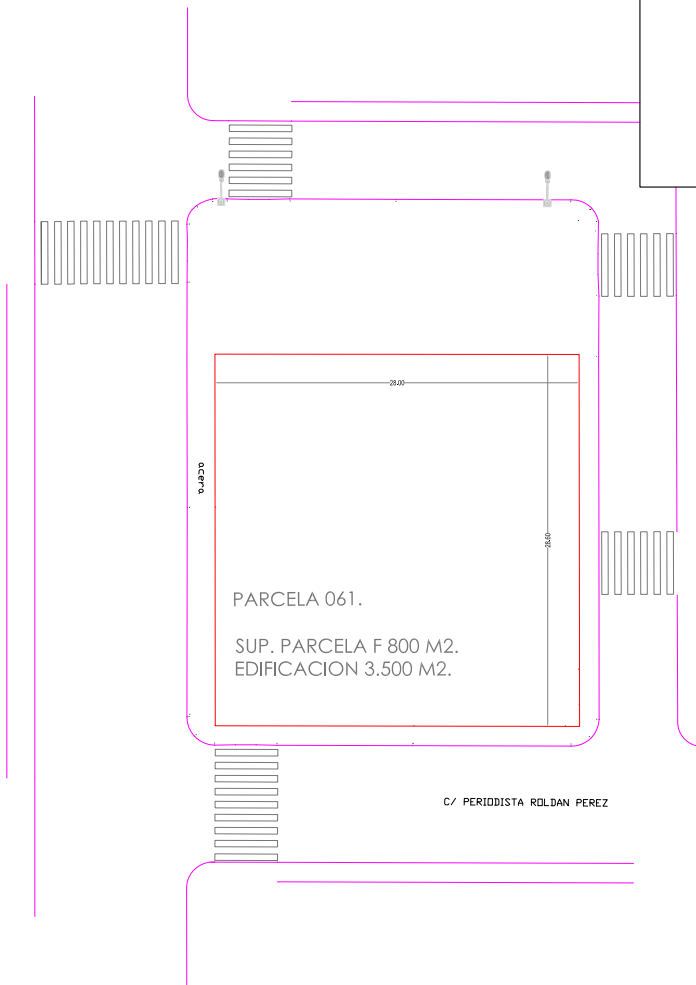




LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO



## ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA nº 61 R 04 DEL SECTOR S 11.1B Y S 11.2 DEL PGOU.  
REFERENCIA CATASTRO: 4740702WE0044S0001XI

ESTUDIO DE DETALLE  
P 61 R 04 DEL SECTOR S 11.1B Y S 11.2

AQ. RAFAEL GUERRAS TORRES COL Nº 15 COACAM  
PROPIEDAD  
KBCONS E HIJOS MELILLA SLU

FECHA SEPTIEMBRE 2024

## **INDICE.**

### **MEMORIAS.**

- 0. - ANTECEDENTES.**
- 1. - JUSTIFICACION DE SU PROCEDENCIA Y SOLUCION ADOPTADA.**
- 2. - JUSTIFICACION EN EL PLANEAMIENTO SUPERIOR.**
- 3. - JUSTIFICACION DEL NO ALTERACION DE PARAMETROS DE PARAMETROS URBANISTICOS PROPIOS DE LA PARCELA RESULTANTE DEL PPO DEL SECTOR S-11.1b NOMENCLATURADA COMO P 61.**
- 4. - DETERMINACIONES DE PARAMETROS, TIPOLOGIA-PARCELACIÓN - SUPERFICIES – UNIDADES Y EDIFICABILIDADES ASOCIADAS A LA PARCELACIÓN**
- 5. - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**
- 6. - GEOPOSICIONALIDAD.**
- 7. - ESTUDIO DE ASOLEO.**

### **PLANOS.**

- . Informativos.**
- . De proyecto.**

## **INDICE DE PLANOS.**

### **PLANOS INFORMATIVOS.**

- 01    *SITUACION GEOGRAFICA EN EL TERRITORIO.***  
***SITUACION DE ZONIFICACION EN EL PLANEAMIENTO SUPERIOR PGOU.***  
***TOPOGRAFICO DE PARCELA.***
- 02    *ALINEACIONES Y RASANTES ESTABLECIDAS EN EL PPO.***

### **PLANOS DE PROYECTO.**

- 03    *ALINEACIONES Y RASANTES ESTABLECIDAS EN EL PPO S11 Y***  
***PROPUESTAS EN ED P 61 S11***
- 04    *ESTUDIO SOLAR SECCION NORTE SUR SEGÚN PPO S 11 Y PROPUESTA***  
***ED S11 P 61 S11***
- 05    *ESTUDIO SOLAR SECCION ESTE OESTE SEGÚN PPO S 11 Y PROPUESTA***  
***ED S11 P 61 S11***

## MEMORIAS.

### ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA AISLADA DENOMINADA “ P 61“ EN EL PPO S-11 DEL PGOU, MELILLA.

#### 0.- ANTECEDENTES.

Por encargo de la propiedad ” **KBCONS E HIJOS MELILLA SLU CIF.: B 52 04 1159** Domicilio social, Calle Andalucía nº 45, Melilla., para el desarrollo estudio de detalle de la parcela P61 del pgou de melilla.. La parcela inmersa en el presente expediente, nace del proyecto de compensación del ppo del sector S-11,1b del pgoum, con denominaciones R 04 según proyecto de compensación , conformando una manzana aislada, circunvalada por viales rodados y peatonales, así como los parámetros urbanísticos precedentes de las determinaciones del PPO del S-11,1b del Pgou.

El presente Estudio de Detalle tiene por **objeto** la redefinición del volumen, en los aspectos de alturas de rasantes y grado de ocupación de las plantas, redistribuyendo la edificabilidad en el nuevo volumen definido, **disminuyendo la incidencia de sombra arrojada sobre las edificaciones colindantes** en su vertiente norte, de naturaleza residencial unifamiliar, al reducir la altura de la edificación propuesta en el E.D. con respecto a la establecida en el PPO, así como absorbiendo las diferentes rasantes de la cuatro fachadas, sin alterar el carácter de edificio exento y su composición.

Ante la contradicción de los parámetros de ocupación de planta, de la tipología T4R, de los establecidos en el documento del PPO S11.1b y los publicados en el BOME, con evidente consideración de errata, dado que sería imposible la materialización de la edificabilidad asociada, así como la composición de la propia integridad morfológica de la topología T4R, en su ocupación de planta baja, y superiores, que produciría pérdida de alineaciones en su consideración de bloque aislado, denostando ambas determinaciones son contradictorias sobre el parámetro urbanístico de ocupación de planta, lo cual se extiende a las demás tipologías del sector ya sean la T6 unifamiliares o la T8 equipamiento, el presente ED plantea corregir dichas contradicciones en un estudio pormenorizada de rasantes y volúmenes, en cada una de las rasantes de las cuatro fachadas de la propia intervención, no solo corrigiendo dichas contradicciones sino adaptando el volumen, las alturas y los grados de ocupación, **sin aumento de las unidades de aprovechamiento ni del el volumen desarrollado**, reduciendo la afección de sombra solar sobre la viviendas unifamiliares adyacentes, mejorando el asoleo de estas, como luego se explicita en el estudio de asoleo.

# PARCELA CARTAstral.



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4740702WE0044S0001XI

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CL HUERTA SALAMA 4 Suelo PARCELA R-4  
52006 MELILLA [MELILLA]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

### PARCELA

**Superficie gráfica:** 800 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



**Escala:** 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".

Domingo, 15 de Mayo de 2022

# PARCELA DENOMINADA P 61 EN EL PPO S11,1B.

## 1.- JUSTIFICACION DE SU PROCEDENCIA Y SOLUCION ADOPTADA.

*La justificación de su formulación, viene establecida en los ámbitos siguientes:*

*En el ámbito de la Ley del Suelo de 1976 para la formulación de Estudios de Detalle, articulado nº 14.*

*“ART. 14.*

- 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 Parcial*
- 2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:*
  - a. El señalamiento de alineaciones y rasantes.*
  - b. La ordenación de 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.*
- 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.”*

*En el ámbito de la normativa a nivel del Pgoum, que rige las disposiciones de la posibilidad de usar la figura urbanística del Estudio de Detalle, se concreta dicha facultad en las normas:*

*Nº 178,*

*En el ámbito del ajuste de las determinaciones específicas de los Estudios de Detalle.*

*Nº 108 e.*

## *Parcelación o agrupación de las fincas resultantes del proyecto de compensación de los PPO.*

### **La solución adoptada:**

*El presente ED. tiene por **objeto** corregir las contradicciones, del parámetro urbanístico de ocupación de planta, mediante un estudio pormenorizada de rasantes y volúmenes, en cada una de las rasantes de las cuatro fachadas de la propia intervención, no solo corrigiendo dichas contradicciones sino adaptando el volumen, las alturas y los grados de ocupación, sin aumento de las unidades de aprovechamiento (edificabilidad) ni el número de viviendas (intensidad), ósea sin alteración del equilibrio del sistema desarrollado por el PPO según el PAU del S11.1b del pgou, reduciendo la afección de sombra solar arrojada sobre la viviendas unifamiliares adyacentes en la vertiente norte, mejorando el asoleo de estas, así como tallando un volumen, reduciendo la altura de la edificación de forma más coherente como sostén de las unidades de aprovechamiento y el número de viviendas, asociadas a estas parcela, P 61 del PPO S11.1b del pgou.*

**La reducción de altura o volumen edificatoria se establece por fachadas, permaneciendo la altura en su fachada sur, reduciendo la altura en su fachada norte, absorbiendo, la diferencia de rasantes de ambas calles, desapareciendo la posibilidad de formalizar viviendas en entreplanta, conformando todas las viviendas más uniformes en su definición morfológica, con una mayor al asoleo y a la interacción con la actividad de los viarios y espacios libres que rodean al edificio. Compensando a nivel de consumo de edificabilidad, modificando el grado de ocupación de planta, pasando del 85% de ocupación establecida en el PPO al 95% propuesto en el E.D. lo cual no afecta a las edificaciones colindantes, dado que la única alteración morfológica, es el tamaño de los patios interiores a desarrollar en la edificación, que al plantear una altura menos, quedan proporcionados al desarrollo de esta.**

### **Determinaciones de alturas pormenorizadas por fachadas.**

Se establece la altura de la edificación mediante la determinación de las alturas en los vértices de la parcela P 61, para una determinación más precisa del volumen y la afección sobre edificaciones colindantes.

**FACHADA sur**, compuesto de vial público, con una distancia entre edificaciones de 12,00 m, Las cotas de rasantes sobre vértices, a cara inferior del último forjado, se establecen como sigue:

