudios de Detalle introducir reajustes que acomoden las previsiones de los Planes que desarrollan a las exigencias de la realidad física existente.

Con carácter general, y a expensas de los Planes de Ordenación Urbana que lo contemplen, la redacción de los Estudios de Detalle se atenderá a lo convenido en el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA APROBADO POR REAL DECRETO 1346/1976, DE 9 ABRIL, donde se establece lo siguiente:

Artículo 14º.-Estudios de detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.

2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

3. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

4. También podrán formularse Estudios de Detalle, cuando fueren precisos para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes, respecto a las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

5. Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número dos.

Por otra parte si bien en la legislación estatal, únicamente es exigible la preexistencia de un Plan o Norma Complementaria y Subsidiaria que constituyan el antecedente necesario al Estudio de Detalle dado su carácter complementario y restringido, este queda contemplado, habilitado y regulado en su ámbito y/o supuestos por el propio P.G.O.U. de la Ciudad Autónoma de Melilla aprobado con fecha 05 de Octubre de 1995 y posteriores modificaciones y por lo tanto se atenderá a lo convenido en el mismo en sus artículos o normas aquí transcritos:

N. 21. Planeamiento Urbanístico. Figuras de planeamiento que desarrollan las determinaciones del P.G.O.U.

a) En los casos previstos por estas Normas y, **con carácter general, en situaciones en las que sea necesario concretar y detallar elementos descritos de forma global por el P.G.O.U.**, será necesario redactar la figura de planeamiento urbanístico apropiada para el desarrollo de éste.

b) Los instrumentos de planeamiento urbanístico que son necesarios, o pueden serlo, en cada clase de suelo, para desarrollar el contenido del P.G.O.U., son los siguientes:

1. Suelo Urbano. Plan Especial y Estudio de Detalle.

--

**Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica
Turismo y Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

2. Suelo Urbanizable Programado. Plan Parcial y Plan Especial (en todo caso para elementos de estructura general y orgánica).

3. Suelo Urbanizable no Programado. Programa de Actuación urbanística. Plan Parcial y Plan Especial (en todo caso para elementos de estructura general y orgánica).

4. Suelo no urbanizable. Plan Especial.

- N. 29. Desarrollo del suelo urbano.

a) **En esta clase de suelo es posible la formulación de Estudios de Detalle en las intervenciones propuestas** o en desarrollo de determinaciones genéricas contempladas por el P.G.O.U. **Abarcará como mínimo una Unidad Mínima Diferenciada** delimitada por el P.G.O.U. o por planeamiento urbanístico de desarrollo (N.106)...

c) El contenido de los Estudios de Detalle, con carácter general, será el establecido por el art. 91 del T.R. y 65 y 66 del R.P. En cualquier caso, el Estudio de Detalle se desenvolverá dentro de los tres límites siguientes:

- Mantenimiento de las determinaciones básicas del P.G.O.U.
- Inalterabilidad del aprovechamiento urbanístico de los terrenos.
- Prohibición de perjudicar o modificar las condiciones de ordenación de las fincas o parcelas colindantes.

La formación y aprobación de esta figura de planeamiento seguirá el procedimiento del art. 117 del T.R. y concordantes del R.P.

N. 106. Unidad Mínima Diferenciada en suelo urbano y suelo urbanizable programado.

a) Dentro de cada Área de Reparto (en suelo urbano), o Sector (en suelo urbanizable programado), el P.G.O.U. diferencia el espacio de dominio y uso público (viario, zonas verdes y espacios libres), del espacio o suelo edificable, susceptible de propiedad privada (con uso lucrativo) o pública (equipamientos públicos), y no edificable pero susceptible de propiedad privada (espacios libres privados). **Una Unidad Mínima Diferenciada delimita solamente espacio edificable privado o público** (y, en su caso, espacio libre privado ligado a las edificaciones), al que se asigna una calificación pormenorizada concreta (uso particularizado, tipología y edificabilidad). **Excluye, por tanto, cualquier otro espacio de dominio y uso público.**

b) En suelo urbano las Unidades Mínimas Diferenciadas no incluidas en Unidades de Ejecución son vinculantes (salvo las matizaciones para Unidades Mínimas Diferenciadas establecidas en la N. 105.e), por lo que una eventual modificación de las mismas solo podrá realizarse a través de un Plan Especial de carácter Integral sobre toda el Área de Reparto N. 99. Las incluidas en Unidades de Ejecución son indicativas y se pueden alterar, en cualquier caso, mediante la redacción de un Plan Especial de carácter Integral que abarque todo el ámbito de la Unidad de Ejecución en las que estén incluidas.



Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica
Turismo y Fomento
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

c) En suelo urbanizable programado, en todo caso, se delimitan Unidades Mínimas Diferenciadas con la consideración de ordenación de carácter indicativo, por lo que se podrán modificar a través del Plan Parcial que desarrolle el correspondiente Sector.

d) **Las Unidades Mínimas Diferenciadas son el ámbito de referencia mínimo para la redacción de Estudios de Detalle.**

e) Las Unidades Mínimas Diferenciadas son también la **referencia mínima del concepto de consolidación**, a los efectos de la delimitación de suelo urbano (N. 231). El suelo urbano contiene, pues, Unidades Mínimas Diferenciadas consolidadas (edificadas en sus dos terceras partes del aprovechamiento lucrativo real permitido por el PGOU. N. 80), no consolidadas (en caso contrario) y, simplemente urbanizadas (con dotaciones urbanísticas sin edificar).

N. 108. Parcela.

a) La parcela es la porción de terreno individual que resulta de la división de una Unidad Mínima Diferenciada, y constituye la unidad mínima de intervención para la ejecución y control de las obras de edificación. Permite la asignación de usos a nivel detallado, y sobre ella se puede controlar el esquema de compatibilidades de usos en el máximo nivel de desagregación.

b) En suelo urbano el P.G.O.U. incorpora como división parcelaria la del parcelario vigente que, en todo caso, y en el proceso de desarrollo urbano previsto se adaptará a las determinaciones propuestas por el P.G.O.U.

f) Se considera parcela consolidada (y por agrupación de éstas, Unidades Mínimas Diferenciadas consolidadas), la que ha materializado, en virtud de licencia expresa, un aprovechamiento igual o superior a las dos terceras partes del aprovechamiento lucrativo real asignado por el P.G.O.U. a la Unidad Mínima Diferenciada a que pertenece.

N. 235. Fase de planeamiento urbanístico.

...c) Tanto en suelo urbano consolidado como sin transformar se podrán redactar Estudios de Detalle con las finalidades siguientes (de carácter exclusivo):

- **Adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes fijados por el P.G.O.U. y Planes Especiales que lo desarrollen. Pueden proceder a la apertura o sustitución de calles peatonales.**

- Ordenar los volúmenes previstos por el P.G.O.U. y los Planes Especiales que lo desarrollan, sin que esto suponga aumento de ocupación, de alturas máximas o de volumen edificables previstos por estos.

En ningún caso la ordenación propuesta por el Estudio de Detalle podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de las parcelas o Unidades Mínimas Diferenciadas colindantes (62).

N. 244. Intervenciones urbanísticas desarrollo directo de las determinaciones del PGOU.

a) El cumplimiento estricto de las determinaciones contenidas en las fichas del Catálogo que no recojan la necesidad de planeamiento urbanístico de desarrollo, y la realización de la ordenación física prevista gráficamente por el PGOU, posibilitan el desarrollo directo de las intervenciones



Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica
Turismo y Fomento
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

urbanísticas catalogadas sin la necesidad de redacción y aprobación de ninguna figura de planeamiento urbanístico de desarrollo.

b) En todo caso, se podrán redactar y aprobar Estudios de Detalle para ajustar y delimitar con precisión Unidades Mínimas Diferenciadas contenidas en la ordenación propuesta por el PGOU.

N. 282. Graduación del viario y el espacio público. Intervención sobre las alineaciones y rasantes.

a) Se determinan dos grados distintos de calles y vías en esta clase de suelo (Sistema General y Local), tanto en el consolidado como en el incluido en Unidades de Ejecución (en este caso, con carácter indicativo).

b) Las alineaciones de sistema local podrán ajustarse o modificarse, siempre que se respete la superficie prevista por el PGOU, mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de carácter Puntual que abarque al menos las Unidades Mínimas diferenciadas que forman alineación con la calle afectada (N. 235).

