

ESTUDIO DE DETALLE

**MANZANA PERTENECIENTE AL PP.S.10.I
C/ DE LA ESPIGA, S/N, 52006, MELILLA**

MEMORIA

SOLICITANTE: BELÉN RÍOS MARTÍNEZ
C.I.F./NIF: 45323135-W

TÉCNICO: D. JUAN JOSÉ FLANDES CANTÓN
ARQUITECTO, COL. N° 87 DEL COACAM
C/ Poeta Salvador Rueda, 11, local 02
52006- Melilla (España)
Tel/fax: 0034 · 680 · 869 · 633
e-mail: jflandes@jfcia.es

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CON USO INDUSTRIAL (IN-A. IN-B), DEL PP.S.10.I. MELILLA

INDICE

1. ANTECEDENTES.....	3
2. PARAMETROS URBANISTICOS ACTUALES.....	7
3. NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE.	11
4. SOLUCIÓN ADOPTADA.	19
5. JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.....	22
6. RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA MANZANA.....	26
7. ANEXOS	27
ANEXO I: FOTOGRAFIAS	27
ANEXO II: PLANOS.....	35
ANEXO III: FICHAS CATASTRALES	42

1. ANTECEDENTES.

Por encargo de la propietaria **BELÉN RÍOS MARTÍNEZ** con CIF/N.I.F.: **45323135-W**, y domicilio social, Calle De La Espiga, Nº17, 52006, Melilla, solicita propuesta de estudio de detalle para el cambio de tipología de las naves existentes en la manzana objeto de estudio, entre la que se encuentra la de la propietaria.

La manzana inmersa en el presente estudio, pertenece a la Manzana Perteneciente Al PP.S.10.I de Melilla, con denominación IN-A e IN-B, según el Plan Parcial del Sector S.10.I, y según planeamiento superior del PGOUM, calificado como Industrial, está conformando por una manzana abierta, circunvalada por viales rodados y peatonales, así como por las naves colindantes de las manzanas contiguas.

Datos del Técnico Redactor

El presente informe se redacta a instancias del solicitante, por el Arquitecto **D. JUAN JOSÉ FLANDES CANTÓN**, Colegiado Nº87 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Ciudad Autónoma de Melilla, con domicilio en calle Poeta Salvador Rueda, 11, L02, 52006, Melilla. Teléfono de contacto 680.869.633.

Técnicos:	D. Juan José Flandes Cantón, COACAM - Nº87
Domicilio social:	C/ Poeta Salvador Rueda, 11, Local 02
Población:	52006 - Melilla (España)
Teléfono:	+34 680.869.633
Correo electrónico:	e-mail: jflandes@jfcia.es

Datos de Partida

Nombre:	Solicitud apertura de expediente, Propuesta de Estudio de Detalle
Dirección:	C/ De La Espiga, Nº17, Manzana Perteneciente Al PP.S.10.I.
Municipio:	Melilla - 52006
Provincia:	Melilla
Referencia catastral:	5232501WE0053S00 - 5232526WE0053S00 (26 Uds).

Datos del Organismo Encargante

Razón social:	Belén Ríos Martínez
C.I.F./NIF:	45323135-W
Domicilio social:	C/ De La Espiga, Nº17, Manzana
Población / Código postal:	Melilla / 52006

OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto ratificar las **alineaciones y rasantes** de las naves industriales existentes para adecuarlas a la realidad constructiva actual y crear una nueva **tipología** de nave, donde queden reflejados todos los parámetros que configuran su **volumetría**, como la ocupación de parcela, retranqueos y altura máxima, ya que la realidad constructiva responde a un tipo de nave similar que se repite en toda la manzana, sin distinción de tipologías.

MANZANA

La manzana está calificada según el vigente PGOU como Nave Industrial (**IN**), y según el P.P. S.10.I. aprobado con anterioridad y sus posteriores modificaciones, se califica como Nave industrial de tipología A y B (**IN-A e IN-B**), encontrándose el tipo B, en las naves de los extremos y el tipo A, en las naves centrales de manzana. La manzana cuenta con un perímetro acerado y delimitado por calles con aparcamiento, contando con una superficie total de manzana de **7.270,00 m²**.

La manzana se encuentra delimitada por varias calles de un único sentido que dan acceso a cada una de las naves que se encuentra en el interior de la manzana, la distribución de las naves se realiza en forma de peña a través de un eje longitudinal que atraviesa toda la manzana y que conforma dos bandas de naves de dimensiones similares a las que se accede desde las calles laterales. Estas calles serían **calle Ficus** y **calle La Espiga**.

La entrada a las naves se realiza a través de unos rebajes en la acera de 5,00m de anchura aproximadamente, con entrada en ligera pendiente desde las calles asfaltadas hasta el límite de la manzana, que da paso a un espacio de retranqueo de 5,00m de longitud con aparcamiento dependiente del tipo de nave. En total se disponen **26 naves industriales** en la manzana, con unas dimensiones en inicio muy similares, (10,00m de ancho y 20,00m de largo, 200,00m² de superficie), de las cuales 8uds son tipo B, (4uds en cada extremo), y 18uds son de tipo A, situadas en el centro de manzana.

- La superficie de la manzana medida in situ coincide sensiblemente con la superficie catastral.
- Superficie catastral de la manzana: 7.270,00 m².
- La rasante del terreno de ambas fachadas es sensiblemente horizontal.

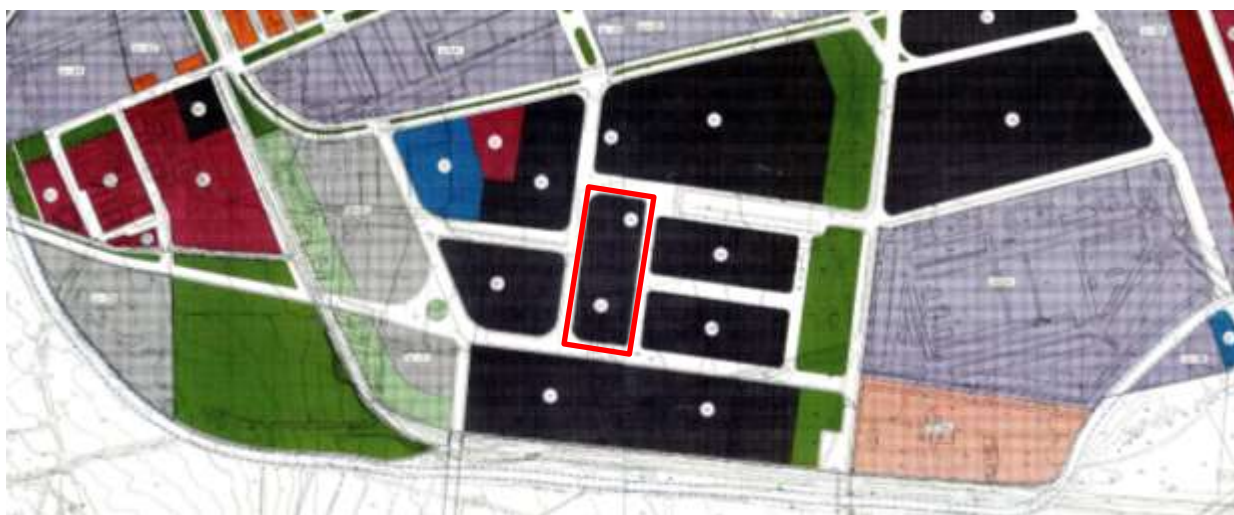
Infraestructuras Existentes

Servicios urbanísticos. A través de la **calle De La Espiga** y **calle Ficus**, la manzana dispone de todos los servicios urbanísticos: Abastecimiento de agua, Electrificación, Saneamiento y Red Telefónica. Las calles están asfaltadas y disponen de Alumbrado Público.