**Vértice Sur Este.      17,20 m.**

**Vértice Sur Oeste. 16,50 m.**

**FACHADA norte**, compuesto de espacio libre público y vial público, con una distancia entre edificaciones de 19,30 m.

**Vértice Nor Este. 16,20 m**

**Vértice Nor Oeste. 15,50 m.**

**FACHADA este**, compuesto de vial público, con una distancia entre edificaciones de 9,00 m.

**Vértice Sur Este. 17,20 m.**

**Vértice Nor Este. 16,20 m.**

**FACHADA oeste**, compuesto de vial público, con una distancia entre edificaciones de 16,00 m.

**Vértice Sur Oeste 16,50 m.**

**Vértice Nor. Oeste 15,50 m.**

**Tabla T 01 de alturas de referencia local de cada vértice en determinación de las rasantes.**

**En negro propuesta por el E.D.**

**En rojo establecida por el PPO S 11. 1b.**

**Vértice NW 15,50 m**

**Vértice NE 16,20 m**

**Vértice NW 18,00 m**

**Vértice NE 18,00 m**

**Vértice SW 16,50 m**

**Vértice SE 17,20 m**

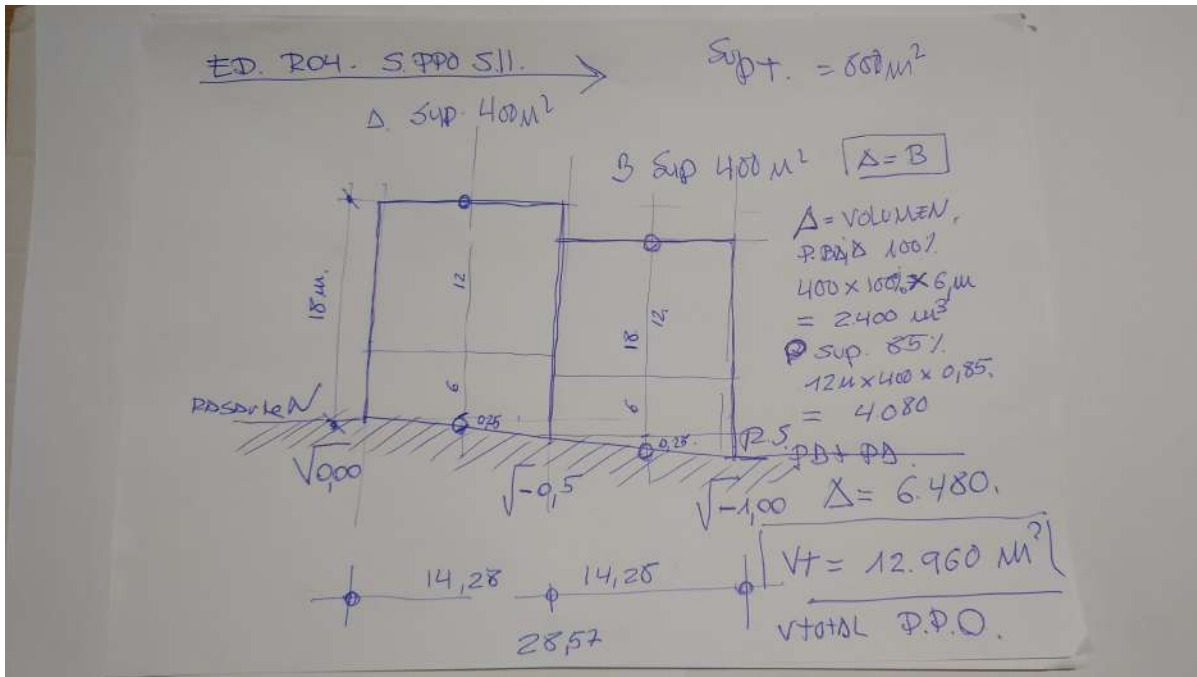
**Vértice SW 18,00 m**

**Vértice SE 18,00 m**

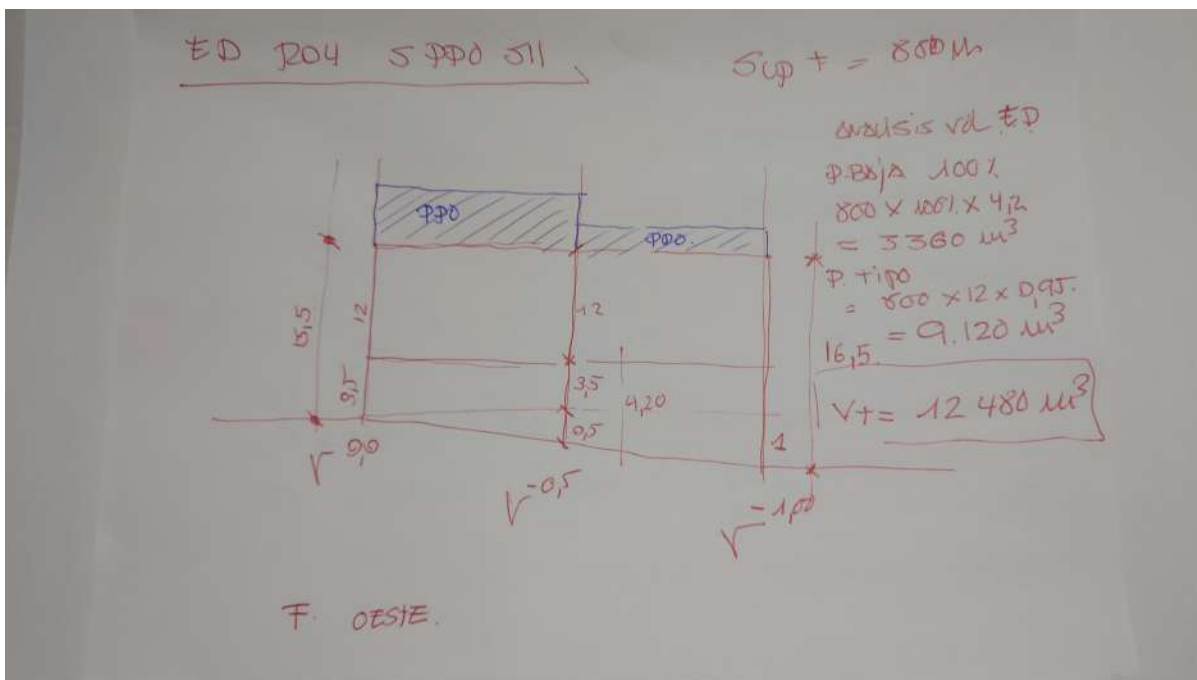
Es notable la reducción del volumen primitivo establecido en el PPO y el volumen de talla pormenorizada propuesto en el ED.

ANALISIS Y CUANTIFICACION DEL VOLUMEN EDIFICATORIO ENTRE E.D Y PPO.

CUANTIFICACION VOLUMETRICA DEL PPO TIPOLOGIA T4 R



CUANTIFICACION VOLUMETRICA DEL ED PROPUESTO T2 R



**BALANCE VOLUMETRICO ENTRE  
LAS DETERMINACIONES DEL PPO Y EL ED PROPUESTO.**

VOLUMEN MAX ESTABLECIDO EN EL PPO DEL S11 P 61 .

**VOL PPO 12.960 m3.**

VOLUMEN MAX PROPIESTO EN EL ED DEL S11 P 61.

**VOL PPO 12.480 m3.**

Se produce una *reducción del volumen máx. Tipológico de 480 m3* entre lo determinado en el PPO y lo propuesto den el ED.

**En el análisis de asoleo** y espacios, inmerso en el presente documento, se observa el respeto establecido entre espacios públicos y edificaciones, como entre las propias edificaciones entre sí.

Se conforma una relación entre los espacios públicos las edificaciones y su interacción solar, propuesta en el E.D. que mejora lo establecido en el PPO, sin que conlleve aumento de aprovechamiento ni intensidad de la edificación alguna.

**Por lo expuesto se considera que la talla volumétrica pormenorizada de reducción de altura y el volumen bruto del de la edificación propuesta por el E.D. respecto al PPO aprobado, compensando el grado de ocupación de planta para materializar la edificabilidad asocia da, 3.500 UAP asignadas en el PPO, sin alterar el grado de ocupación de suelo, dado que este es del 100 %, planteándose la variación en el grado de ocupación de plantas superiores, pasando del 85% al 95%, quedando dicha variación confinada al patio interior de las viviendas, dado que al tener menos altura, cumple con las normas de iluminación sin afección a la percepción exterior del edificio, mejorando sensiblemente la interacción entre edificaciones adyacentes y los espacios públicos que las envuelven, en disposición al asoleo de estas.**

## 2.- JUSTIFICACION EN EL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

*La justificación urbanística del presente expediente se basa en el Pgoum con vigencia desde Octubre de 1995, que califica a dichos terrenos como urbanizables, alcanzando la calificación de urbanos consolidados, tras haberse aprobado definitivamente el ppo del sector S11.1b, el proyecto de compensación, el proyecto de urbanización y haber materializado las obras de urbanización y efectuarse las cesiones obligatorias descritas en el ppo que lo rige.*

### *Tipologías Edificatorias y Calificación Urbanística.*

*Quedando definida en la actualidad dicho suelo como de actuación directa, sometido a las ordenanzas de residencial unifamiliar T4 R, con las determinaciones genéricas del Pgoum y las particulares que lo complementan del ppo del s-11.1 b.*

#### PARCELA P 61 DEL PPO DEL SECTOR S-11.

|                                 |                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| <b>SUPERFICIE.</b>              | <b>800,00 m2.</b>                 |
| <b>EDIFICABILIDAD ASOCIADA.</b> | <b>3.500,00 m2T.</b>              |
| <b>USO.</b>                     | <b>RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.</b> |
| <b>TIPOLOGIA</b>                | <b>T4R</b>                        |
| <b>NUMERO DE VIVIENDAS.</b>     | <b>35 UNIDADES.</b>               |
| <b>LINDES.</b>                  |                                   |

**Al Sur :**

**Con vial de nueva generación nomenclaturado como Vial Seis de la urbanización.**

**Al Norte :**

**Con vial peatonal de nueva generación nomenclaturado Espacio Libre ZL E.**

**Al Oste:**

**Con vial de nueva generación nomenclaturado como Vial Uno de la urbanización.**

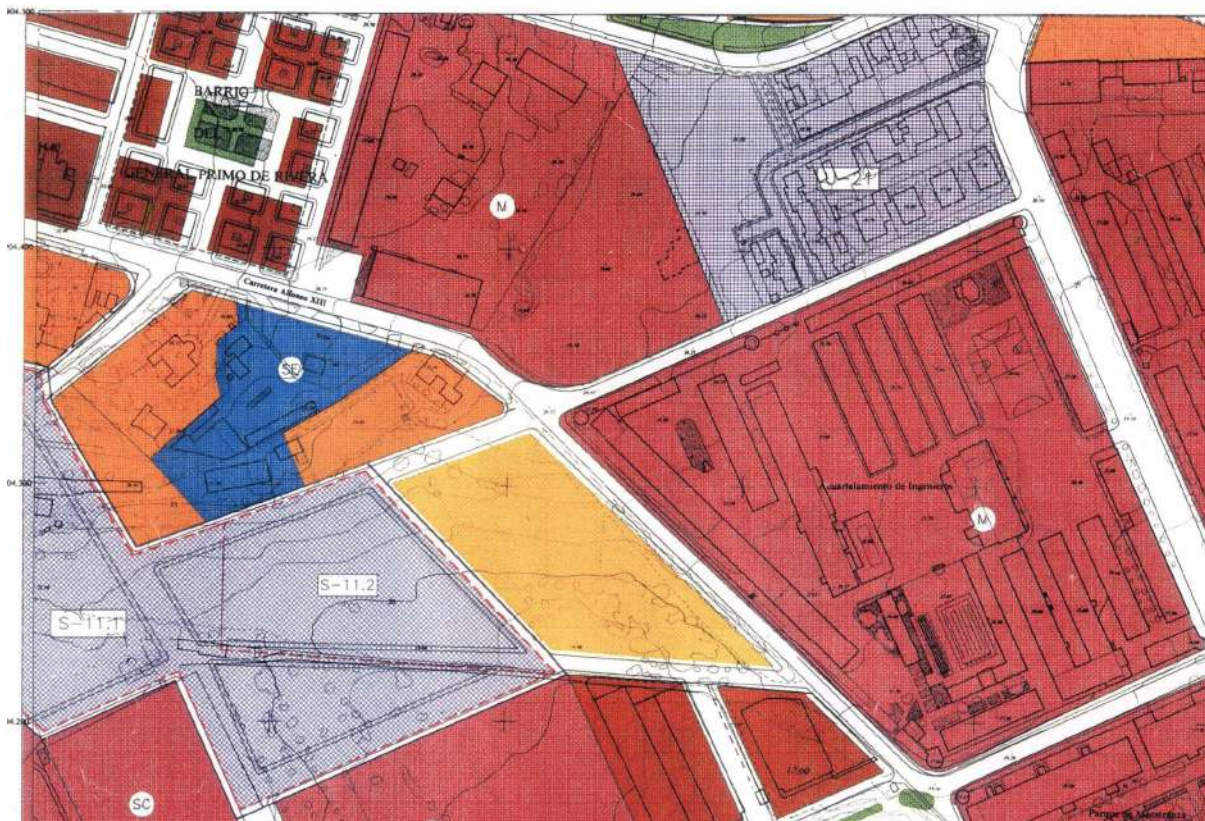
**Al Este:**

**Con vial de nueva generación nomenclaturado como Vial Tres de la urbanización.**

## DETERMINACIONES Y PARAMETROS URBANISTICOS.

La parcela, objeto del presente expediente, se encuentra clasificada como suelo urbano de actuación directa, de carácter residencial plurifamiliar con tipología T4r, con las determinaciones siguientes procedentes del ppo del sector S-11.

LOCALIZACION EN EL PLANEAMIENTO. PPO S 112,1 B.



**PARCELA P 61 S 11 1 B.**

ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA AISLADA  
PARCELA P61 DEL S-11.1b DEL PGOM.

## FICHA T-4R ficha PPO S 11.1b.

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Calificación tipo        | Residencial plurifamiliar en bloque aislado. |
| Nº max. plantas.         | 5  |
| Altura máxima.           | 18 m   |
| Edif. s/ altura.         | Castilletes.                                 |
| Sótanos y semisótanos.   | Si   |
| Parcela mínima.          | 500 m2                                       |
| Ocupación Pª baja.       | 100 %  |
| Ocupación otras plantas. | 85%.   |
| Edificabilidad máxima    | Según los metros edificables a cada parcela. |
| Aparcamientos            | Según norma 287                              |
| Retranqueos              | No obligatorios.                             |
| Tipología vivienda.      | Vivienda en bloque aislado.                  |

**3.- JUSTIFICACION DEL NO ALTERACION DE PARAMETROS URBANISTICOS PROPIOS DE LA PARCELA RESULTANTE DEL PPO SECTOR S-11.1B. NOMENCLATURADA COMO P 61.**

*Dado el carácter de la parcela aislada, calificadas en su totalidad como Residencial plurifamiliar T4R, y ciñéndose el presente Estudio de Detalle a la parcelación establecida en el PPO, es evidente que no se pueden alterar, ni espacios libres, ni viales, ni equipamientos, garantizándose el cumplimiento del Art 14 de la Ley del Suelo de 1976.*

*No alterándose ni la edificabilidad, unidades de aprovechamiento asociadas, 3.500 UAPP, o la intensidad de viviendas ósea el número máximo de unidades de viviendas, 35 unidades.*

***RAFAEL GUERRAS TORRES ARQUITECTO***

**4. RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE PARAMETROS URBANISTICOS ESTABLECIDOS EN EL PPO DEL S 11,1b Y PARAMETROS URBANISTICOS PROPUESTOS POR EL E.D.**

**PARAMETROS INICIALES. PPO S11 TIPOLOGIA T4R S 11 1B**

***PARCELACION Y ASIGNACION DE SUP. Y EDIF. PORMENORIZADA. PARCELA 61 DEL PPO DEL S11.***

*Parcela P 61                  Sup 800,00 m2.                  3.500,00 m2 edificables                  35 ud viviendas.*

***CUADRO DE ORDENANZAS TIPOLOGIA T4R PORMENORIZADA.***

|                                       |  |   |
|---------------------------------------|--|---|
| Calificación tipo                     |  | <b>Residencial Plurifamiliar (T4R)</b>                        |
| Retranqueo a lindero Publico fachada. |  | <b>NO OBLIGATORIO</b>   |
| Nº Máximo de plantas                  |  | <b>5 Plantas</b>  |
| Altura máxima total                   |  | <b>18,00 m.</b>   |
| Edificación s/altura                  |  | Castillete.   |
| Sótanos y semisótanos                 |  | <b>Sí</b>   |
| Parcela mínima                        |  | <b>500 m2</b>   |
| Ocupabilidad máxima                   |  | <b>100% Planta baja.<br/>85 % Resto de plantas.</b>           |
| Edificabilidad máxima                 |  | <b>Según unidades asociadas de Aprovechamiento. 3.500 udd</b> |
| Nº máximo de viviendas                |  | <b>35 unidades</b>  |
| Aparcamiento                          |  | <b>N-287</b>  |

**PARAMETROS PROPUESTOS E.D. P61 S11. TIPOLOGIA T3R ED**

**PARCELACION Y ASIGNACION DE SUP. Y EDIF. PORMENORIZADA.  
PARCELA 61 DEL PPO DEL S11.**

**Parcela P 61                  Sup 800,00 m2.                  3.500,00 m2 edificables                  35 ud viviendas.**

**CUADRO DE ORDENANZAS TIPOLOGIA T2R PORMENORIZADA.**

|                                       |  |   |
|---------------------------------------|--|---|
| Calificación tipo                     |  | <b>Residencial Plurifamiliar (T3R)</b>  |
| Retranqueo a lindero Publico fachada. |  | <b>NO OBLIGATORIO</b>   |
| Nº Máximo de plantas                  |  | <b>5 Plantas</b>  |
| Altura máxima total                   |  | <b>SEGUN RASANTES DE CALLE Y VOLUMETRIA<br/>Tabla de cotas de vertices T 01 17,20 m</b> |
| Edificación s/altura                  |  | <b>Castillete.</b>  |
| Sótanos y semisótanos                 |  | <b>Sí</b>   |
| Parcela mínima                        |  | <b>500 m2</b>   |
| Ocupabilidad máxima                   |  | <b>100% Planta baja.<br/>95 % Resto de plantas.</b>                                     |
| Edificabilidad máxima                 |  | <b>Según unidades asociadas de Aprovechamiento. 3.500 udd</b>                           |
| Nº máximo de viviendas                |  | <b>35 unidades</b>  |
| Aparcamiento                          |  | <b>N-287</b>  |