1.2.- FINALIDAD Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La redacción del presente Estudio de Detalle se atenderá a lo convenido en el **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO** (R.D. 2159/78, de 23 de junio) en sus artículos 65 y 66, referentes a la finalidad y contenido de este instrumento, aquí transcritos:

CAPÍTULO VI DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 65. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a. **Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento o proyecto de delimitación de suelo urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.**

b. Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes parciales.

c. **Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan general o de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.**

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan general, normas complementarias y subsidiarias, Plan parcial o proyecto de delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún



**Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica
Turismo y Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá producir perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento y Plan parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Art. 66. Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan, y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

1.3.-OBJETO Y AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto, concretar las alineaciones y el volumen de una manzana calificada de equipamiento primario. Es la manzana en la que en parte se encuentra edificado el inmueble del antiguo cuartel de la Policía Local de Melilla en la Calle General Astilleros, nº 51; es un edificio que, según información catastral, data del año 1979, teniendo una superficie construida de 1.213 m², sobre un solar de 842 m².

En el inventario de bienes inmuebles patrimoniales de la CAM está clasificado como Bien Demanial (Nº Registro inventario: 2021-52), en el que figura con una superficie de 1.019,00 m².

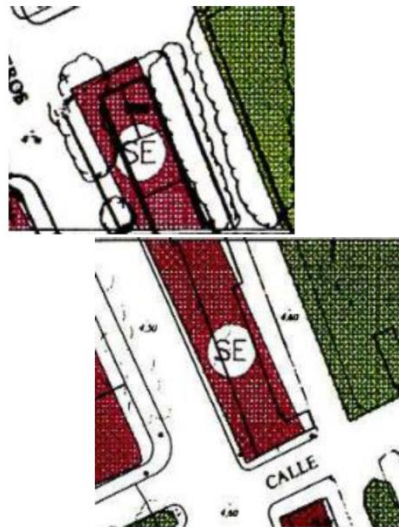
Es la Finca Registral 17.882, que tiene la siguiente descripción: Solar sito en el Barrio de Triana, de esta Ciudad. Linda: Norte, Calle Bustamante; Sur, calle Méndez Nuñez; Oeste, calle General Astilleros y Este Parque del Hipódromo (hoy calle Minas del Rif). Tiene una superficie de mil diecinueve metros cuadrados.

En el PGOU de Melilla de 1995, la parcela citada está calificada como Equipamiento Primario Sin Especificar.



**Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica
Turismo y Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

Se encuentra en las hojas de alineaciones y rasantes del PGOU de 1995 nº 50 y 56, con una escala de 1:2000:



Esta circunstancia exige elaborar un Estudio de Detalle en el que, a la escala adecuada, se puedan precisar las alineaciones de la parcela edificable, dado que, tras el desalojo de las instalaciones por la policía local, se pretende demoler el edificio y darle un nuevo uso a la parcela.

Asimismo, en este Estudio de Detalle se concretará el volumen máximo a edificar en dicha parcela, concretando las determinaciones del PGOU para el barrio en que se ubica.

Por otra parte, la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle en la manzana mencionada viene expresamente recogida en el planeamiento vigente del municipio, el P.G.O.U. de la Ciudad Autónoma de Melilla, según lo especificado en el punto 1.1. de esta memoria. La figura del estudio de detalle tiene por objeto completar o adaptar las determinaciones relativas a las alineaciones y rasantes, y ordenación de volúmenes, ya establecidos por el Planeamiento Urbanístico Municipal a nivel detallado.

De conformidad con la ordenación tipológica del Equipamiento Primario, T8 (Norma 439 del PGOU de Melilla) no se fija, con carácter general, una altura máxima para esta tipología, estándose en cada supuesto concreto sujeto a la edificabilidad fijada en los cuadros de aprovechamiento Tipo. Cuando por razones técnicas, de uso u otras no pueda ajustarse la edificación a las condiciones de altura establecidas podrá proponerse la modificación de dichas condiciones por medio de un Estudio de Detalle en el que deberá justificarse la necesidad de tal alteración.



1.4.-CONDICIONES ACTUALES DEL ÁMBITO.

1.4.1.- ESTADO ACTUAL DE LA ZONA.

Esta manzana puede considerarse, según lo recogido en el P.G.O.U. como unidad urbana autónoma dentro de la clasificación para el sector donde se engloba de suelo urbano consolidado, presentado como alineación oficial en la documentación del Plan General una poligonal cerrada que les confiere el carácter de unidad mínima diferenciada.

Esta unidad mínima diferenciada se encuentra localizada en el Barrio del General Sanjurjo, dentro del Área de Reparto 13 del PGOU de Melilla. La manzana está calificada de Equipamiento Primario sin especificar.