Calificación actual de la Manzana

El inmueble está localizado en la Ciudad Autónoma de Melilla, en la manzana perteneciente al PP.S.10.I, fuera del Recinto Histórico-Artístico, por el RD 2753/1986.

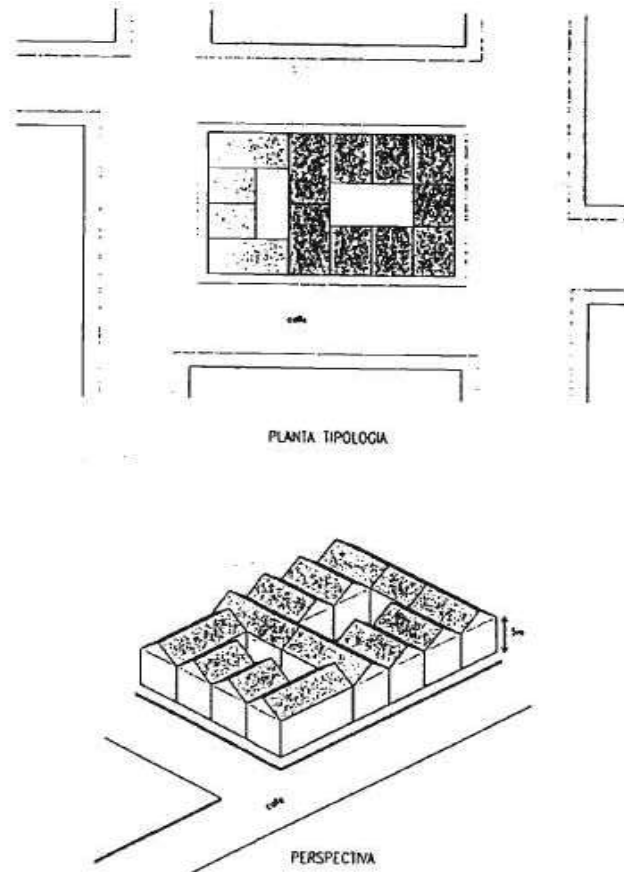
Las características de esta tipología vienen definidas según lo contenido en la documentación perteneciente a los PP aprobados con posterioridad al PGOU de la Ciudad Autónoma de Melilla, aprobado con fecha 5 de Octubre de 1995, BOME de 30 de Octubre de 1995.



TIPOLOGIA 9 (T9): NAVE INDUSTRIAL AGRUPADA EN MANZANA.

Definición.

Corresponde a la edificación con esta configuración y uso característico industrial, en sus diversas modalidades (taller, industria, almacén) agrupada o adosada con otras de su mismo tipo, en manzana de carácter cerrado y, por tanto, ajustando su alineación o plano de fachada a las alineaciones exteriores.



T9. NAVE INDUSTRIAL AGRUPADA EN MANZANA

Ámbito de Aplicación.

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

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.

Las edificaciones de carácter industrial 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.

Alturas.

La altura máxima para esta tipología se fija con carácter general en una planta de hasta **5,00m**, medida desde rasante del terreno al plano de apoyo del sistema de cubierta. En este volumen se podrá situar una **entrepanta para oficinas u otro uso auxiliar** o complementario al industrial, que no computará en la medición de la edificabilidad ni como planta, siempre que su extensión no sea superior al **25%** de la de la nave y se respeten las alturas mínimas reguladas en las Ordenanzas Generales para éstas.

Cuando una **nave industrial**, por razones técnicas o de la instalación que albergue, no pueda ajustarse a las condiciones de altura establecidas podrá proponerse la modificación de dichas condiciones por medio de un Estudio de Detalle en el que se deberá justificar la necesidad de tal alteración.

Retranqueos.

Se prohíbe cualquier tipo de retranqueo respecto de las alineaciones oficiales exteriores, a las que habrá de ajustarse obligatoriamente la edificación. Sólo como resultado de una ordenación de conjunto de la manzana o Unidad mínima diferenciada, plasmada en un Estudio de Detalle, se permitirán **retranqueos localizados de fachada** por razones de diseño sin que en ningún caso se altere el carácter cerrado de la misma.

No se fijan retranqueos al resto de linderos ni se obliga a adosarse a éstos, quedando la configuración de la edificación como resultado de la aplicación de las condiciones de ocupación, patios, etc.

Patios.

Serán el resultado de las condiciones de ocupación máxima. Se prohíbe cualquier patio o espacio abierto a fachada.

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

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.

Condiciones de Diseño y Estéticas.

En la medida de lo posible, dados los condicionantes técnicos de este tipo de edificaciones, las obras de nueva planta o ampliación se adecuarán a las características volumétricas, compositivas y de uso de materiales del entorno en que se ubiquen.

No se permitirá el uso de materiales que por su baja calidad o estética desmerezcan o desvaríen el entorno, así como el empleo de aquellos otros que destinados por su naturaleza a quedar ocultos en la edificación se ofrezcan como terminación de fachadas o cerramientos.

Se cuidará especialmente que las construcciones de nueva planta se consoliden sin observar estas condiciones mínimas, exigiéndose en todos los casos que el proyecto que las defina especifique el tipo de materiales a emplear en acabados exteriores (incluida la cubierta), color y textura de éstos, rotulaciones en fachada, anuncios, etc., que deberán ser informados favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales en base a lo anteriormente expuesto.

2. PARAMETROS URBANISTICOS ACTUALES.

PLAN PARCIAL S.10.I (JULIO 1988)

Art. 63 Zona Industrial

Condiciones de la Edificación

INDUSTRIA NIDO TIPO A

- Tipo de construcción: Edificios adosados
- Retranqueos mínimos: al frente de la calle (*) m. al fondo de la parcela 3,00m.
- La agrupación de edificios adosados podrá presentar un frente no superior a 160m.
- Ocupación máxima sobre parcela: 90%.
- Índice de piso $1,08\text{m}^2/\text{m}^2$.
- Altura Máxima: 8,00m.