**FICHA PROPUESTA POR EL E.D.****T-3R ED**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Calificación tipo              | Residencial plurifamiliar en bloque aislado. |
| Nº max. plantas.               | 5  |
| Altura máxima.                 | 17,20 m                                      |
| Edif. s/ altura.               | Castilletes.                                 |
| Sótanos y semisótanos.         | Si   |
| Parcela mínima.                | 500 m <sup>2</sup>                           |
| Ocupación P <sup>a</sup> baja. | 100 %  |
| Ocupación otras plantas.       | 95%.   |
| Edificabilidad máxima          | Según los metros edificables a cada parcela. |
| Aparcamientos                  | Según norma 287                              |
| Retranqueos                    | No obligatorios.                             |
| Tipología vivienda.            | Vivienda en bloque aislado.                  |

## 5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD..

LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD ES DE PROPIETARIO UNICO

PROPIEDAD **KBCONS E HIJOS MELILLA SLU CIF.: B 52 04 1159**

Domicilio social, Calle Andalucía nº 45, Melilla

## PARCELA CARTAstral.



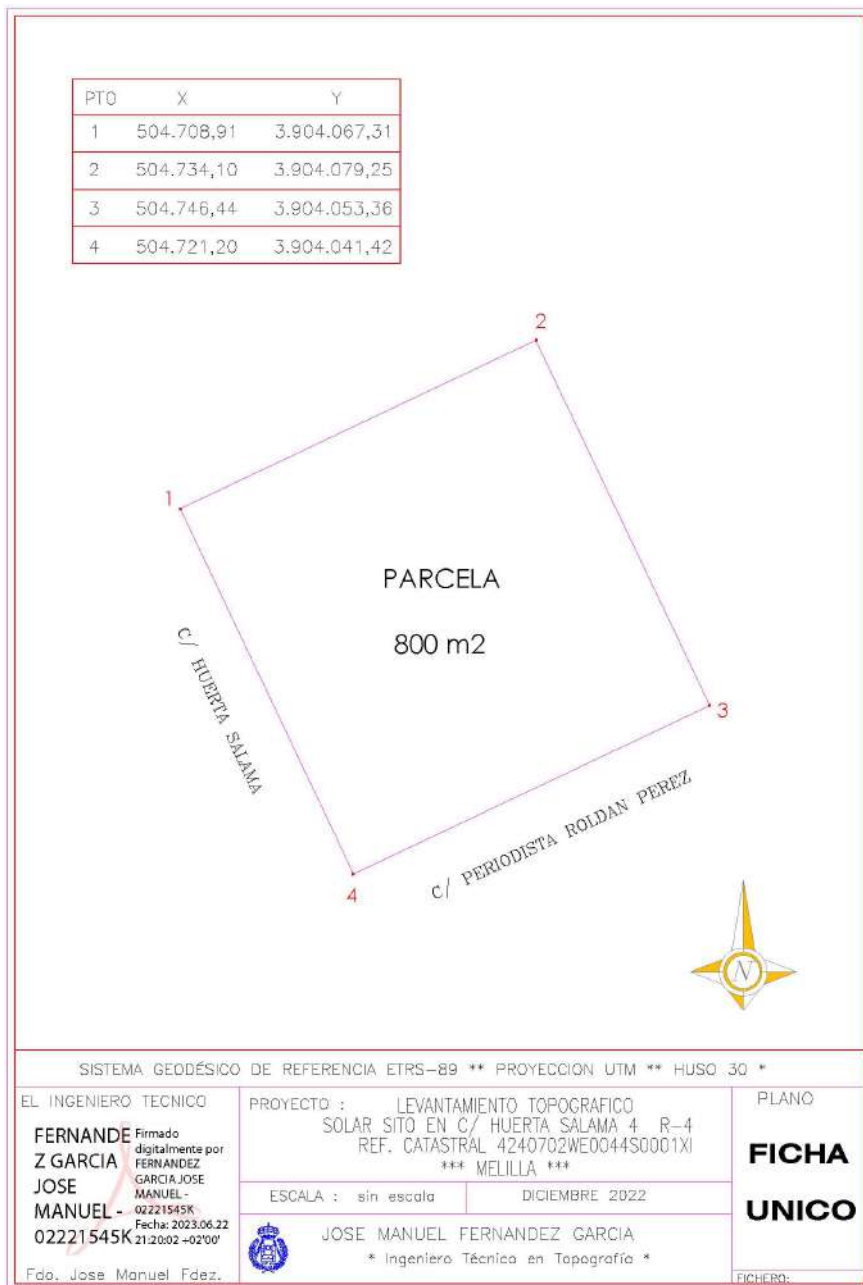
**EN MELILLA SEPTIEMBRE 2024**

GEOPOSICIONALIDAD DE LAS PARCELAS DE MANZANA AISLADA  
PARCELA P 61 DEL S-11 DEL PG0UM.

6. - GEOPOSICIONALIDAD.

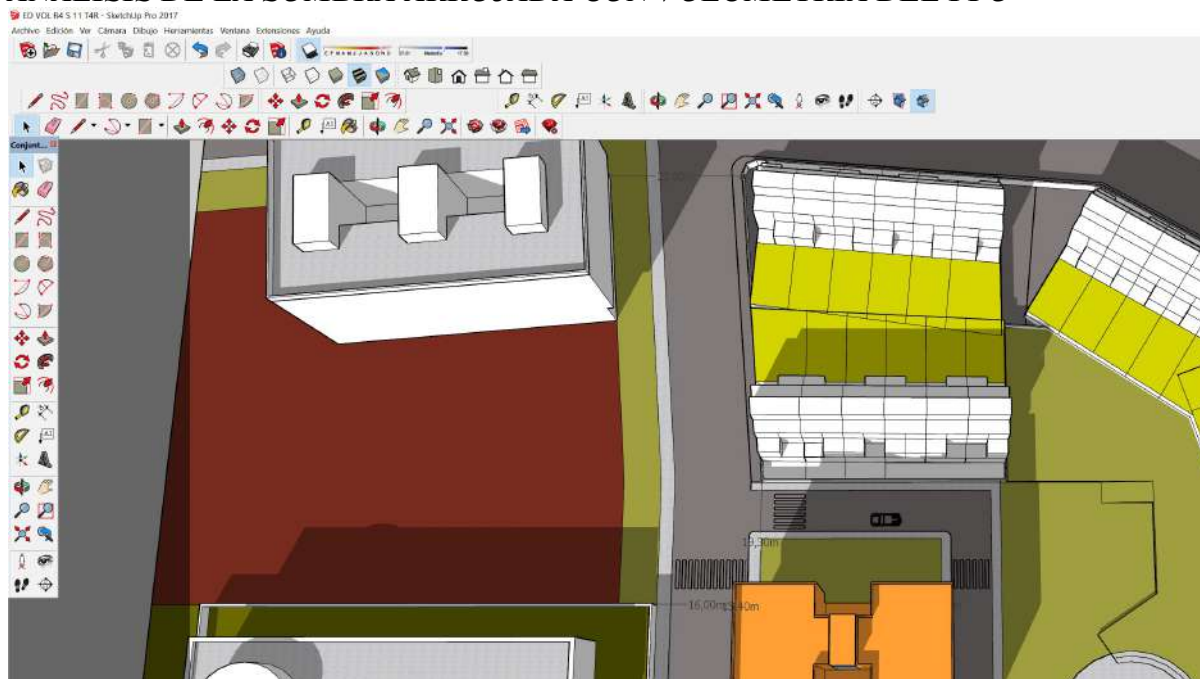
**DETERMINACION DE GEOPOSICIONALIDA PARCELA P 61 DEL S11.**

**Dicha determinación geo posicional se efectúa con apoyo del técnico específico o tipógrafo Don José Manuel Fernández García, en concordancia con la parcelación establecida en el PLAN PARCIAL S 11.**

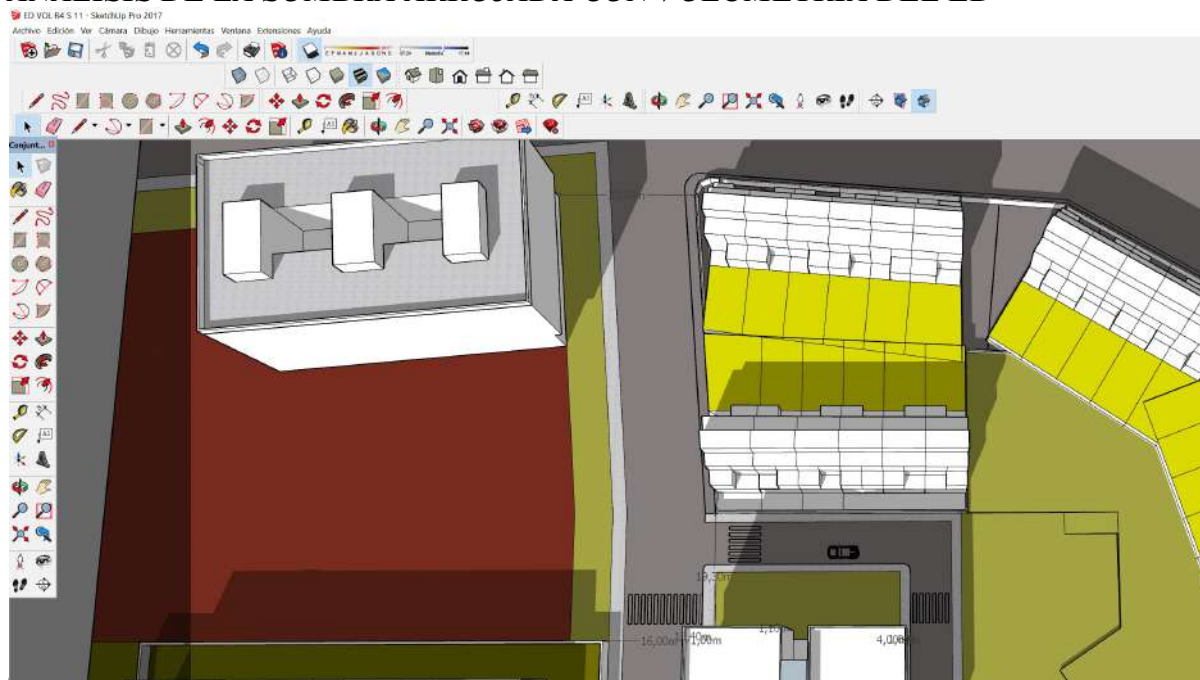


## 7. - ESTUDIO DE ASOLEO P 61 S11 Y COLINDANTES.

### ANALISIS DE LA SOMBRA ARROJADA CON VOLUMETRIA DEL PPO

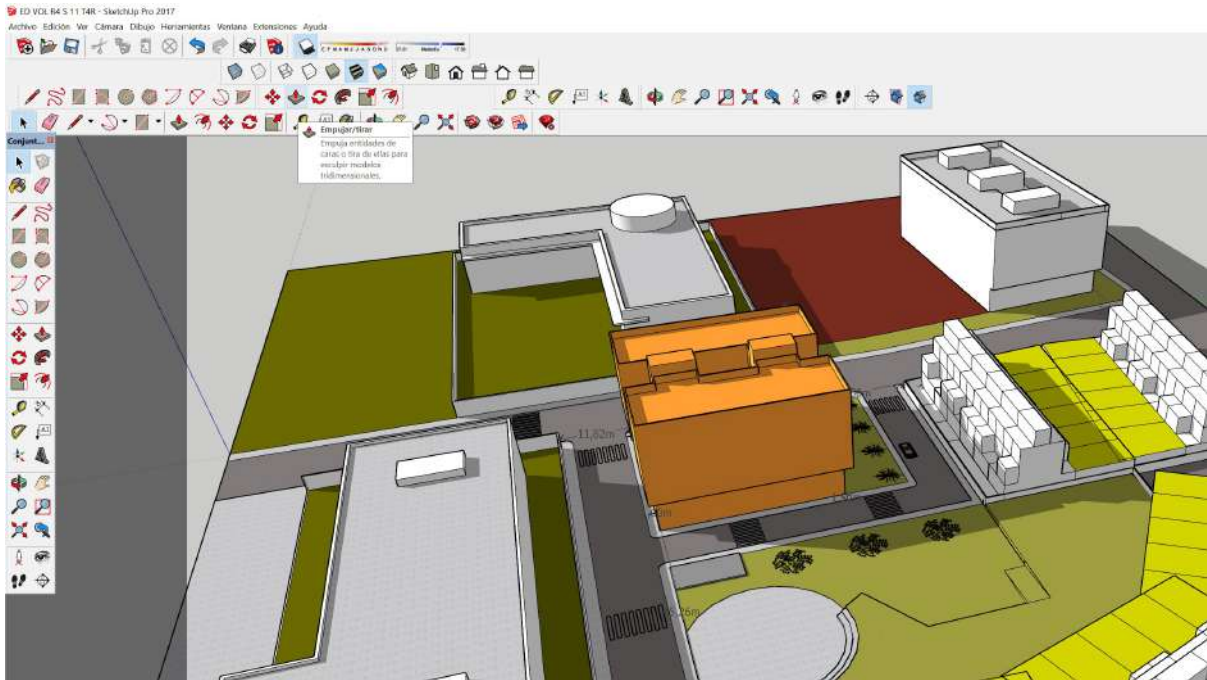


### ANALISIS DE LA SOMBRA ARROJADA CON VOLUMETRIA DEL ED

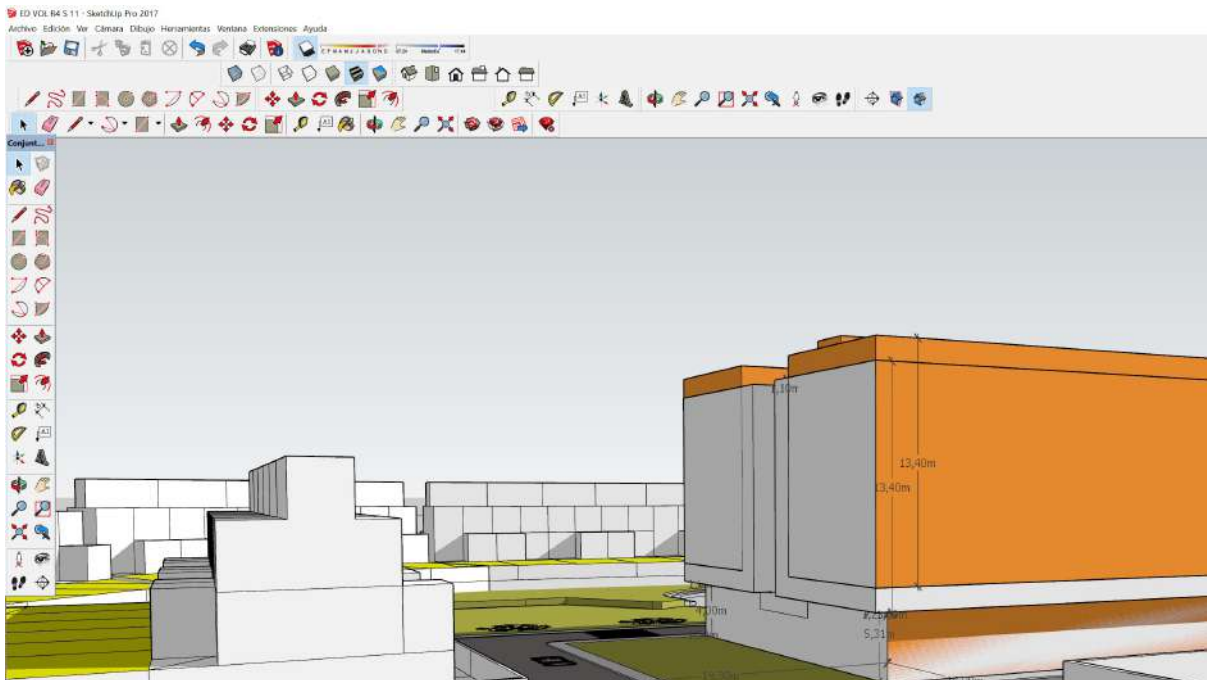


GEOPOSICIONALIDAD DE LAS PARCELAS DE MANZANA AISLADA  
PARCELA P 61 DEL S-11 DEL PGUOM.