B) EQUIPAMIENTO PRIMARIO (EP) T8. EDIFICIO O INSTALACIÓN SINGULAR DOTACIONAL

El PGOU establece las siguientes normas con relación al Equipamiento Primario;

N. 294. Equipamiento primario.

Es la modalidad de uso definido por la utilización de las construcciones e instalaciones para desarrollar actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público o social de carácter no lucrativo, con el fin de satisfacer las necesidades colectivas básicas de la población, y esto, con independencia de su propiedad (pública o privada).

N. 300. Equipamiento primario.

a) Docente. Se corresponde al uso del suelo y la edificación utilizados para desarrollar actividades de formación, enseñanza e investigación, en sus distintos grados o modalidades.

b). Sanitario. Se corresponde al uso del suelo y la edificación utilizados para desarrollar actividades propias de la aplicación práctica de la medicina a enfermos, con o sin la habilitación de espacios para uso residencial de estos.

c) Deportivo. Se corresponde al uso del suelo y la edificación utilizados para desarrollar actividades relacionadas con la educación física y la práctica del deporte en general.

d) ...

N. 306. Equipamiento primario.

b). Docente mayor de 500 m2.... (superficie construida sin limitación). Dentro de la parcela se puede situar una vivienda para servicio o guarda de la instalación que no supere el 25% de la superficie total construida.

N. 312. Equipamiento primario.

a). EP

* **Uso propio: Equipamiento primario (N. 294).**

* **Uso característico: Cualquier uso de equipamiento primario en un 80% de la superficie construida de nuevos desarrollos. Tendencias a conseguir con las nuevas implantaciones en suelo urbano.**

* **Usos compatibles: Según el cuadro de compatibilidades (N. 321).**



* **Edificabilidad: 0,85 m²/m². o la prevista en cada unidad de Ejecución en suelo urbano.**

N. 318. Equipamiento primario.

a) Son el resultado de la combinación de los usos de Equipamiento Primario (N. 300) y las **tipologías de manzana edificación**, señaladas gráficamente en los Planos de Ordenación (N. 436 y ss).

b) Cada uso particularizado define un esquema de usos compatibles y de usos característicos en el nivel detallado según el esquema de la N. 321.

CAPITULO IV. USO DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO.

N. 335. Condiciones de los Edificios de equipamiento.

Todos los locales de uso de equipamiento deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Estos edificios reunirán las condiciones impuestas por la normativa vigente para cada actividad.

b) Estos edificios dispondrán de huecos para su iluminación y ventilación con una superficie igual o mayor de 1/8 de la superficie útil del local.

c) Estos edificios dispondrán de aseos colectivos para ambos sexos en la proporción mínima que establece el Reglamento General de Policía, Espectáculos y Actividades Deportivas (70). No podrán comunicarse directamente con el resto de los locales del edificio, debiendo disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento. Cumplirán, en todo caso, las normas referentes a protección contra incendios (NBE-CPI-82).

TIPOLOGÍA 8 (T8): EDIFICIO O INSTALACIÓN SINGULAR DOTACIONAL.

1. Definición.-

Corresponde a la edificación con configuración indeterminada y uso característico de equipamiento primario, en sus diversas modalidades (docente, sanitario, institucional, deportivo, etc.) agrupada o adosada con otras de su mismo tipo o no, o aislada en parcela, pudiendo quedar configurada sobre manzana de carácter cerrado o abierto o, incluso, participando de las características de ambas.

(Ver gráfico de interpretación nº 12 del Anexo II).

2. Ámbito de aplicación.-

a) Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas o Unidades mínimas diferenciadas a las que se ha asignado la misma directamente por el P.G.O.U. o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle que se aprueben.

b) La asignación de esta tipología a una manzana o Unidad mínima diferenciada implica automáticamente la consideración de tipología característica de la misma a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, compatibilidades, etc.

c) Las edificaciones de carácter dotacional, asimilables a la presente tipología, que puedan resultar ubicables por compatibilidad de usos dentro de una manzana o Unidad mínima diferenciada con distinta tipología característica asignada, deberán cumplir las condiciones particulares de la



edificación correspondientes a dicha tipología característica en todo lo referente a configuración de alineaciones, retranqueos, alturas, etc. adecuando en lo posible sus características propias a las de aquella.

3. Alturas.-

a) No se fija con carácter general una altura máxima para esta tipología, estando en cada supuesto concreto sujeto a la edificabilidad fijada en los cuadros de cálculo del Aprovechamiento tipo.

b) Cuando por razones técnicas, de uso u otras no pueda ajustarse la edificación a las condiciones de altura establecidas podrá proponerse la modificación de dichas condiciones por medio de un Estudio de Detalle en el que deberá justificarse la necesidad de tal alteración.