INDUSTRIA LIGERA TIPO B

- Tipo de construcción:
- Retranqueos mínimos: al frente de la calle (*) m. laterales 0,50m, al fondo de la parcela 3,00m.
- Ocupación máxima sobre parcela: 80%.
- Índice de piso $0,96\text{m}^2/\text{m}^2$.
- Altura Máxima: 8,00m.



Zonificación Propuesta según Plan Parcial S.10.I

CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL

ACTUACION	PARCELA	RETRANQUEO MINIMO m.			SUPERFICIE TOTAL		OCUPACION MAXIMA		SUPERFICIE LIBRE EN PARCELAS	INDICE DE PISO	SUPERFICIE EDIFICABLE	ALTURA EDIFIC.	VOLUMEN MAXIMO	
		TIPO	FRENTE	LATERAL	FONDO	A	B	A+B	A-AxB	C	AxC	D	AxBxD	
						m ²								%
ACTUACION INDUSTRIAL	INDUSTRIA HIBO	A	(1)	0	3	16.200	10,53	90	14.500	1.620	1,08	17.496	8	116.640
	INDUSTRIA LIGERA	B	(1)	5/0	3	66.612	43,46	80	53.289	13.323	0,96	63.947,52	8	426.312
	INDUSTRIA GENERAL	C	(1)	5	3	22.010	14,36	70	15.407	6.603	0,84	18.488,40	10	154.070
	SUMA					104.822	68,39		83.276	21.546		99.931,92		697.022
	EQUIPAMIENTO SOCIAL					1.533	1,00	50	766,5	766,5	1,50	2.299,5	10	7.665
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL					3.639	2,38	50	1.819,5	1.819,5	1,50	5.458,5	10	18.195
	PARQUE DEPORTIVO					3.550	2,32	50	1.775	1.775	0,50	1.775	10	17.750
	RED VIARIA					24.386	15,91							
	ESPACIOS LIBRES USO PUBL.					15.350	10,00							
	ZONAS SERVICIOS													
TOTAL ORDENACION					153.280	100					109.464,92		740.632	
SISTEMAS G EN	RED ARTERIAL													
	ESPACIOS LIBRES													
	OTROS ESPACIOS													
	TOTAL SISTEMAS GENERALES					153.280								
TOTAL SECTOR INDUSTRIAL														

(1) SE ESPECIFICA EN PLANO Nº 5 (ZONIFICACION Y PARCELARIO)

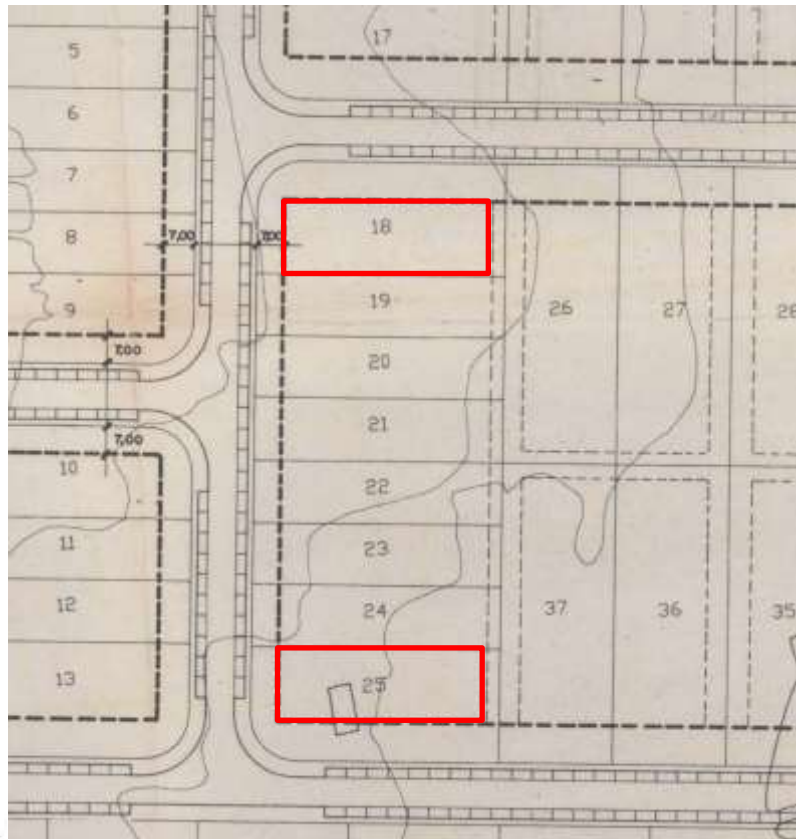
INDICE DE PISO = 0,714

EDIFICABILIDAD MEDIA = 4,632

TIPO B

PARCELA Nº	SUPERFICIE M2.
1	1.520
9	1.250
10	1.250
13	1.650
17	1.470
18	1.530
25	1.590
26	1.993
27	1.993
28	1.993
29	1.993
30	1.993
31	2.538
32	2.320
33	1.993
34	1.993
35	1.993
36	1.993
37	1.993
38	1.925
39	1.925
40	1.925
41	1.925
42	1.925
43	2.730
44	2.310
45	2.942
46	3.795
47	5.370
48	1.340
49	1.340
50	1.972

TOTAL SUPERFICIE PARCELAS TIPO B 66.612 M2.



MODIFICACIÓN PUNTUAL 4º FASE P.P. MELILLA INDUSTRIAL SECTOR S.10.I

(Marzo 1995)

Art. 63 Zona Industrial

Condiciones de la Edificación

INDUSTRIA NIDO TIPO A

- Tipo de construcción: Edificios adosados
- Retranqueos mínimos: al frente de la calle: Definido en plano de zonificación y parcelación del Plan Parcial, al fondo de la parcela 3,00m.
- Ocupación máxima sobre parcela: 90%.
- Índice de piso: $1,08\text{m}^2/\text{m}^2$.
- Altura Máxima: 8,00m.