## ***ANALISIS DE LA SOMBRA ARROJADA CON VOLUMETRIA DEL PPO***



## ***REDUCCION DE VOLUMENES DEL PPO AL ED***



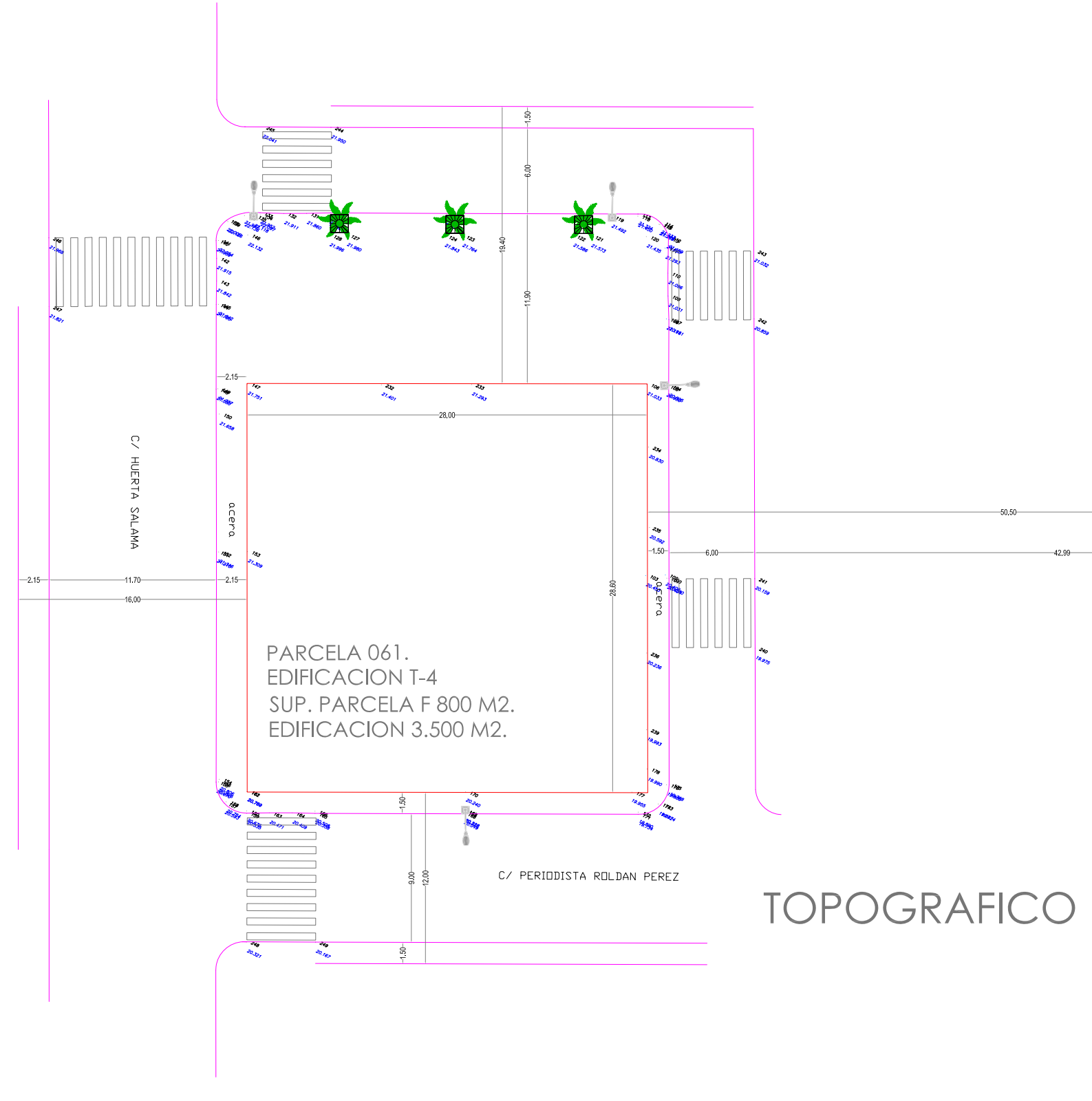
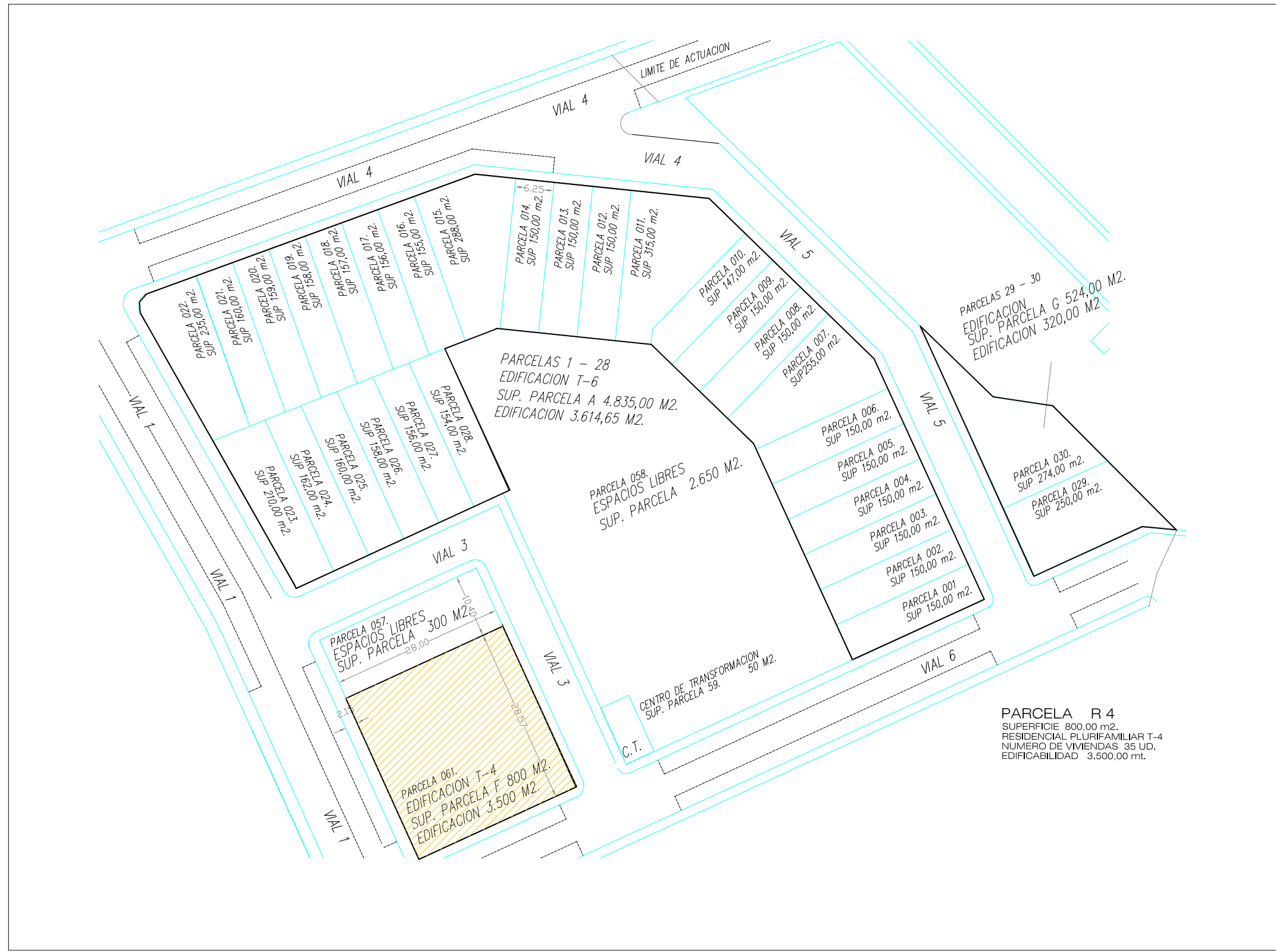
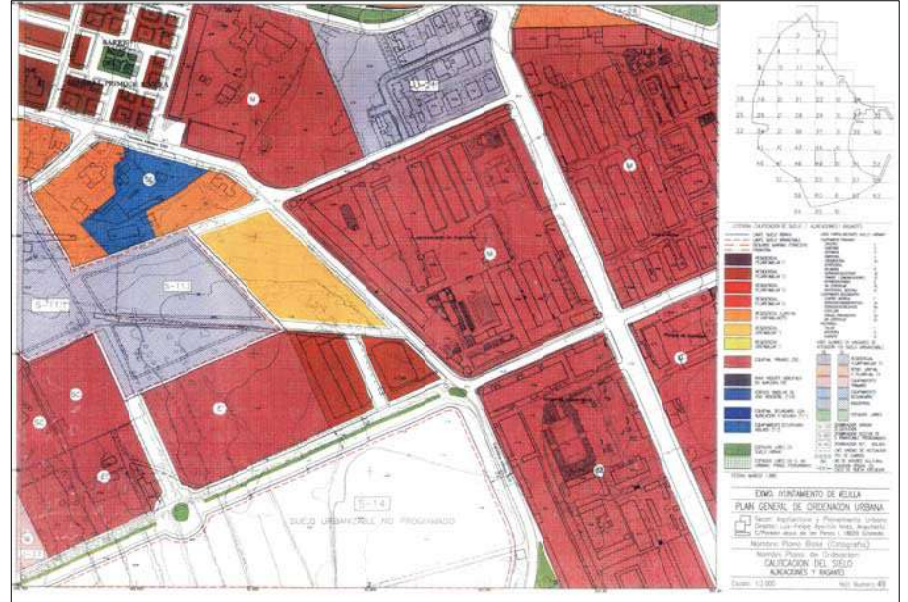
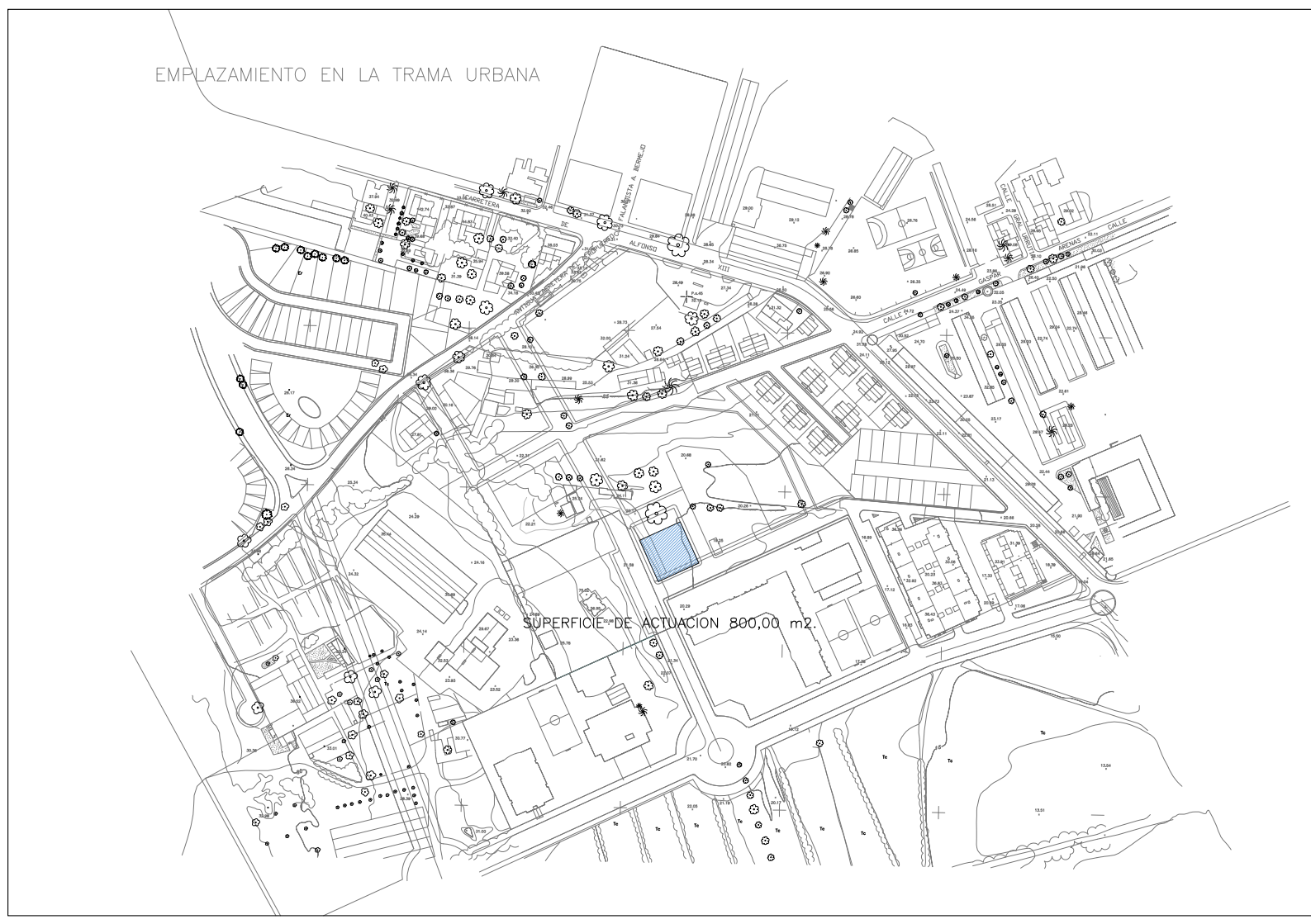
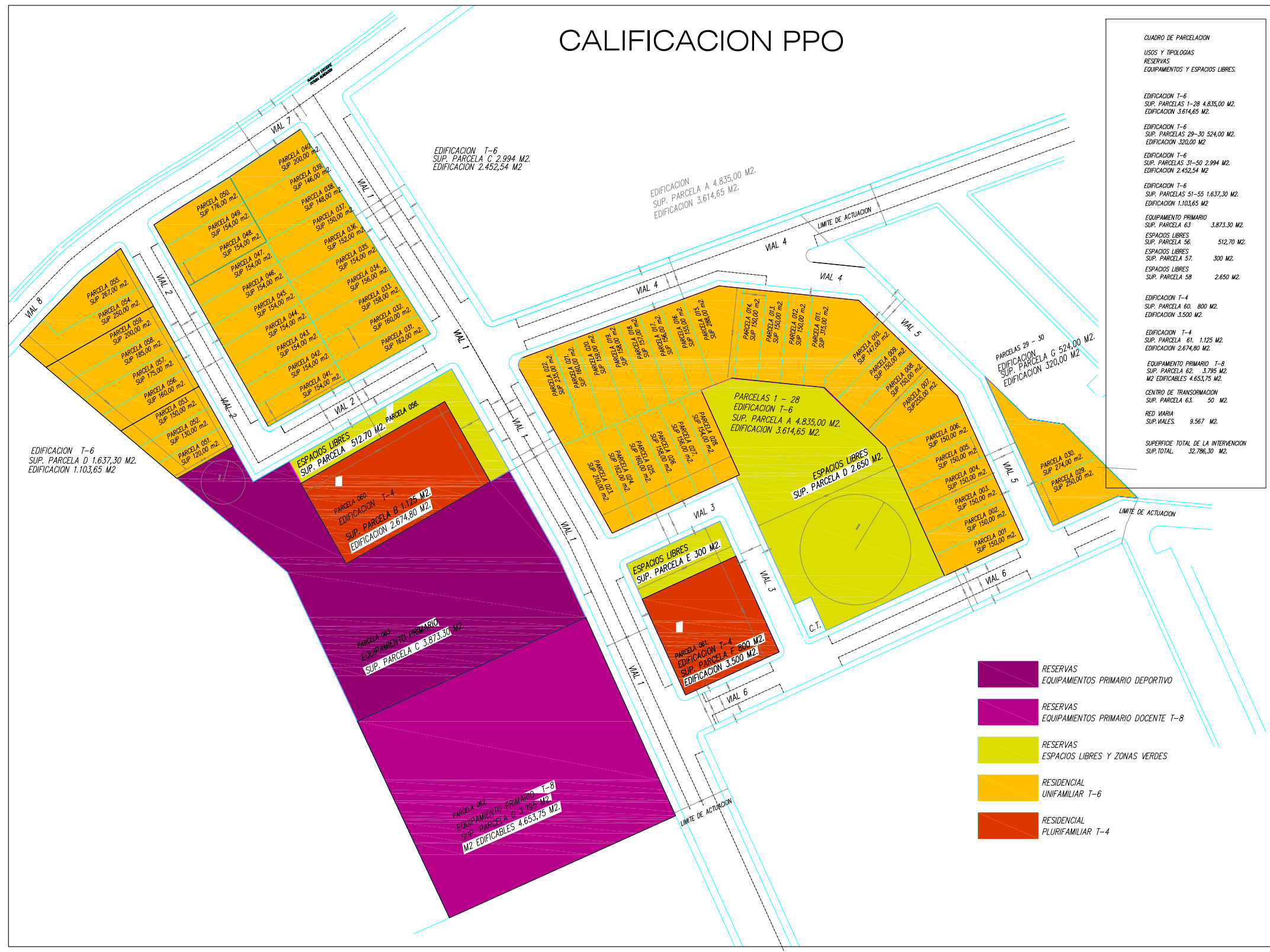
GEOPOSICIONALIDAD DE LAS PARCELAS DE MANZANA AISLADA  
PARCELA P 61 DEL S-11 DEL PGUOM.