4. Retranqueos.-

a) No se fijan retranqueos a ningún lindero ni se obliga a ajustar la fachada o fachadas de la edificación a las alineaciones oficiales exteriores, quedando la configuración de la edificación a libertad del proyectista, como resultado de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas específicamente en los cuadros de parámetros por manzana (Unidad mínima diferenciada).

5. Patios.-

a) Serán el resultado de las condiciones de ocupación máxima.

b) Se respetarán en todo caso las dimensiones mínimas de patio fijadas con carácter general para el uso residencial.

6. Ocupación máxima.-

Podrá, con carácter general, llegarse al 100% de ocupación de la parcela. no obstante, podrá modificarse cuando se restrinja la establecida aquí, con carácter general podrá aplicarse siempre que se justifique su necesidad por medio de un Estudio de Detalle.

7. Condiciones de diseño y estéticas.-

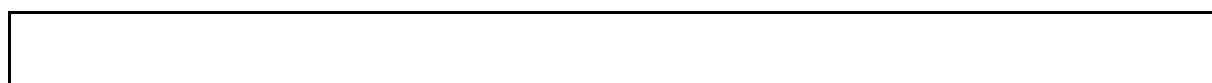
a) Las obras de mejora y las de nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales a las del barrio en que se localicen.

b) Los materiales de acabo de fachadas serán los tradiciones del barrio, así como los colores y texturas dadas a estas.

c) El material de cubierta, cuando ésta se resuelva inclinada, será de teja curva cerámica, prohibiéndose expresamente el uso de chapas metálicas o de plástico, placas onduladas de fibrocemento y similares.

d) Las instalaciones que hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta del edificio (antenas, equipos de refrigeración depósitos, etc.) no podrán quedar vistas desde la vía pública, ocultándose en caso necesario con petos, celosías u otros elementos que resulten más acordes con la volumetría y diseño del edificio en su conjunto.

Asimismo, las construcciones que también hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta (cajas de escaleras, torretas de ascensores, etc.) tendrán el mismo tratamiento de acabado y calidades que la fachada.



**Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica
Turismo y Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

e) Se prohíbe en las nuevas edificaciones con fachadas a la vía pública el tendido de cables por la misma, cualquiera que sea su naturaleza (telefonía, alumbrado público, etc.) previéndose a tal efecto y de forma oculta en la misma por el promotor, los conductos necesarios de acuerdo con las compañías suministradoras.

1.4.2.- PROPIEDAD DEL SUELO.

Como se ha indicado anteriormente, la parcela es de titularidad pública, perteneciente a la CAM. Figura en el inventario de bienes inmuebles como la Finca Registral 17.882, con una superficie registral de 1.019,00 m². Es bien demanial. Tiene como referencias catastrales la 5640801WE0054S0001GS, con una superficie de 842 m² y la 5640802WE0054S0001QS, de 65 m² (ocupada por un Centro de Transformación de la Cia. Gaselec, S.A.).

La totalidad de la parcela delimitada por el Estudio de Detalle tiene una superficie total de 1.143,93 m², incluyendo los 57,71 m² que ocuparía la parte de parcela en que se ubica el Centro de Transformación. Sobre la superficie catastrada, la parcela delimitada por el Estudio de Detalle tiene un exceso de superficie de 236,93 m² que son los espacios no edificados de la parcela, ocupados por acerado y aparcamientos. Sobre la superficie registrada, el exceso es de 124,93 m², lo que deberá regularizarse.

1.5 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.-

1.5.1.- Justificación de Alineaciones.-

La manzana objeto puede considerarse, según lo recogido en el P.G.O.U. como unidad urbana autónoma dentro de la clasificación para el sector donde se engloba de suelo urbano consolidado, presentando como alineación oficial en la documentación del Plan General una poligonal cerrada que les confiere el carácter de unidad mínima diferenciada.

Es una manzana aislada, delimitada en sus cuatro fachadas por dominio público. Está delimitada por la Calle de Bustamante al Norte, al Sur por la Calle de Méndez Álvaro, al Oeste por la Calle del General Astilleros y por el Este por la Calle Minas del Rif. En la parcela está ubicado el Antiguo Cuartel de la Policía Local, pendiente de demolición, y por un Centro de Transformación utilizado por la Compañía Eléctrica, al Sur.