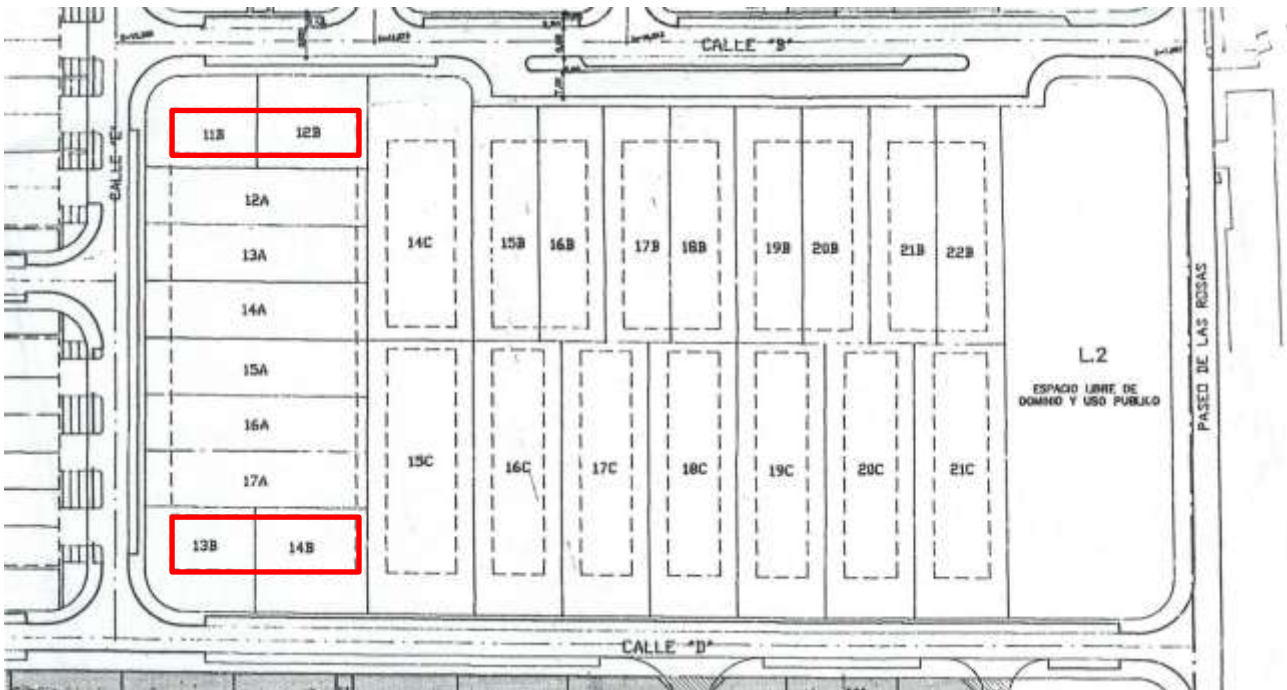
INDUSTRIA LIGERA TIPO B

- Tipo de construcción:
- Retranqueos mínimos: al frente de la calle: Definido en plano de zonificación y parcelación del Plan Parcial, laterales 0,50m, al fondo de la parcela 3,00m.
- Ocupación máxima sobre parcela: 80%.
- Índice de piso: $0,96\text{m}^2/\text{m}^2$.
- Altura Máxima: 8,00m.



Zonificación Propuesta según Modificación del P.P. S.10.I

CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL



Los resultados obtenidos de Superficie, Ocupación, Edificabilidad y Altura, después de la Modificación realizada, resultan comparativamente respecto a los de las características iniciales los siguientes:

TOTALES por Características INICIALES

TOTALES por Características de la MODIFICACION

Superficie.-	34.684,00 m2	34.684,00 m2
Ocupación.-	24.709,70 m2	27.747,20 m2
Edificabilidad.-	29.651,76 m2	29.828,24 m2

(Altura.- $340.680 \text{ m}^3 / 34.684 \text{ m}^2 = 9,82 \text{ m}$)

Altura resultante.- Mayor de 9 m 9 m

**MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE LA MODIFICACION 4º FASE
 P.P. MELILLA INDUSTRIAL SECTOR S.10.I**

(Mayo 1996)

Esta modificación no afecta a la zona de actuación objeto de estudio, ni a las características ni tipologías aprobadas en el plan anterior.

3. NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE.

CONVENIENCIA DEL ESTUDIO Y MARCO NORMATIVO.

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.

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 a la realidad urbanística mediante una tramitación rápida.

Sin embargo, otro de los objetos y donde radia el encargo del presente Estudio de Detalle sería la adecuación de las determinaciones contenidas por los planes (en este caso el P.P de la Ciudad Autónoma de Melilla, aprobado con fecha 31 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, rectificar las discrepancias existentes entre la planimetría del Plan Parcial y la realidad urbana sobre la que el Plan prevé una regulación a través de las determinaciones anteriormente citadas, dado que las mediciones y la toma de datos contenidas en el Estudio de Detalle son más precisas que las que contiene el Plan, cumpliendo así su función complementaria del mismo y detectando posibles errores en la documentación gráfica del Plan, y en **segundo** lugar acabar con los perjuicios que la no adecuación a la realidad, pudiera ocasionar a los propietarios afectados.

Esta consideración tiene como precedente lo dispuesto por el Tribunal Supremo en su Sentencia de fecha 16 de Noviembre de 1987, AR. 9221 que establece que el Estudio de Detalle atiende a la finalidad que la Ley del Suelo le atribuye y que "... no introdujo ninguna modificación en la superficie del terreno ordenado por ese Plan Parcial, sino que adecuó a la realidad prevista en el mismo y reajustó las alineaciones, y rectificó algunos ángulos de conjunción".

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 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 REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA APROBADO POR REAL DECRETO 1346/1976, DE 9 DE 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.*
6. *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 PGOU de la Ciudad Autónoma de Melilla aprobado con fecha 30 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:*

Artículo 66º. 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 detallé, 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."*

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 108e. Parcelación o agrupación de las fincas resultantes del proyecto de compensación de los PPO.

N.21. Planeamiento Urbanístico. Figuras del planeamiento que desarrollan las determinaciones del PGOU.

- 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 PGOU, será necesario redactar la figura del 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 PGOU, son los siguientes:*
 1. *Suelo Urbano. Plan Especial y Estudio de Detalle.*
 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 de Suelo Urbano.

5. *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 PGOU. Abarcará como mínimo una Unidad Mínima Diferenciada delimitada por el PGOU o por planeamiento urbanístico de desarrollo (N.106).*
6. *Se redactarán Planes Especiales de Reforma Interior para aquellas intervenciones cuya reordenación esté prevista por el PGOU, o siempre que tal reordenación sea posible, aunque no cesaría, mientras no contradigan la estructura general y orgánica establecida por el PGOU. Y otras determinaciones fundamentales de este. Los Planes Especiales deberán alcanzar, por sí mismo o mediante su desarrollo a través de Estudios de Detalle, el grado suficiente como ordenación detallada. Abarcará como mínimo una Unidad de Ejecución de las delimitadas en suelo urbano (Unidad Mínima no Diferenciada –N.105-) si se considera de carácter integral, y ámbitos inferiores cuando sean de carácter Puntual (ámbitos iguales o superiores a Unidades Mínimas Diferenciadas).*
7. *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.*
8. *En Cualquier caso, el Estudio de Detalle se desarrollará dentro de los tres límites siguientes:*
9. *- Mantenimiento de las determinaciones básicas del PGOU.*
10. *- Inalterabilidad del aprovechamiento urbanístico de los terrenos.*
11. *- Prohibición de perjudicar o modificar las condiciones de ordenación de las fincas o parcelas colindantes.*
12. *La formación y aprobación de esta figura de planeamiento seguirá el procedimiento del art. 117 del T.R. y concordantes del R.P.*
13. *El contenido de los Planes Especiales, con carácter general, será el establecido por los arts. 84 y ss. del T.R. y 76 y ss. del R.P.*
14. *Los objetivos genéricos de los Planes Especiales en suelo urbano, serán:*
15. *Ordenar y pormenorizar el espacio urbano.*
 - *Delimitar de forma precisa los espacios para uso comunitario.*
 - *Fijar los ámbitos y el sistema de ejecución una vez analizada en detalle la intervención.*
 - *Programa de plazos precisos para la intervención.**La formación y aprobación de esta figura de planeamiento*

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 PGOU 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.*
- 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. 107. Espacio de Dominio y Uso Público.