***COMPOSICION VOLUMETRICA PLANTEADA EN EL ED.***

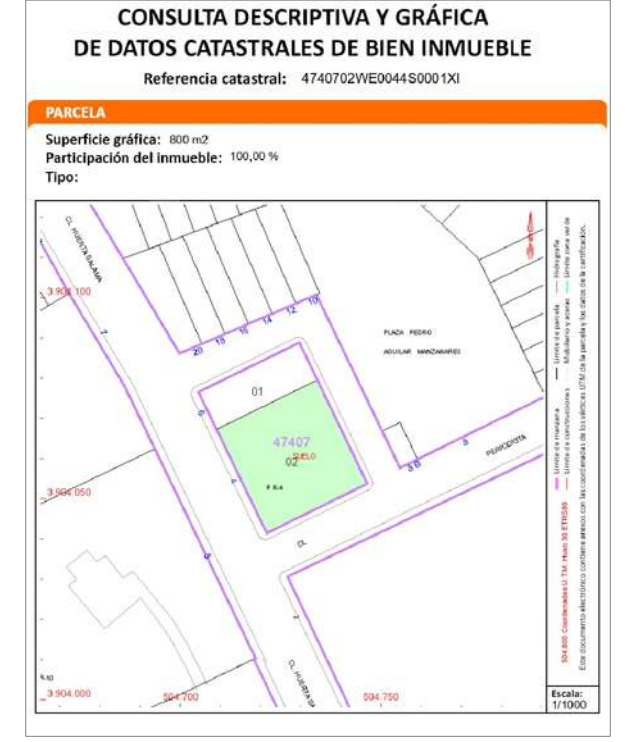


GEOPOSICIONALIDAD DE LAS PARCELAS DE MANZANA AISLADA  
PARCELA P 61 DEL S-11 DEL PGOU.

# CALIFICACION PPO



# CALIFICACION PGOU



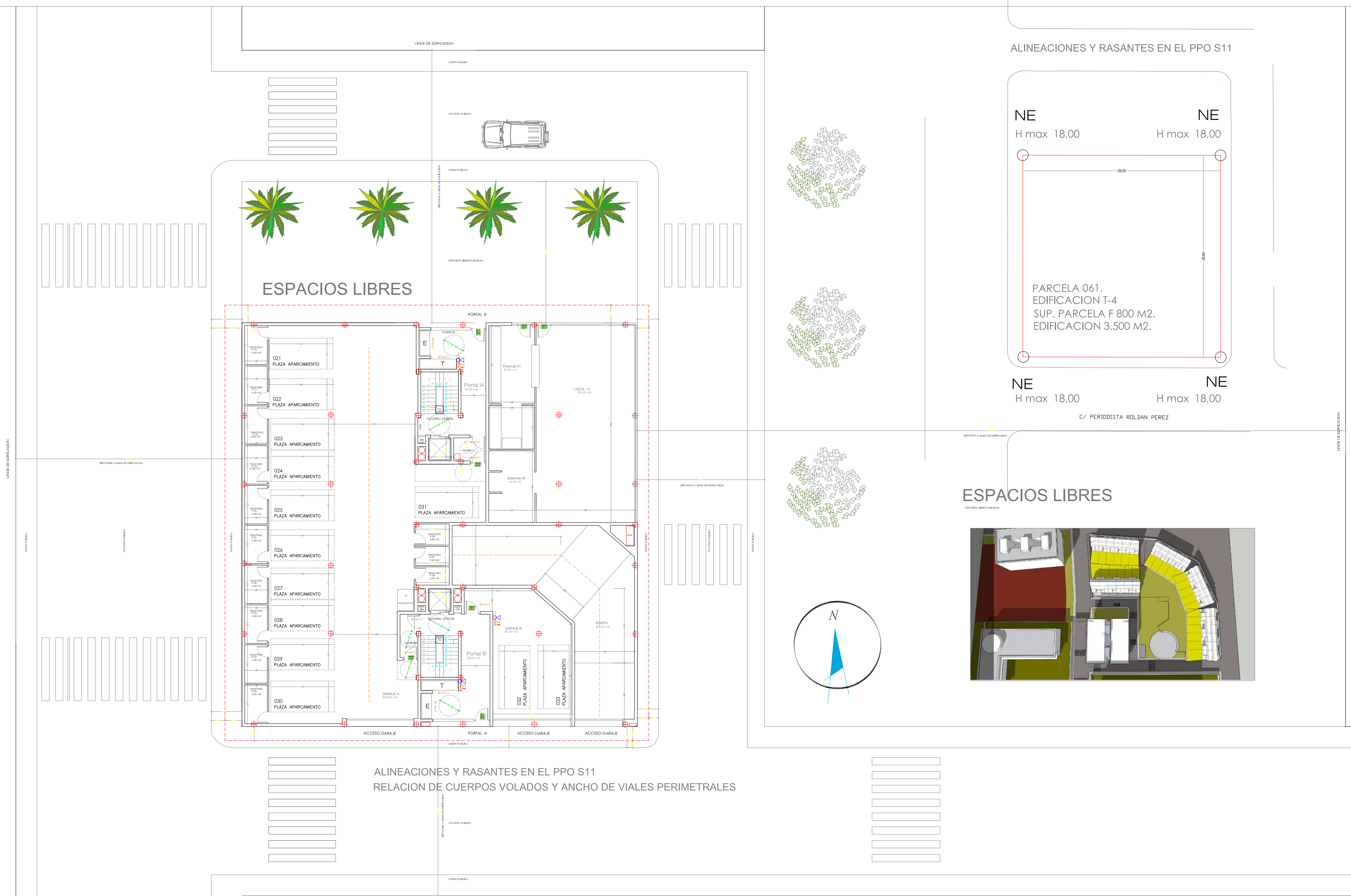
# CATASTRAL

# ESTUDIO DE DETALLE ED

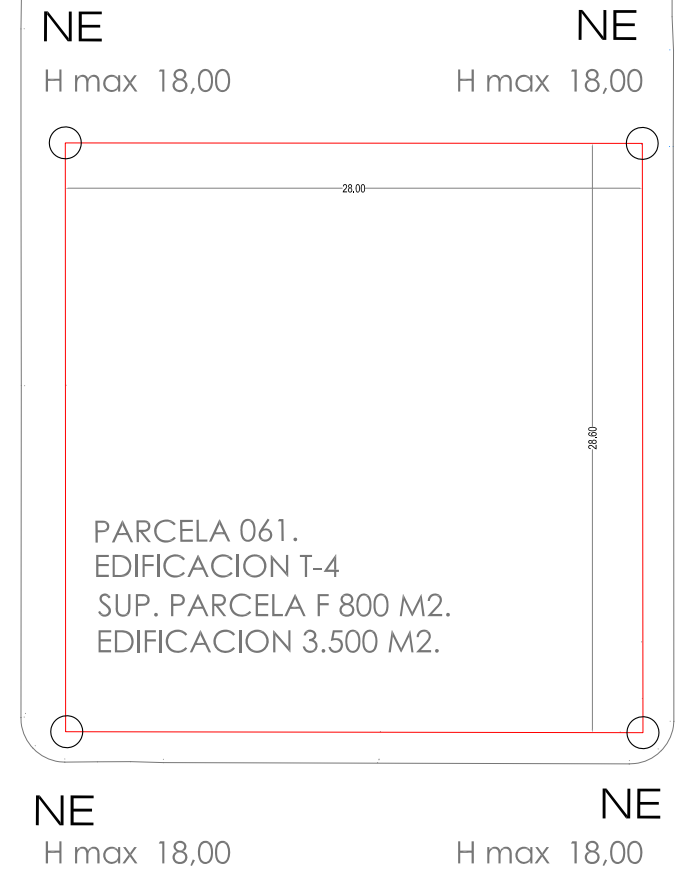
PARCELA P 61 DEL SECTOR S 11.1B Y S 11.2 DEL PGOU.  
 CL HUERTA SALAMA Nº 4 PARCELA 61 SECTOR S11 MELILLA  
 REFERENCIA CATASTRO: 4740702WE0044S0001X1

# PLANO SITUACION GEOGRAFICA LOCALIZACION EN EL PLANEAMIENTO TOPOGRAFICO DE LA PARCELA

PROMOTOR: KBCONS E HIJOS MELILLA SLU  
 ARQUITECTO: RAFAEL GUERRAS TORRES  
 FECHA: SEPT 24

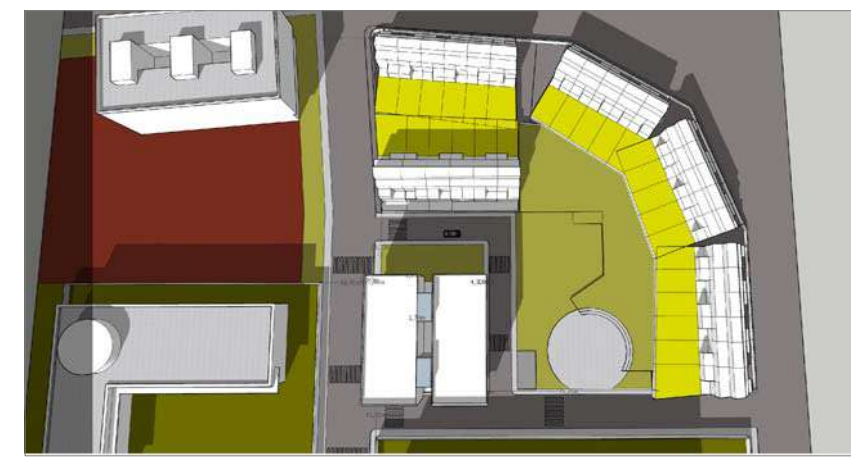


ALINEACIONES Y RASANTES EN EL PPO S11



C/ PERIODISTA ROLDAN PEREZ

ESPACIOS LIBRES



RESUMEN DE PARAMETROS URBANISTICOS

PARAMETROS T4R PPO S 11

- TIPOLOGIA  
RESIDENCIA PLURIFAMILIAR T4R PPO S 11
- Nº PLANTAS  
CINCO PLANTAS
- ALTURA DE LA EDIFICACION  
H MAX 18 M
- EDIFICABILIDAD  
3,500 UDD COMPUTABLES
- SOTANOS Y SEMISOTANOS
- EDIFICACION SOBRE ALTURA  
CASTILLETES
- OCUPACION DE PLANTAS  
PLANTA BAJA 100%  
RESTO DE PLANTAS 85%
- RETRANQUEOS A FACHADA  
NO OBLIGATORIOS