En el Estudio de Detalle se fijan unas alineaciones que, partiendo de las recogidas en el PGOU, efectúa pequeños ajustes para alinearla con las manzanas consolidadas al Norte y Sur, manteniendo una alineación paralela a las existentes en las calles Minas del Rif y General Astilleros.

Se delimita una manzana de 1.143,93 m² de superficie de los que 1.086,22 m² están parcialmente ocupados por el antiguo Cuartel de la Policía Local, que se demolerá y en cuya parcela



Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica
Turismo y Fomento
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

se construirá un nuevo edificio, destinado a residencia de estudiantes, y por un Centro de Transformación Eléctrica de 57,71 m² de superficie.

La nueva alineación que se ajusta en este Estudio de Detalle, como refleja el PGOU, es paralela a la fachada del IES Miguel Fernández, con una alineación entre fachadas de 21,21 metros. La alineación en la Calle Minas del Rif se establece en 10,36 metros de fachada del nuevo edificio a la línea de bordillo del Parque Agustín Jerez. Estas alineaciones mantienen la anchura de los carriles para circulación rodada en ambas calles, con acerado de una anchura de 3,62 metros en General Astilleros y de 3,02 metros en la Calle Minas del Rif, manteniendo los dos carriles de circulación de 7,34 metros.

1.5.2.- Justificación de Volúmenes.-

Por último, debido a las condiciones de uso y técnicas de la parcela calificada como Equipamiento Primario, mediante el presente Estudio de Detalle **se aclaran las alturas libres y altura máxima para un edificio de Equipamiento Primario.**

En general, para el uso residencial, el Barrio del Hipódromo (General Sanjurjo) tiene la siguiente ordenación tipológica:

BARRIO: HIPÓDROMO, (GENERAL SANJURJO).

Zona	Frente Marítimo		
Calificación Tipo	Resid. Plurifam. (T4m)	Resid. Plurifam. (T2)	Resid. Mixta (T5)
Nº Máximo de plantas	6	5	4
Altura máxima total	20'50 m.	17'50 m.	14'50 m.
Edificación s/altura	Aticos	Aticos	Casillletes N-408
Sótanos/ semisótanos	SÍ	SÍ	SÍ
Parcela mínima	250 m ²	150 m ²	70 m ²
Ocupabilidad máxima	100% planta baja 60% plantas altas	100% todas las plantas	100% todas las plantas
Edificabilidad máxima	5'10 m ² /m ²	5'80 m ² /m ²	4'60 m ² /m ²
Aparcamiento	(*)	(*)	(*)

(*) OBSERVACIONES:

Obligatorio excepto en parcelas menores o iguales a 300 m² cuando la planta baja se destine a locales comerciales, en las calles: Bustamante, Antonio Mesa, Mendez Núñez, Teniente Casaña, Salvador Rueda y General Astilleros.

**Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica
Turismo y Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

Se prevén, por tanto tres tipologías distintas residenciales. Una específica para el Frente Marítimo y otras dos para el resto del Barrio; la Tipología T2 se asigna a las manzanas que tienen frente a la calle General Astilleros.

En el caso de Equipamiento Primario, no se fija el número de plantas, sólo lo delimita la edificabilidad máxima de la parcela. Al respecto de la limitación por altura máxima, tal y como se ha indicado anteriormente, no existe fijada para un edificio de Equipamiento Primario, aunque sí para los usos residenciales, según la ficha técnica del barrio, que la establece en 20,5 para el frente marítimo, 17,50 para la T2 y 14,5 para la T5.

Para el uso propuesto, dotacional docente (para residencia de Estudiantes), atendiendo a las características de la manzana, se debe asimilar la edificación del equipamiento a la Tipología T2 (Residencial Plurifamiliar), con 5 plantas, edificación sobre altura de Ático y ocupación del 100% de las plantas, no limitándose la edificabilidad al ser un uso no lucrativo y venir determinada el volumen por el resto de parámetros de ordenación.

En cuanto a la exigencia de plazas de aparcamiento, dada la característica de la edificación y la tipología de los usuarios, se estima que el número de plazas vendrá determinado por las resultantes en un sótano bajo rasante, sin vinculación con los metros cuadrados construidos.