Son los espacios existentes entre las Unidades Mínimas Diferenciadas. Se gradúan según el carácter del sistema que conforma (General y Local) y está formado por los distintos niveles de viario y calles, y de zonas verdes.

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 y 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 PGOU 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 PGOU.*
- c) *En suelo urbanizable programad, la parcelación urbana se fijará a partir de las determinaciones del planeamiento parcial que lo desarrolle Si los Planes Parciales que ordenan los distintos Sectores no incluyeran la división en parcelas de las Unidades Mínimas Diferenciadas que delimiten, determinarán, al menos indicativamente, los criterios en base a los cuales habrán de parcelarse éstas.*
- d) *En suelo no Urbanizable la parcelación que adopta el PGOU es la del parcelario catastral de fincas rústicas vigente en el momento de aprobación definitiva (o en su caso la parcelación resultante del Registro de la Propiedad. Cualquier modificación del parcelario rústico deberá garantizar que la nueva parcelación no tenga características de parcelación urbana (se debe evitar la formación de Núcleo de Población N.155 y 156).*
- e) *Las operaciones de parcelación o agrupación sobre el parcelario existente que no hayan sido contempladas a través de un Plan Parcial o Especial, requerirán, como mínimo, la redacción de un Estudio de Detalle.*
- 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 PGOU a la Unidad Mínima Diferenciada a que pertenece.*

N. 178. Fase de planeamiento urbanístico. Suelo urbanizable programado y no programado.

El desarrollo de suelo urbanizable programado requiere la redacción previa de un plan parcial que abarque, cuanto menos, el ámbito de un sector completo. La redacción del Plan Parcial se concreta sobre un ámbito (Sector) que en el P.G.O.U. tiene una ordenación de carácter indicativo que puede ser alterado por este, en todas sus determinaciones y especialmente en lo referente a (56):

- *Distribucion de unidades mínimas diferencias y la atribución de usos, edificabilidades y tipologías.*
- *Trazado viario en cualquier de sus niveles.*
- *Condiciones de alturas de edificación.*
- *Diseño de los mecanismos de distribucion de cargas y beneficios distintos a los previstos en el P.G.O.U.*

Siempre es posible, en suelo urbanizable programado la redacción de un estudio de detalle, una vez aprobado el Plan Parcial, que ajuste las determinaciones de este dentro de las posibilidades de ordenación urbanística que tiene el estudio de detalle (N.29.c).

N. 243. Planeamiento urbanístico previsto para cada intervención.

En todas las intervenciones catalogadas será posible la redacción de un Plan Especial y/ o Estudio de Detalle con las características y limitaciones fijadas en la N.235. En cualquier caso, la necesidad o no de esa fase se concreta en el Programa de Actuación para cada intervención.

N. 235. Fase de Planeamiento Urbanístico.

- a) *En Suelo urbano sin transformar (en las Unidades de Ejecución viene determinado por el contenido del programa de Actuación y en las Unidades Mínimas Diferenciadas se establecerá con carácter potestativo) siempre es posible la redacción de un Plan Especial de Carácter Integral para modificar las determinaciones contenidas en el PGOU. En concreto, estos Planes Especiales, podrán modificar:*
- *La distribución de Unidades Mínimas Diferenciadas y su calificación pormenorizada o tipologías edificatorias.*
 - *El trazado viario en cualquiera de sus niveles (primer orden, donde sólo se harán ajustes, segundo orden, o peatonal).*
 - *Condiciones de alturas de la edificación.*
 - *El diseño de mecanismos de distribución de cargas y beneficios distintos a los previstos por el PGOU para una intervención catalogada.*
 - *Ajuste y redistribución de suelo de cesión de sistema local.*
- b) *En el suelo urbano consolidado (en sus distintas formas) siempre es posible la redacción de un Plan Especial de Carácter Puntual para ajustar o modificar las determinaciones establecidas por el PGOU tales como:*
- *Alturas de la edificación (siempre que no se modifique la edificabilidad asignada a cada tipología edificatoria asignada por el PGOU)*
 - *Ajuste de alineaciones de segundo orden y apertura o sustitución de calles de este nivel. Delimitación de Ámbitos Aislados concretando los objetivos propuestos por el PGOU.*
 - *Cualquier operación de carácter puntual que sobrepase las posibilidades, a nivel de planeamiento urbanístico, para los Estudios de Detalle (ajuste de alineaciones y ordenación de volúmenes –art. 91 del T.R.).*
- 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 PGOU y Planes Especiales que lo desarrollen. Pueden proceder a la apertura o sustitución de calles peatonales.*
 - *Ordenar los volúmenes previstos por el PGOU y los Planes Especiales que lo desarrollan, sin que esto suponga aumento de ocupación, de alturas máximas o de volumen edificables previstas 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).*
- d) *En casos excepcionales, se podrá redactar un Plan Especial de Carácter Integral que abarque toda un Área de Reparto (tanto el suelo consolidado como sin transformar), con el fin de modificar las determinaciones de carácter pormenorizado fijadas por el PGOU (N.99).*
- *En cualquier caso, estos Planes Especiales no podrán alterar las condiciones marcadas por el aprovechamiento tipo para cada Área de Reparto.*
 - *La redacción de un Plan Especial de esas características, podrá requerir, previo acuerdo de la Corporación Municipal, la apertura de una fase de avance donde sean expuestas al público, por un periodo mínimo de un mes, los objetivos y criterios de este Plan Especial a los efectos de que se puedan aportar sugerencias.*
 - *Esta fase de avance es previa al procedimiento normal de aprobación de un Plan Especial.*
- e) *En caso de que se delimiten ámbitos para suelo de Sistema General en esta clase de suelo, que necesariamente han de excluirse de las Áreas de Reparto (63), se redactará un Plan Especial de Carácter Puntual que estudie las directrices de planeamiento del Sistema, así como los mecanismos para su gestión y ejecución.*

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

- a) *El cumplimiento estricto de las determinaciones contenidas en las fichas del Catalogo 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 urbanísticas catalogadas sin la necesidad de redacción 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 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).*
- c) *El viario de sistema general, por su carácter de elemento de estructura general y orgánico no podrá suprimirse o crearse, salvo que se tramite una revisión del PGOU. En todo caso podrán ajustarse mediante un Plan Especial de carácter Integral que abarque toda el Área de Reparto.*
- d) *El carácter indicativo de todo el viario incluido en las Unidades de Ejecución permite que éste pueda ser ajustado en el caso de viario de sistema general, o incluso suprimido y creado en el caso de sistema local, a través de un Plan Especial de carácter integral que abarque toda la Unidad de Ejecución. Esta posibilidad es extensible a las Unidades Mínimas No Diferenciadas en caso de que se opere según el contenido del N. 105.e)*

N. 437.2. El Tipo edificatorio como base de la calificación urbanística.

La asignación de un tipo edificatorio concreto de una manzana o unidad minima diferenciada constituye la base de la calificación y ordenación urbanística para esa manzana u unidad y por lo tanto determinas, mediante los parámetros específicos que rige su formalización física, las condiciones de aprovechamiento real o materializable en la mismo y para cada parcela.