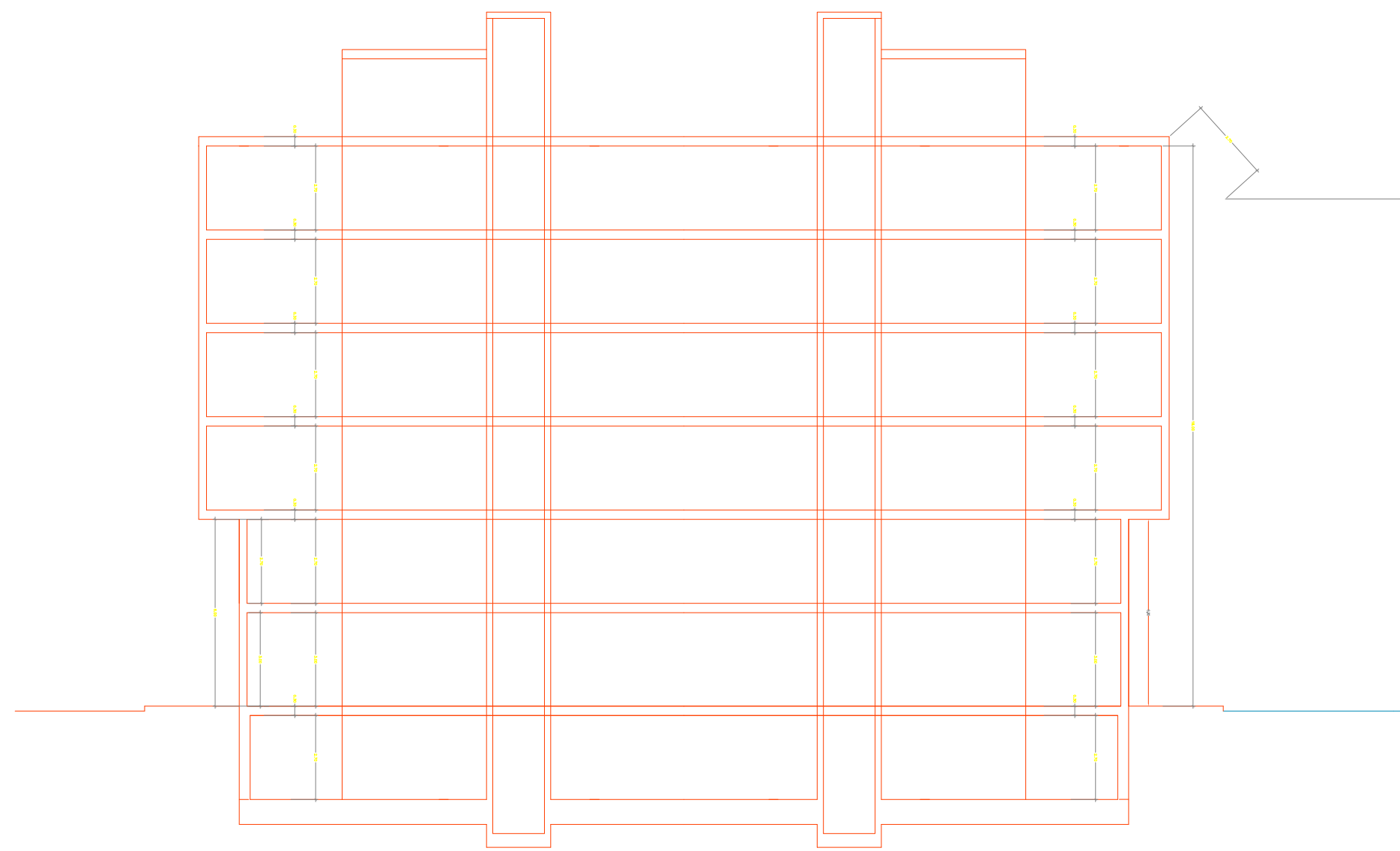
PARAMETROS T3 R ED P 61 S 11 PROPUESTOS

- TIPOLOGIA  
RESIDENCIA PLURIFAMILIAR T3 R ED P 61 S 11
- Nº PLANTAS  
CINCO PLANTAS
- ALTURA DE LA EDIFICACION  
H MAX 17.20 M
- EDIFICABILIDAD  
3,500 UDD COMPUTABLES
- SOTANOS Y SEMISOTANOS  
SI
- EDIFICACION SOBRE ALTURA  
CASTILLETES
- OCUPACION DE PLANTAS  
PLANTA BAJA 100%  
RESTO DE PLANTAS 95%
- RETRANQUEOS A FACHADA  
NO OBLIGATORIOS

ESTUDIO DE DETALLE ED

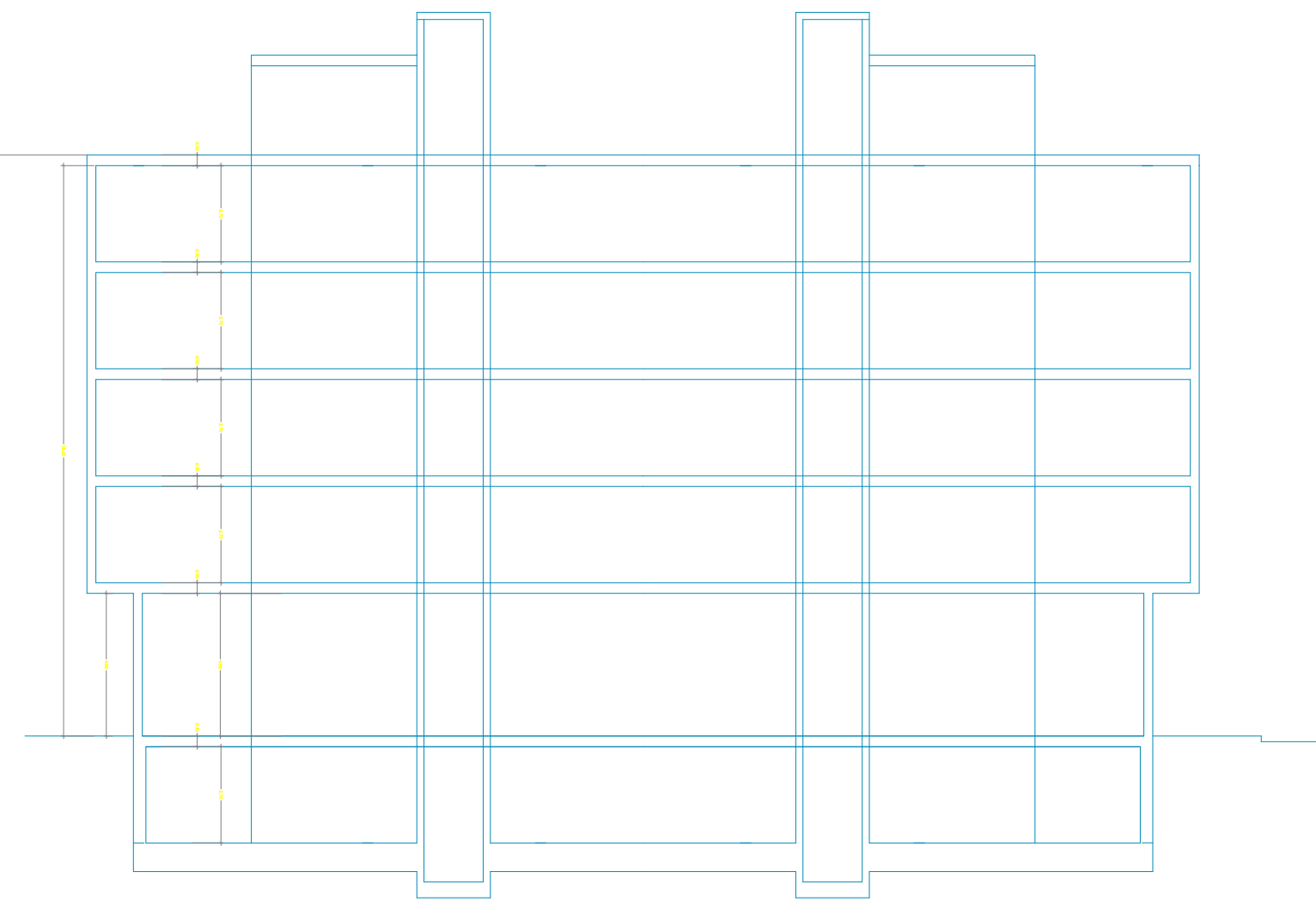
PARCELA P 61 DEL SECTOR S 11.1B Y S 11.2 DEL PGOU.  
CL HUERTA SALAMA Nº 4 PARCELA 61 SECTOR S11 MELILLA  
REFERENCIA CATASTRO: 4740702WE0044S0001X1

PLANO ALINEACIONES Y RASANTES EN EL PPO S11



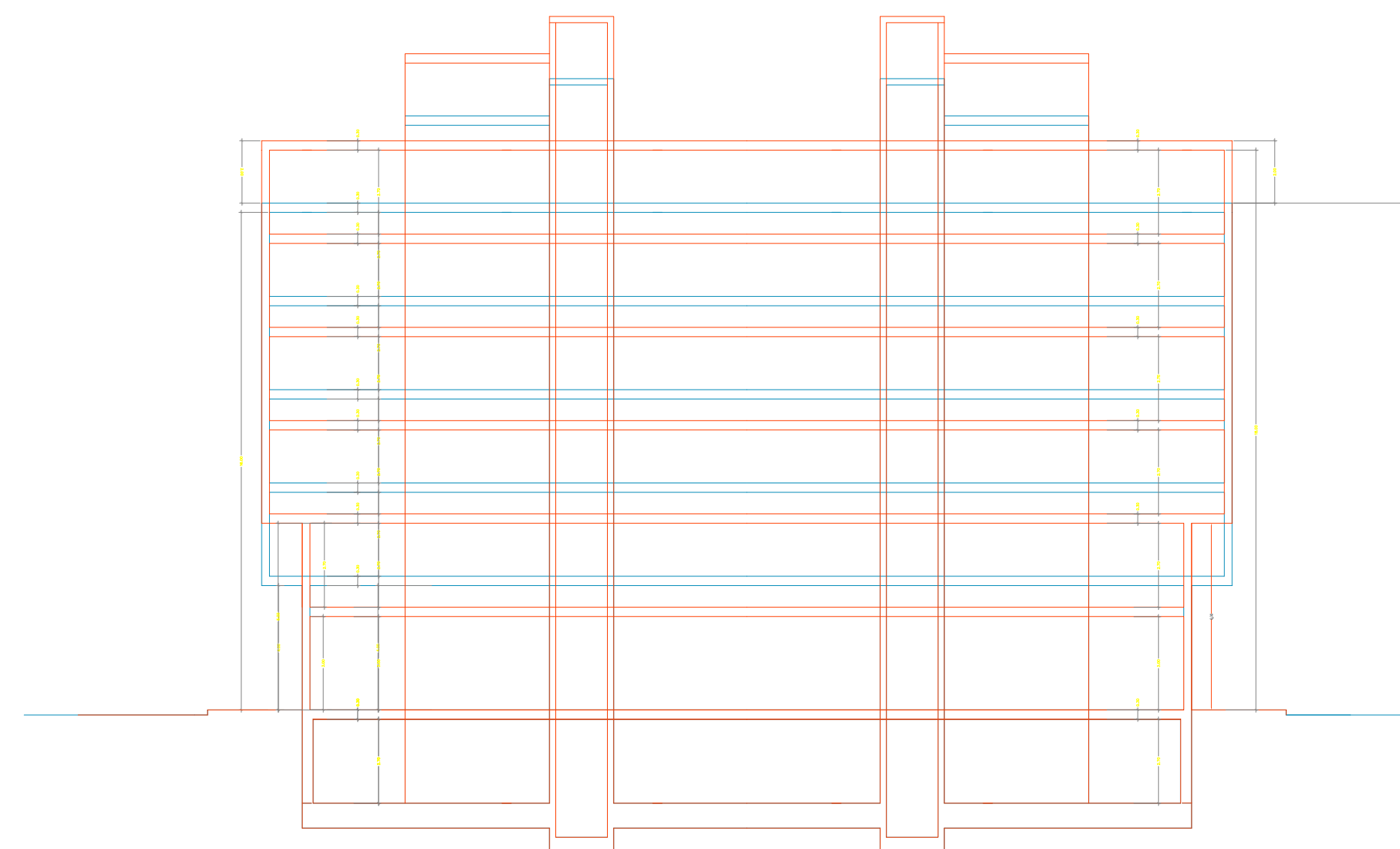
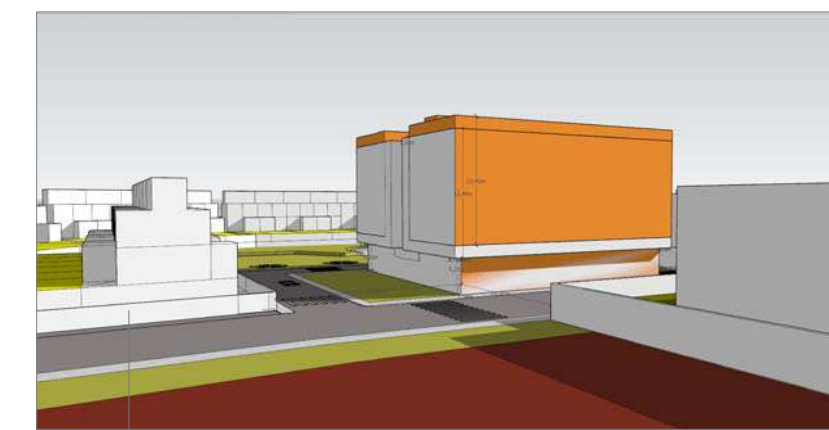
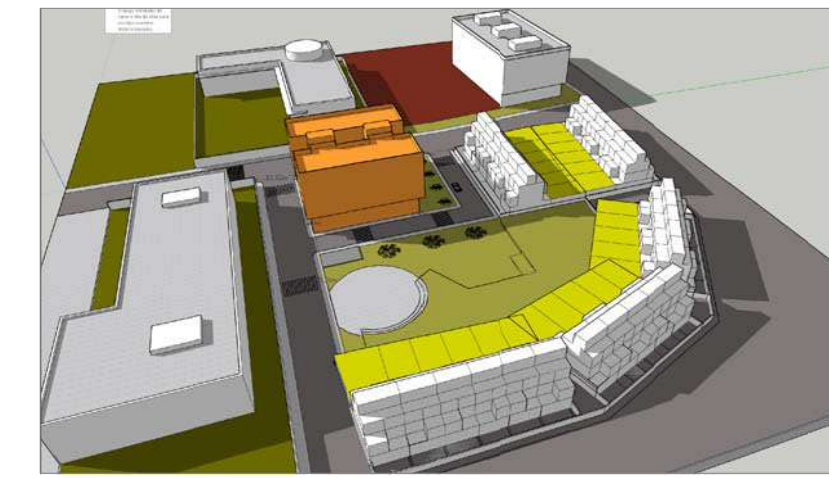
**T4 R PPO S 11  
SECCION PPO S 11**

ALTURA DE EDIFICACION 18 M  
BAJA, BAJA DESDOBLADA Y CUATRO  
OCUPACION 100% PLANTA BAJA Y BAJA DESDOBLADA  
OCUPACION 85% RESTO DE PLANTAS

