

(\*) Criterios de Interpretación de Ordenanzas del PGOU y otras normativas de obligado cumplimiento.

El parámetro "parcela mínima" contenido en las fichas para los diferentes Barrios es un dato de carácter general en el ámbito de aplicación, pudiendo experimentar reducción en aplicación del contenido de la norma 392 b) cuando se den las siguientes circunstancias conjuntamente:

A) Imposibilidad, debidamente justificada, de que la parcela inferior a la mínima sea susceptible de ampliación.

B) Las dimensiones de una parcela inferior a la mínima deberán permitir su edificación en condiciones normales, entendiendo por tales que el inmueble que sobre ella se ubique cumpla las condiciones establecidas por el PGOU para los inmuebles del uso a que se destine.

(\*\*) La presente Ficha Resumen de Características de la Manzana, en materia de edificabilidad. Establece la comparación entre edificabilidades del planeamiento vigente, con las existentes en la propuesta de ordenación del presente Estudio de Detalle, cumpliendo los parámetros establecidos por el PGOU. Por lo que, para las obras de nueva planta, así como aquellas de ampliación y/o reforma de la edificación existente, que se realicen en este entorno mantendrán la edificabilidad original 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 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