Los tipos edificatorios descritos en el apartado siguiente atienden a la realidad urbana melillense. Podrían haberse enumerado más y quizá alguno de ellos desdoblado en varios, pero ello no hubiera sido contribuido a complejizar la regulación ordenancística en esta Normativa, recogándose tipos que probablemente nunca tengan lugar en el territorio habida cuenta de la trayectoria histórica y dinámica urbana de este.

*No obstante, los tipos definidos recogen determinaciones de carácter general que posibilitan la confirmación de nuevos modelos y variantes que pueden abrir el espectro lo suficiente para **no frustrar** cualquier iniciativa edificatoria que se pretenda, dando a la calificación y ordenación urbanística un carácter flexible que deber interpretar racionalmente los servicios técnicos municipales.*

Asi pues, el modelo que representa cada tipo edificatorio, con ser el característico de cada pieza urbana básica sore la que se asigna Unidad Minima diferenciada, no ha se ser el único aunque si el predominante – por razones obvias de ordenación y modelo de ciudad perseguido - y, en este sentido, se establece una compatibilidad general entre los distintos tipos que habrá de matizarse con las compatibilidades de usos que se recogen en la Normativa para los distintos niveles (global, particularizado y detallado).

N. 437.3. Clasificación Tipológica.

Los tipos edificatorios que se han definido para servir de base a la calificación y ordenación urbanística son los siguientes: Uso genérico asociado y Tipo Edificatorio...”

<i>Uso Genérico</i>	<i>Tipo Edificatorio</i>
<i>Residencial T1</i>	<i>Edificio de viviendas en manzana cerrada con patio de manzana</i>
<i>Residencial T2</i>	<i>Edificio de viviendas en manzana cerrada con patio de parcela</i>
<i>Residencial T3</i>	<i>Edificio de viviendas en bloque exento</i>
<i>Residencial T4</i>	<i>Edificio de viviendas en bloque aislado</i>
<i>Residencial T5</i>	<i>Viviendas unifamiliares y plurifamiliares agrupadas en manzana</i>
<i>Residencial T6</i>	<i>Vivienda unifamiliar adosada o en hilera</i>
<i>Residencial T7</i>	<i>Vivienda unifamiliar aislada y pareada</i>
<i>Equipamiento T8</i>	<i>Edificio o instalación singular primario dotacional</i>
<i>Industrial T9</i>	<i>Nave industrial agrupada en manzana</i>
<i>Industrial T10</i>	<i>Edificio o instalación singular de uso industrial</i>
<i>Equipamiento T11</i>	<i>Edificio o instalación de equipamiento secundario con alineación a fachada</i>
<i>Equipamiento T12</i>	<i>Edificio o instalación de equipamiento secundario aislado</i>

El planeamiento de desarrollo del P.G.O.U toma como base para la ordenación y calificación de los terrenos que hayan de incorporarse al suelo urbano, a como para los ya urbanos en los que solo se haya definido su ordenación global, esta clasificación tipológica.

N. 437.4. Tipologías Edificatorias y Calificación Urbanística. Compatibilidades entre tipos edificatorios.

Con independencia de los grados de compatibilidad de usos en sus distintos niveles que se establecen en esta Normativa (nivel global, particularizado y detallado) y que tienen su correspondencia en cada nivel con las distintas tipologías edificatorias, se establece una compatibilidad /incompatibilidad general entre tipos edificatorios, determinada por las siguientes reglas:

- 1. El tipo edificatorio asignado a una Unidad mínima diferenciada será el característico de esa Unidad, debiendo extenderse como mínimo al 60% de la superficie total construida en la misma. El 40% restante podrán ocuparlo otros tipos edificatorios que sean compatibles con él.*
- 2. Cada tipo edificatorio deberá destinarse al menos en un 60% de su superficie total construida al uso o usos detallados característicos asociados. El 40% restante podrá ser de otros asociados o no, pero compatibles con el característico.”*

N. 437.7°. Tipologías Asignada

La tipología asignada a una unidad mínima diferenciada podrá cambiarse a otra asociada al mismo uso global y particularizado compatible, previa la tramitación de un estudio de detalle extendido a dicha unidad, en el que se justifique la conveniencia y oportunidad del cambio.

N. 438.b. Morfología de Manzana. (Unidades mínimas diferenciadas. Relación con los tipos edificatorios).

El ámbito de asignación de los tipos edificatorios descritos y que determinan la calificación y ordenación urbanística son las unidades mínimas diferenciadas que en su mayor parte de los casos constituyen manzanas completas.

4. SOLUCIÓN ADOPTADA.

La redacción de un Estudio de Detalle viene justificada por la necesidad de aclarar las discrepancias existentes entre los parámetros urbanísticos del PP vigente, en cuanto a Tipologías, aparcamiento, retranqueos y ocupación, y el estado actual de la manzana consolidada con una tipología, retranqueo y ocupación definida para todas las naves edificadas, con unas características similares.

Si partimos de la base de que en esta manzana se encuentran naves de antigua construcción 1996, que consta de una altura de 8,00m tal y como está determinado en el PP, una geometría y configuración similar entre todas ellas, y una ocupación en planta idéntica, (90% de la parcela) similar en todas ellas, por lo que se hace necesario la redacción de un Estudio de Detalle, en el que quede reflejado con claridad como están resueltas estas naves y de que tipo son, con el fin de homogenizar los tipos y evitar discrepancias volumétricas debido a su ocupación.

Teniendo en cuenta los antecedentes señalados y en especial las determinaciones del PP.S10.I de Melilla, partimos de la base de que las naves están situadas dentro de una manzana de naves agrupadas con **similar solución arquitectónica y constructiva**, por lo que se hace necesaria la redacción de una Propuesta de Estudio de Detalle, en el que quede reflejado con claridad como está resuelta la manzana, en la que se ha ocupado la misma superficie de terreno independientemente del Tipo de Parcela, y de la edificabilidad permitida, sobre todo teniendo en cuenta que las diferencias entre Tipologías de nave tipo A y B, radica en su **edificabilidad, ocupación y aparcamiento en interior de las parcelas**.