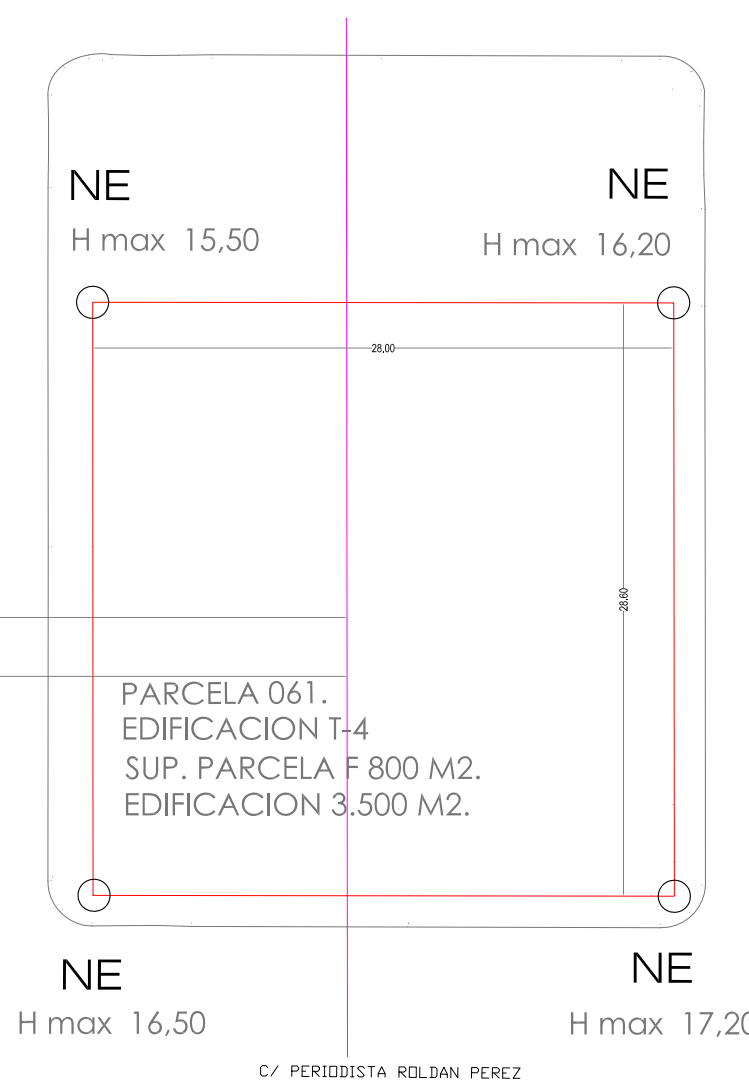
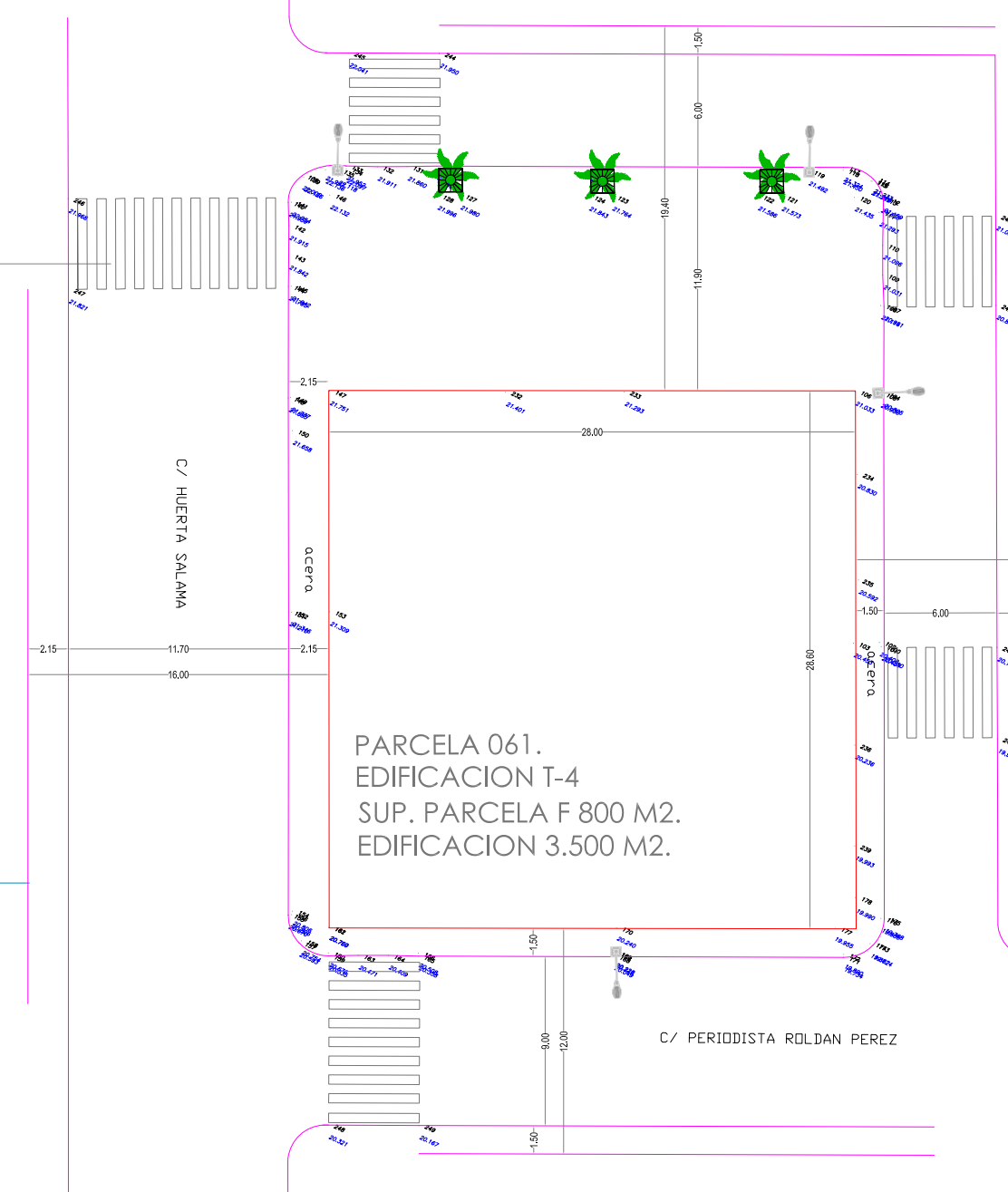


**T3 R ED P 61 S 11  
SECCION PROPUESTA ED**

ALTURA DE EDIFICACION 17.20 M  
BAJA Y CUATRO  
OCUPACION 100% PLANTA BAJA Y BAJA DESDOBLADA  
OCUPACION 95% RESTO DE PLANTAS



**CONJUGADA SECCION PPO Y PROPUESTA ED**



ALTURAS Y RASANTES PROPUESTAS EN EL ED S 11  
TABLA T 01

**RESUMEN DE PARAMETROS URBANISTICOS**

**PARAMETROS T4R PPO S 11**

TIPOLOGIA  
RESIDENCIA PLURIFAMILIAR T4R PPO S 11  
Nº PLANTAS  
CINCO PLANTAS  
ALTURA DE LA EDIFICACION  
H MAX 18 M  
EDIFICABILIDAD  
3,500 UDD COMPUTABLES  
SOTANOS Y SEMISOTANOS  
EDIFICACION SOBRE ALTURA  
CASTILLETES  
OCUPACION DE PLANTAS  
PLANTA BAJA 100%  
RESTO DE PLANTAS 85%  
RETRANQUEOS A FACHADA  
NO OBLIGATORIOS

**PARAMETROS T3 R ED P 61 S 11 PROPUESTOS**

TIPOLOGIA  
RESIDENCIA PLURIFAMILIAR T3 R ED P 61 S 11  
Nº PLANTAS  
CINCO PLANTAS  
ALTURA DE LA EDIFICACION  
H MAX 17.20 M  
EDIFICABILIDAD  
3,500 UDD COMPUTABLES  
SOTANOS Y SEMISOTANOS  
SI  
EDIFICACION SOBRE ALTURA  
CASTILLETES  
OCUPACION DE PLANTAS  
PLANTA BAJA 100%  
RESTO DE PLANTAS 95%  
RETRANQUEOS A FACHADA  
NO OBLIGATORIOS

**ESTUDIO DE DETALLE ED**

PARCELA P 61 DEL SECTOR S 11.1B Y S 11.2 DEL PGOU.  
CL HUERTA SALAMA Nº 4 PARCELA 61 SECTOR S11 MELILLA  
REFERENCIA CATASTRO: 4740702WE0044S0001XI

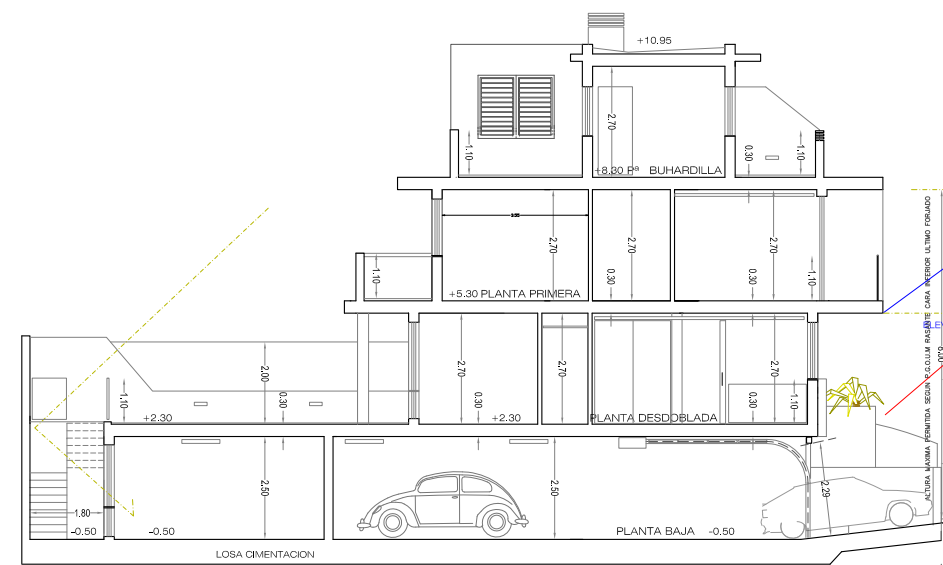
**PLANO**

ALTURAS Y RASANTES PPO S11 Y E D S 11

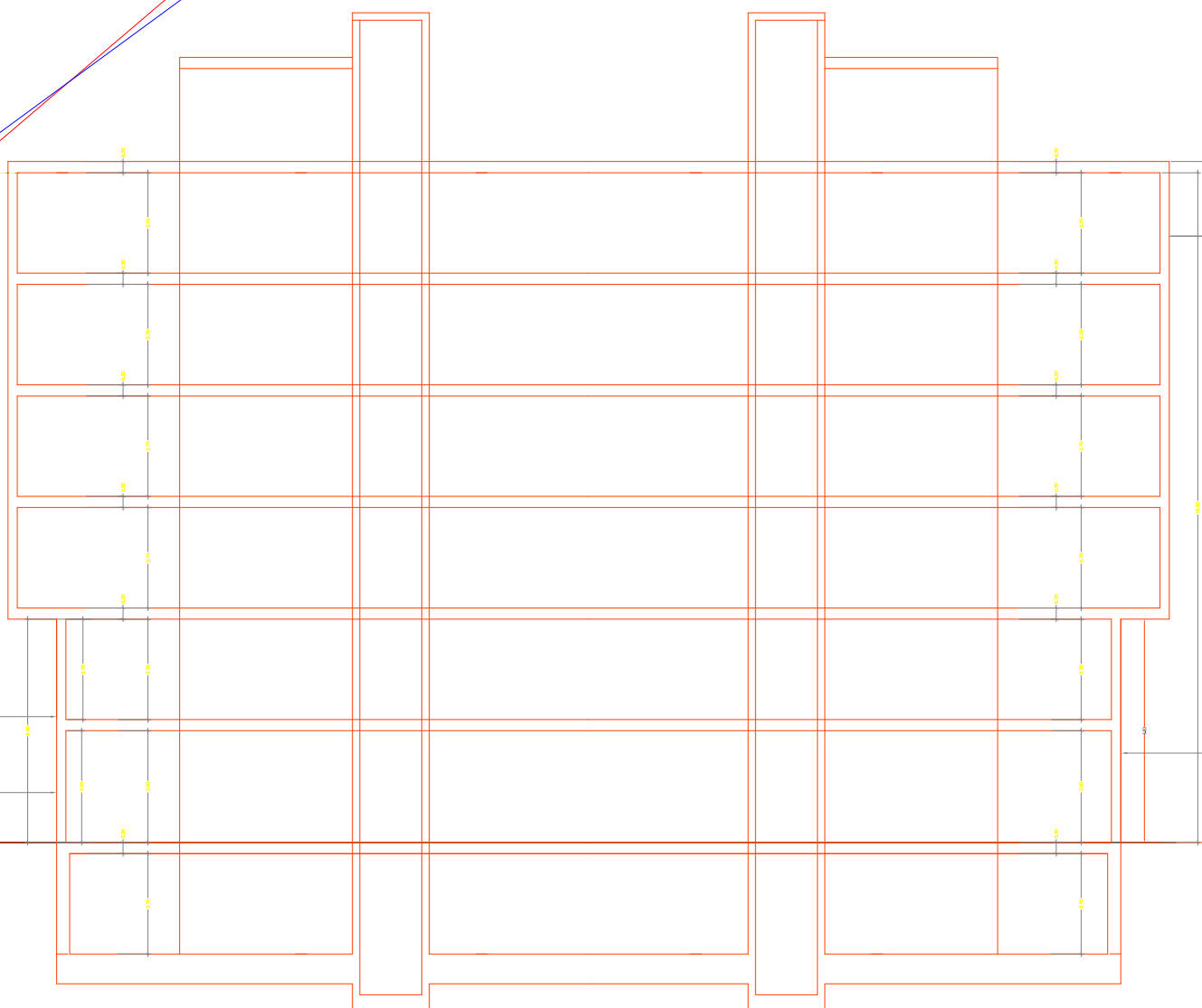
PROMOTOR: KBCONS E HIJOS MELILLA SLU  
ARQUITECTO: RAFAEL GUERRAS TORRES

FECHA:  
SEPT 24

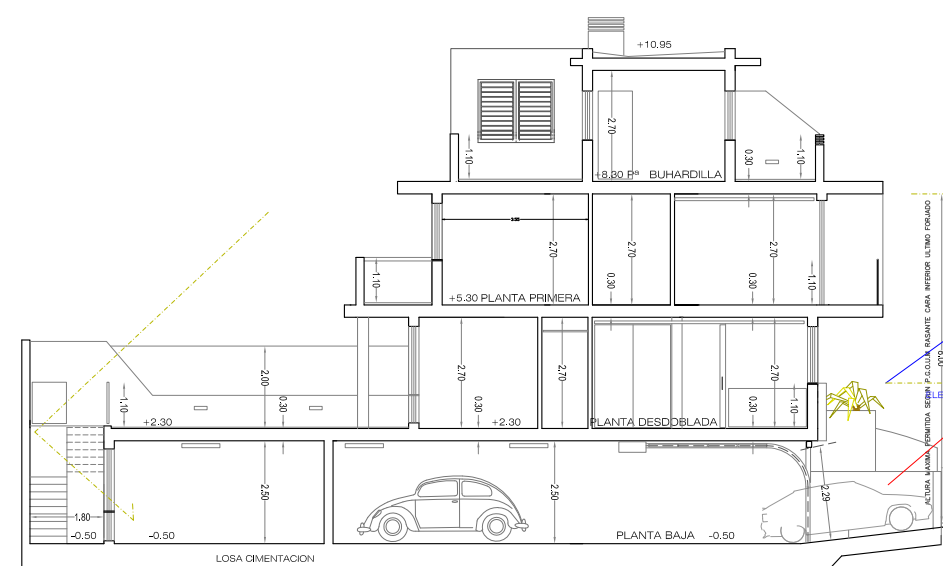
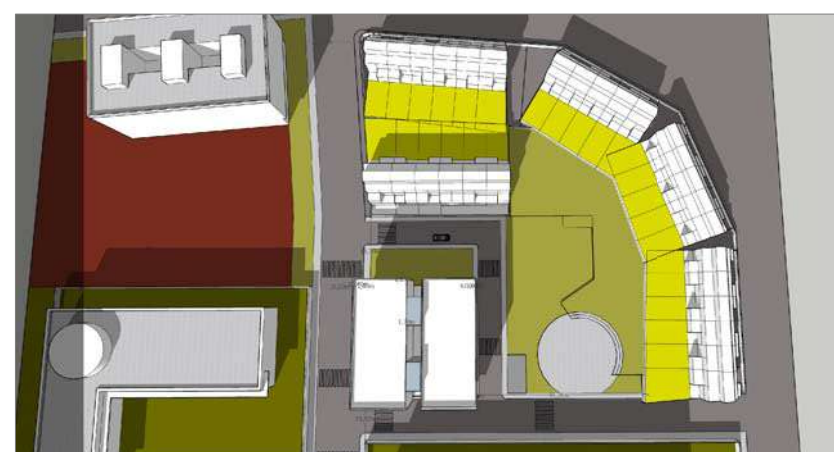
PLANO Nº  
**03**