1.5.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN PROPUESTAS.-

Según las condiciones necesarias especificadas, se refleja el siguiente **cuadro de características para la tipología de Equipamiento Primario** de la futura edificación:

CALIFICACIÓN	EQUIPAMIENTO PRIMARIO (T8. Residencial Universitario)
N.º MÁXIMO DE PLANTAS	5
ALTURA MÁXIMA	17,50 m.
EDIFICACIÓN SOBRE ALTURA	Áticos (3,50 m)
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	SI
APARCAMIENTO	Se destinará una planta bajo rasante a aparcamiento e instalaciones de la edificación, sin que su número esté vinculado al total de m2 construidos.
OCUPACIÓN	100% Todas las Plantas

1.5.4.- Cumplimiento Servidumbres Aeronáuticas.-

--

**Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica
Turismo y Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

1.5.4.1.- Normativa Aplicable.-

La Disposición Adicional Segunda del RD 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, dispone:

«Disposición adicional segunda. Remisión al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de los proyectos urbanísticos que afecten a la zona de servicio de aeropuertos de interés general.

1. Las administraciones u organismos competentes para la tramitación de los planes o instrumentos de ordenación territorial o urbanístico remitirán al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, siempre que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuaria o espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los planes directores.

La Dirección General de Aviación Civil emitirá informe preceptivo y vinculante respecto a dichos proyectos de planes o instrumentos en el ámbito de las competencias exclusivas del Estado en materia de aeropuertos de interés general y planificación aeroportuaria, en particular sobre la calificación de la zona de servicio aeroportuaria como sistema general y las condiciones de alturas y usos que se pretendan asignar a los espacios afectados por las servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas o por las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los planes directores.

El informe previo, tanto en relación con las afecciones sobre las servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, como sobre las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, correspondientes a las instalaciones planificadas en la zona de servicio del Plan Director se adecuará a lo previsto en la normativa específica sobre servidumbres aeronáuticas, en relación a los informes similares que igualmente la Dirección General de Aviación Civil debe emitir sobre instrumentos de ordenación urbanística o territorial previstos en dicha normativa.

2. La Dirección General de Aviación Civil podrá, mediante resolución, delimitar áreas geográficas en las que no será necesario solicitar informe sobre los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, cuando conste acreditado que no se compromete la seguridad o regularidad de las operaciones, el normal funcionamiento de las ayudas a la navegación aérea y la planificación y desarrollo de los aeropuertos de interés general y de las instalaciones para la navegación aérea y que no incluyan dentro de su ámbito construcciones o instalaciones de altura igual o superior a 100 metros de altura o aerogeneradores.



**Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica
Turismo y Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

La exención prevista en el párrafo anterior podrá formularse para los planes o instrumentos de ordenación de desarrollo de planes o instrumentos de ordenación previamente informados favorablemente.

3. Los informes podrán ser objeto de consulta previa al gestor aeroportuario.

4. Los informes emitidos por la Dirección General de Aviación Civil son preceptivos y vinculantes en lo que se refiere al ejercicio de las competencias del Estado, y se emitirán en el plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión, incluido, en su caso, el informe de la comunidad autónoma.

Transcurrido el plazo previsto en el párrafo anterior sin que se haya emitido el informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter disconforme.

5. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación territorial o urbanística en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.»

Por su parte, y en similares términos, el artículo 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el RD 2591/1998, dispone:

“1. Todos los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio o los de su revisión o modificación, que afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de aeródromos o instalaciones radioeléctricas civiles y de uso conjunto, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el caso de aeródromos utilizados conjuntamente por una base aérea o aeródromo militar y un aeropuerto, y en el de aeropuertos de competencia autonómica, se requerirá el informe previo del Ministerio de Defensa y del órgano competente en materia aeroportuaria de la comunidad autónoma afectada, respectivamente.

3. A los efectos previstos en los apartados 1 y 2, previamente a la aprobación inicial o equivalente del instrumento de ordenación, el organismo competente para su tramitación solicitará de la Dirección General de Aviación Civil la emisión de dicho informe remitiendo la documentación correspondiente a la aprobación inicial.

4. Los informes relativos a las modificaciones o revisiones de planes o instrumentos de ordenación se ceñirán a los aspectos que hayan sido objeto de alteración.

5. Los informes previstos en este artículo tendrán el carácter de preceptivos y vinculantes en lo que se refiere a la compatibilidad de los planes o instrumentos de ordenación con las servidumbres aeronáuticas y las limitaciones que estas imponen tanto a obstáculos como a



**Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica
Turismo y Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

actividades. En ellos se podrán establecer las condiciones particulares adicionales que resultasen necesarias para garantizar el cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas.

6. El plazo para la emisión de estos informes es de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida, incluidos el informe del Ministerio de Defensa o el de la comunidad autónoma si fueran necesarios. Transcurrido dicho plazo sin que se haya emitido el informe de la Dirección General de Aviación Civil se entenderá emitido con carácter disconforme.

7. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación de que se trate en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

9. Las Administraciones u organismos competentes para la aprobación definitiva del planeamiento territorial o urbanístico deberán remitir a la Dirección General de Aviación Civil, a la mayor brevedad posible, el plan o instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva. El Centro directivo comprobará la inclusión de las servidumbres aeronáuticas y de las medidas que se adopten para garantizar su cumplimiento efectivo y resolverá al efecto. Transcurridos dos meses desde la recepción de dicha certificación sin que se formulen reparos, se entenderá emitida resolución en sentido favorable.”

1.5.4.2.- Antecedentes Urbanísticos.-

El Plan General de Ordenación Urbana de Melilla fue aprobado definitivamente por la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla con fecha 05/10/1995 (BOME de 30/10/1995).

En esta parcela, al estar calificada de equipamiento primario, la normativa del PGOU no le asigna, ni una altura máxima ni un número máximo de plantas, estando en cada momento a determinadas referencias como pueden ser la altura de manzana o la necesidad concreta del uso que se pretenda implantar en la parcela.

Como se indica en el Estudio de Detalle, en la volumetría de la parcela se fija un número de plantas de 5 más ático, con una altura máxima de 21 metros (17,50 metros + 3,5 metros del ático). Estando la cota del terreno comprendida entre los 4 y 5 metros sobre el nivel del mar, la edificación alcanzaría como máximo los 26,00 metros de altura, muy por debajo de la cota de servidumbres aeronáuticas en esa zona, que se fija en 92 metros.

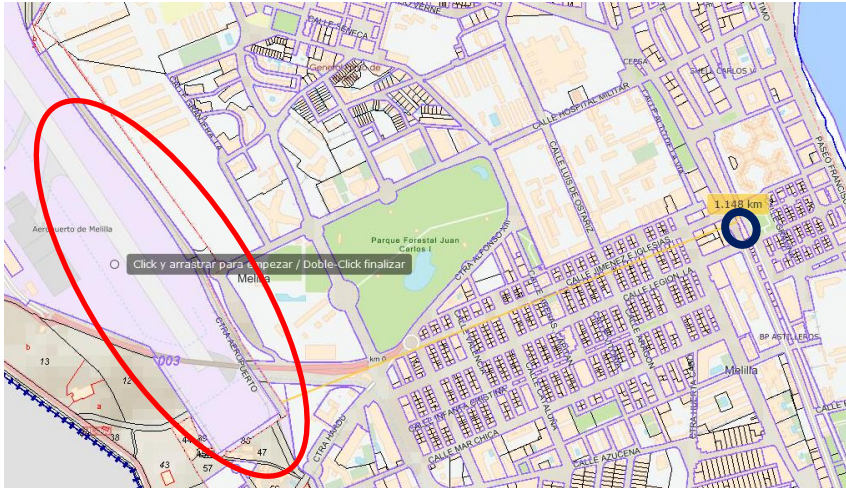
1.5.4.3.- Afecciones Aeroportuarias.-

a) Sobre Zona de Servicio Aeroportuaria definida en el Plan Director del Aeropuerto:

El ámbito afectado por este estudio de detalle no afecta a la Zona de Servicio Aeroportuaria. Está alejada de ella más de 1,1 kilómetros.



**Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica
Turismo y Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo



b) Afecciones Acústicas: Debido a la distancia de la zona de actuación, no resulta afectada por las servidumbres acústicas.

c) Servidumbres Aeronáuticas: La actuación se desarrolla en un ámbito afectado por las servidumbres aeronáuticas, aunque sin afectarlas, ya que se lleva a cabo en una cota del terreno de 4 y 5 metros, no superando la altura máxima los 26 metros, estando muy por debajo de la cota de 92 metros que afecta a dicha zona.

Se incluye como anexo a este documento el Informe de Afecciones PLINUR, de fecha 17/02/2025.



Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica
Turismo y Fomento
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

ANEJOS

FOTOS DEL ÁMBITO



Fachada a Gral. Astilleros



Fachadas a Minas del Rif



**Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica
Turismo y Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo



Fachadas a Gral. Astilleros:



**Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica
Turismo y Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

Fachada Norte a Calle Bustamante:



Fachada Sur a Calle Méndez Núñez:



Melilla, 25 de febrero de 2025
El Director General de la Vivienda,
Patrimonio y Urbanismo

Fdo. José Luis Matías Estévez