Asimismo, es absolutamente necesario definir las **Alineaciones** de esta manzana, así como su **volumetría** para adecuarlas a la realidad constructiva actual, y conseguir una manzana homogénea, sin perjuicio del **aumento de la edificabilidad** vinculante, que no alteraría significativamente el cómputo general de la manzana, sino que ajustaría la realidad existente a lo establecido en el plan. O sea, existiendo un aumento del aprovechamiento urbanístico, no supone un gran cambio en el parámetro de edificabilidad establecidos en el Plan Parcial, ya que no se supera la determinación de techo máximo y volumen máximo asignado para esta unidad.

La redacción de un Estudio de Detalle viene también justificada por la necesidad de resolver las discrepancias existentes entre las determinaciones del PP y la tipología de las parcelas edificadas. La presente propuesta del estudio de detalle, se plantea por la necesitada de cuantificar la edificabilidad total de la manzana completa, al cuantificar la edificabilidad de cada una de las parcelas individualmente, y comprobando que la diferencia existente no supera el máximo del cómputo total de la manzana según normativa.

Es de destacar que, dada la geometría de la manzana, existen **26 naves** de geometría uniforme de carácter rectangular de 20,00m de fondo por 10,00m de ancho y una superficie construida en planta de 200 m² aproximadamente, en una parcela de igual anchura y con una longitud de 27,00m, a las que se le asigna una ocupación de manera conjunta del 74% (200,00 / 270,00), por unidad de nave, y una edificabilidad variable en función de las construcciones existentes en el interior de las mismas, en la entreplanta de cada una de las naves. En la conformación de los volúmenes y alineaciones, no se altera en ningún aspecto las determinaciones establecidas en el PP.

En resumen, en la manzana concurren varias circunstancias que justifican la necesidad de redactar la presente Propuesta de Ordenación tipológica:

- Las naves edificadas existentes cuentan con una ocupación en planta, similar en todas ellas.
- El aparcamiento existente en el retranqueo de las parcelas (**7,00m**), es similar en todas.
- La edificabilidad de las naves tipo A, es ligeramente superior a la de tipo B, por lo que no afecta significativamente, el posible aumento de las alineaciones y rasantes propuestos.
- La posibilidad de patrimonializar una superficie de manzana, tras su cesión por la CAM.

ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO SOBRE LA MANZANA OBJETO DE ESTUDIO.

La manzana, objeto del presente estudio, se encuentra clasificada como suelo urbano de actuación directa, de carácter Industrial con tipología A y B, con las determinaciones procedentes del PP. Según dicho plan, la manzana está compuesta de dos parcelas de 1.590,00 m² (las números 18 y 25) de **3.180,00 m²**, y 6 parcelas de 900,00 m² (de la 19 a la 24) de **5.400,00 m²**, dando como resultado una superficie máxima de manzana de **8.580,00 m²** que ordenaba el P.P.

- De acuerdo con la normativa del PP del S.10.I, ordenación pormenorizada, la tipología edificatoria IN-B (**Tipo B**), tendría asignada por el P.P. una edificabilidad de **0,960 m²/m²**.
- De acuerdo con la normativa del PP del S.10.I, ordenación pormenorizada, la tipología edificatoria IN-A actual (**Tipo A**), tiene asignada por el vigente P.P. una edificabilidad de **1,080 m²/m²**.

Y en cuanto a la ocupación máxima de la parcela, la tipología A, tiene asignado un coeficiente del 90%, mientras que la tipología B, tiene asignado un coeficiente del 80%. Lo que da como resultado un volumen máximo de ocupación de manzana de:

- Tipo A: 5.400,00 m² * 90 % * 8,00 = 38.880,00 m³
 - Tipo B: 3.180,00 m² * 80 % * 8,00 = 20.352,00 m³
- TOTAL: 59.232,00 m³**

FICHA	IN-A	IN-B
Calificación Tipo	Industrial Nido – Tipo A	Industrial Ligera – Tipo B
Tipología Edificatoria	Edificación Agrupada	Edificación Pareada
Edificabilidad máxima	1,080 m²/m²	0,960 m²/m²
Coeficiente Ocupación	90%	80%
Altura máxima.	8,00 m	8,00 m
Agrupación de Parcelas	Hasta 160m de Fachada	-
Retranqueos Mínimos		
A fondo de Parcela	3,00m	3,00m
A lindero Lateral	0,00m	0,50m
A frente de calle	s/plano zonificación	s/plano zonificación
Aparcamientos Interiores	Fachada + Retranqueo	Fachada + Retranqueo

LINDES.

- **Al Norte:** Con vial existente, Paseo de las Margaritas.
- **Al Sur:** Con vial existente, calle de la Dalia.
- **Al Oste:** Con vial existente, calle Espiga.
- **Al Este:** Con vial existente, calle Ficus.

MANZANA INDUSTRIAL (Según Normativa Actual P.P.)	
Superficie de Parcela.	7.270,00 m².
Edificabilidad Asociada. (1,080 m ² /m ²) – TIPO A	5.423,76 m²T.
Edificabilidad Asociada. (0,960 m ² /m ²) – TIPO B	2.158,08 m²T.
Edificabilidad Total Máxima.	7.581,84 m²T.
Edificabilidad.	1,042 m²/m².
Ocupación Máxima.	59.232,00 m³
Uso.	Industrial.
Tipología	A - B (Nido y Ligera)
Número De Naves.	26 Unidades

Estos son los parámetros urbanísticos que tiene como límite máximo la parcela objeto de Estudio según determinaciones del PP.

Superficie Actual: **7.270,00 m²**

- Edificabilidad Máxima: Tipo A: $5.022,00 \text{ m}^2 * 1,080 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ (TIPO A) = **5.423,76 m²t**
 Tipo B: $2.248,00 \text{ m}^2 * 0,960 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ (TIPO B) = **2.158,08 m²t**
(7.581,84 m²T. Cumple el techo máximo asignado a la Unidad por el PP).
- Volumen Máximo: Tipo A: $5.022,00 \text{ m}^2 * 90\% * 8,00 \text{ m}$ = **36.158,40 m³**
 Tipo B: $2.248,00 \text{ m}^2 * 80\% * 8,00 \text{ m}$ = **14.387,20 m³**
(50.545,60 m³. Cumple el parámetro de volumen, con la tipología tipo A y B del PP)

El Plan Parcial al que se ha hecho referencia, en líneas generales, prevé la siguiente ordenación:

- Superficie de Manzana: 8.580,00 m²
- Techo Edificable: 8.884,80 m²
- Volumen Edificable: 59.232,00 m³.
- Ocupación Máxima: 7.404 m²s.

TABLA DE SUP. DE LAS PARCELAS OBJETO DE ESTUDIO. (SEGÚN CATASTRO / P.P.)