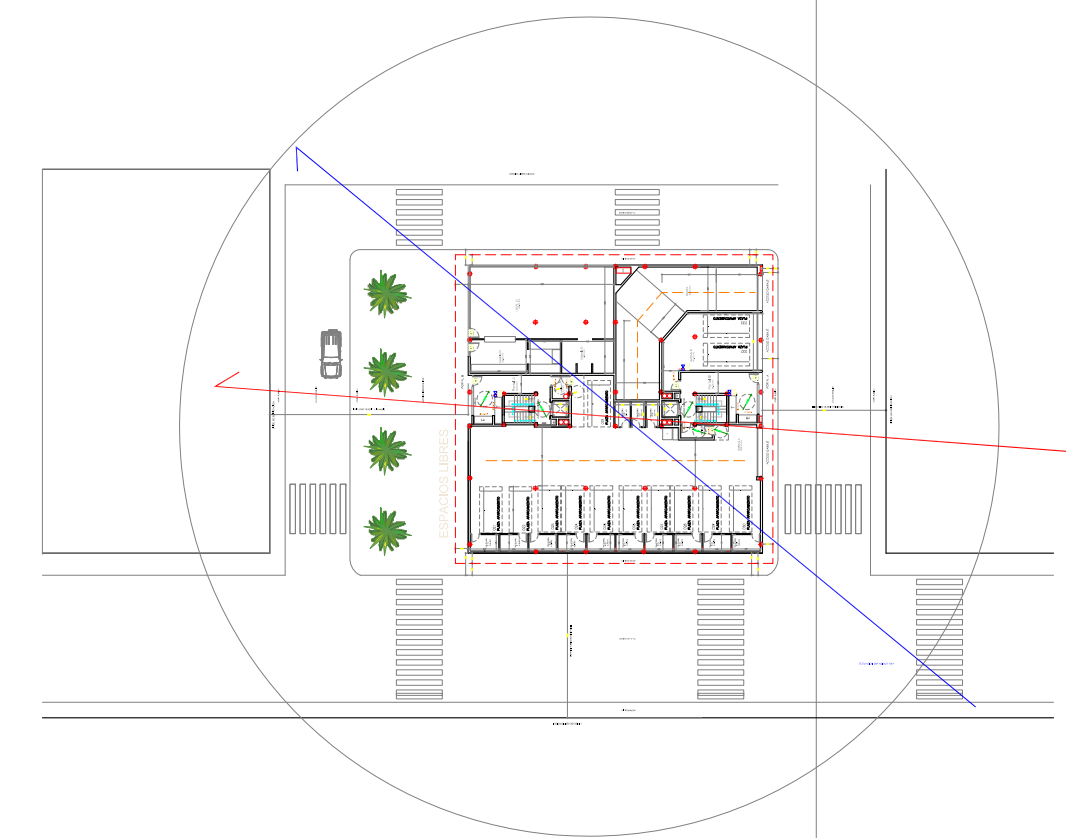
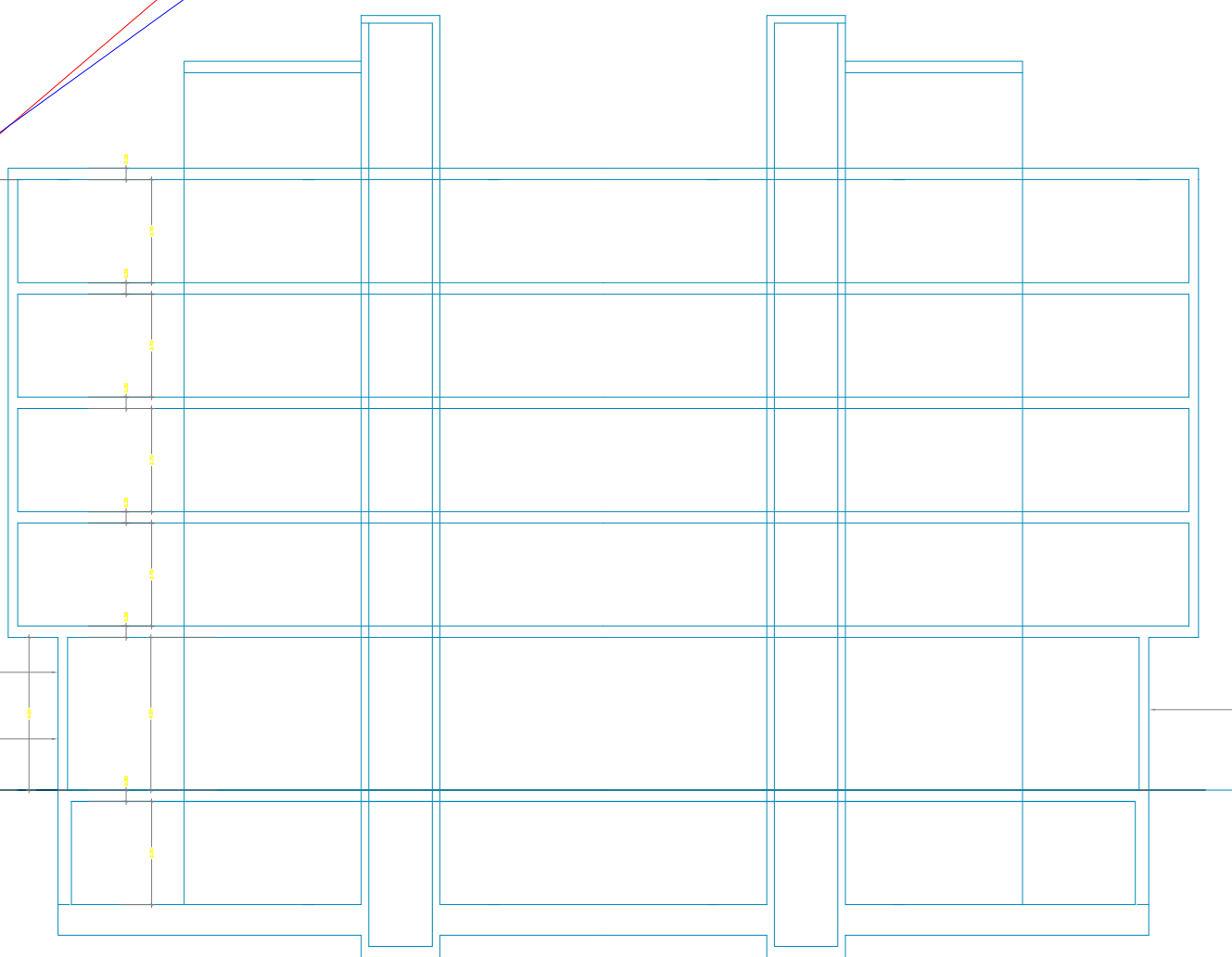
SECCION LONITUDINAL AA



ALTURAS Y RASANTES PROPUESTAS EN EL ED S 11  
TABLA T 01



SECCION LONITUDINAL AA



RESUMEN DE PARAMETROS URBANISTICOS

PARAMETROS T4R PPO S 11

- TIPOLOGIA  
RESIDENCIA PLURIFAMILIAR T4R PPO S 11
- Nº PLANTAS  
CINCO PLANTAS
- ALTURA DE LA EDIFICACION  
H MAX 18 M
- EDIFICABILIDAD  
3,500 UDD COMPUTABLES
- SOTANOS Y SEMISOTANOS
- EDIFICACION SOBRE ALTURA  
CASTILLETES
- OCUPACION DE PLANTAS  
PLANTA BAJA 100%  
RESTO DE PLANTAS 85%
- RETRANQUEOS A FACHADA  
NO OBLIGATORIOS

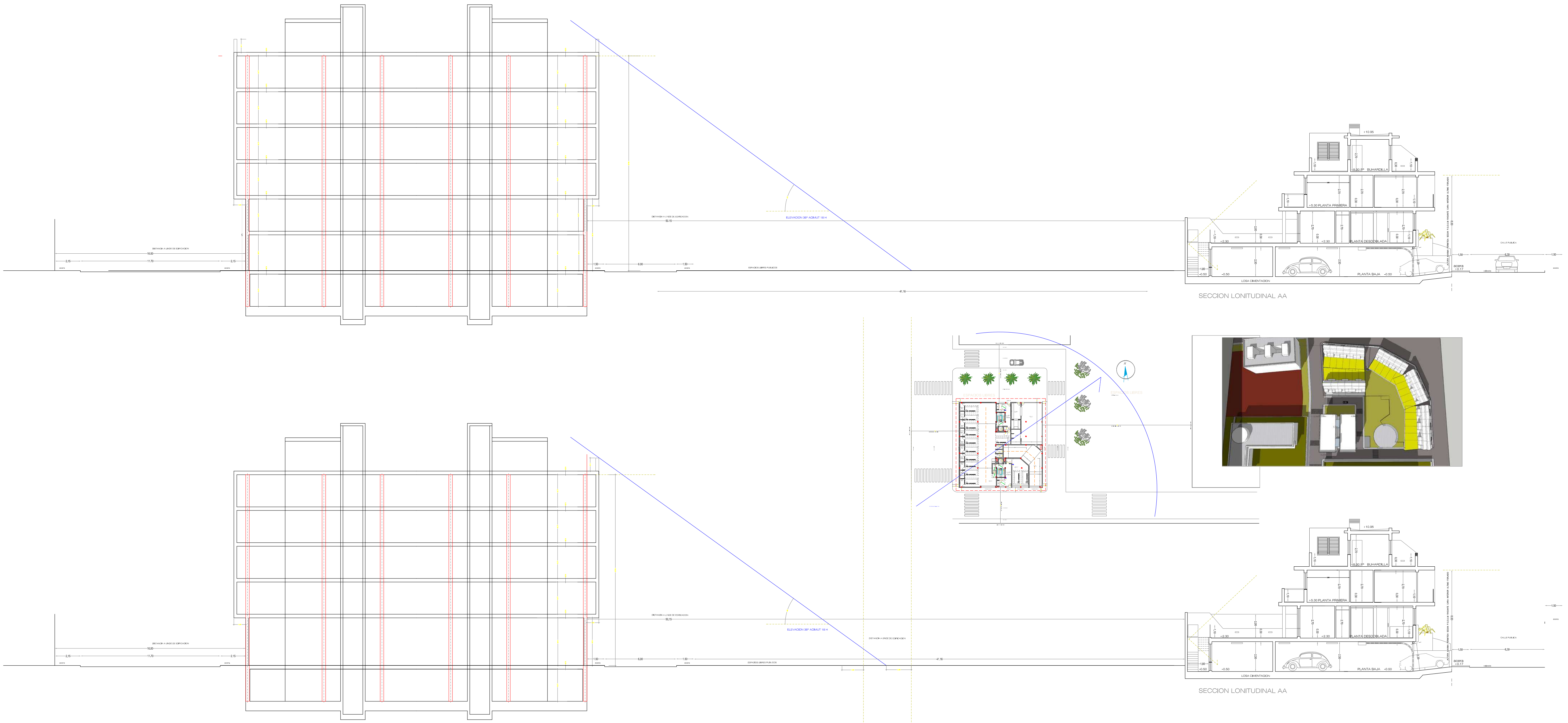
PARAMETROS T3 R ED P 61 S 11 PROPUESTOS

- TIPOLOGIA  
RESIDENCIA PLURIFAMILIAR T3 R ED P 61 S 11
- Nº PLANTAS  
CINCO PLANTAS
- ALTURA DE LA EDIFICACION  
H MAX 17.20 M
- EDIFICABILIDAD  
3,500 UDD COMPUTABLES
- SOTANOS Y SEMISOTANOS  
SI
- EDIFICACION SOBRE ALTURA  
CASTILLETES
- OCUPACION DE PLANTAS  
PLANTA BAJA 100%  
RESTO DE PLANTAS 95%
- RETRANQUEOS A FACHADA  
NO OBLIGATORIOS

ESTUDIO DE DETALLE ED

PARCELA P 61 DEL SECTOR S 11.1B Y S 11.2 DEL PGOU.  
CL HUERTA SALAMA Nº 4 PARCELA 61 SECTOR S11 MELILLA  
REFERENCIA CATASTRO: 4740702WE0044S0001XI

PLANO ESTUDIO ASOLEO SECCION NORTE SUR ESTABLECIDA EN EL PPO Y PROPUESTA ED



**ESTUDIO DE DETALLE ED**

PARCELA P 61 DEL SECTOR S 11.1B Y S 11.2 DEL PGOU.  
 CL HUERTA SALAMA Nº 4 PARCELA 61 SECTOR S11 MELILLA  
 REFERENCIA CATASTRO: 4740702WE0044S0001XI

**PLANO ESTUDIO ASOLEO SECCION ESTE OESTE ESTABLECIDA EN EL PPO Y PROPUESTA ED**

PROMOTOR: KBCONS E HIJOS MELILLA SLU  
 ARQUITECTO: RAFAEL GUERRAS TORRES

FECHA: SEPT 24

PLANO Nº **05**