PARCELA	CATASTRO	SUP. PARCELA	SUP. CONST.	AÑO	TIPO NAVE	EDIF. MAX.	OCUPA MAX. %	SUP. CONS. MAX.
1	5232501WE0053S0001PK	287,00	353,52	1996	B	0,96	80 %	275,52
2	5232502WE0053S0001LK	287,00	325,00	1996	B	0,96	80 %	275,52
3	5232503WE0053S0001TK	275,00	202,00	1996	B	0,96	80 %	264,00
4	5232504WE0053S0001FK	275,00	311,00	1996	A	1,08	90 %	297,00
5	5232505WE0053S0001MK	284,00	209,00	1996	A	1,08	90 %	306,72
6	5232506WE0053S0001OK	284,00	336,00	1996	A	1,08	90 %	306,72
7	5232507WE0053S0001KK	275,00	202,00	1996	A	1,08	90 %	297,00
8	5232508WE0053S0001RK	275,00	239,00	1996	A	1,08	90 %	297,00
9	5232509WE0053S0001DK	275,00	202,00	1996	A	1,08	90 %	297,00
10	5232510WE0053S0001KK	284,00	209,00	1996	A	1,08	90 %	306,72
11	5232511WE0053S0001RK	284,00	209,00	1996	A	1,08	90 %	306,72
12	5232512WE0053S0001DK	275,00	238,00	1996	A	1,08	90 %	297,00
13	5232513WE0053S0001XK	275,00	202,00	1996	B	0,96	80 %	264,00
14	5232514WE0053S0001IK	287,00	211,00	1996	B	0,96	80 %	275,52
15	5232515WE0053S0001JK	287,00	211,00	1996	B	0,96	80 %	275,52
16	5232516WE0053S0001EK	275,00	232,00	1996	B	0,96	80 %	264,00
17	5232517WE0053S0001SK	275,00	202,00	1996	A	1,08	90 %	297,00
18	5232518WE0053S0001ZK	284,00	209,00	1996	A	1,08	90 %	306,72
19	5232519WE0053S0001UK	284,00	339,00	1996	A	1,08	90 %	306,72
20	5232520WE0053S0001SK	275,00	202,00	1996	A	1,08	90 %	297,00
21	5232521WE0053S0001ZK	275,00	202,00	1996	A	1,08	90 %	297,00
22	5232522WE0053S0001UK	275,00	355,00	1996	A	1,08	90 %	297,00
23	5232523WE0053S0001HK	284,00	209,00	1996	A	1,08	90 %	306,72
24	5232524WE0053S0001WK	284,00	209,00	1996	A	1,08	90 %	306,72
25	5232525WE0053S0001AK	275,00	275,00	1996	A	1,08	90 %	297,00
26	5232526WE0053S0001BK	275,00	202,00	1996	B	0,96	80 %	264,00
		7.270,00	6.295,52					7.581,84

5. JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

La justificación urbanística del presente expediente se basa en el **PP. S.10.I** con vigencia desde mayo de 1996, que califica a dichos terrenos como suelo urbano consolidado, de uso Industrial Tipo A y B, y habiéndose efectuado las cesiones obligatorias que rigen y materializado las obras de urbanización a instancias de que la CAM, tomará parte de esas superficies de parcela edificable para el espacio público. Se pretende obtener derecho sobre esos aprovechamientos de suelo, **no patrimonializados**, revirtiendo su aprovechamiento sobre la parcela resultante.

En las modificaciones efectuadas por la CAM, se cedió parte del espacio urbano, a la creación de espacio público de aparcamiento, aceras y calles circundantes, como el Paseo de las Margaritas y la calle de la Dalia, lo que redujo el espacio de manzana, que paso de tener **8.580,00 m²**, a tener una superficie de **7.270,00 m²**, que es la que aparece reflejada en catastro. Esta disminución de superficie fue de 1.310,00 m².

Por lo tanto, hay un excedente de superficie edificable, que se debe consignar a las parcelas afectadas por dicha reducción, de manera que se puede **Patrimonializar** dicha superficie repartida entre todas las parcelas que componen la manzana. En concreto, la edificabilidad total para la manzana conforme el PP, es de **8.884,80 m²** de techo y un volumen de **59.232,00 m³**. Teniendo en cuenta una parcela neta de 7.270,00 m²s (parcela actual) y una edificabilidad total para la manzana bruta de 8.884,80 m²; nos da una edificabilidad adaptada a la parcela neta de: $8.884,80 / 7.270,00 = 1,222 \text{ m}^2/\text{m}^2$.



Tipologías Edificatorias y Calificación Urbanística.

Tras la urbanización del ámbito, con la reestructuración viaria, las naves de los dos extremos de la manzana, que originalmente se calificaron como de tipología B, con ocupación del 80% de la parcela, no fueron materializadas en esa tipología, ya que la alineación lateral, a las calles de la Dalia y al Paseo de las Margaritas, coinciden con la vía pública, sin que exista un espacio de parcela comprendido entre la nave y la alineación con el vial.

Quedando definida en la actualidad dicho suelo como de actuación directa, sometido a las ordenanzas de Industrial Tipo A y B, con las determinaciones genéricas del PGOU y las particulares del PP y posteriores modificaciones que lo complementan, se pretende justificar que no se superan las determinaciones de aprovechamiento y tipo de las parcelas asignadas.

Por otro lado, se pretende crear una nueva tipología para designar a esta nueva manzana con características especiales que se basan en la realidad construida. Esta tipología se designará como nave Industrial **Tipo T.9.A**, que recoge la definición de la tipología que ofrece el PGOU (Nave industrial agrupada en Manzana) y que se asemejen a la realidad construida de la Nave **Tipo A**, ajustando sus parámetros urbanísticos de detalle a la ordenación del Plan Parcial.

Por dicha razón, y reconociendo la posibilidad de ejecución de una entreplanta que no compute en edificabilidad, hasta el **25%** de la nave, se recogen el resto de parámetros del Plan Parcial: ocupación, volumen, edificabilidad, retranqueos, etc.

De igual modo, y dada la tipología de las naves construidas, con superficie mínima de **275,00 m²**, y que las naves están adosadas en el fondo y retranqueadas sobre los dos frentes de parcela (a la Calle del Ficus y a la Calle de la Espiga), ya no tiene sentido el retranqueo a fondo de parcela, puesto que la parcelación inicialmente prevista de 900,00 m², se ha realizado con superficies que van desde los 275,00 m² a los 287,00 m².

Con este cambio, el retranqueo del volumen edificable, sobre el frente de parcela, es de **7 metros**, con un ancho de parcela mínimo de **10,00 m**.

Por ello, las condiciones urbanísticas deberán ser las siguientes:

FICHA	PROPUESTA
Calificación Tipo	Tipo T.9.A
Tipología Edificatoria	Edificación Adosada
Edificabilidad máxima	1,22 m²/m²
Coefficiente Ocupación	90%
Altura máxima.	8,00 m
Agrupación de Parcelas	Hasta 160m de Fachada
Frente de parcela mínimo	10,00 m
Retranqueos Mínimos	
A fondo de Parcela	-
A lindero Lateral	-
A frente de calle	7,00 m
Aparcamientos Interiores	Fachada + Retranqueo

Para comprobar que los parámetros resultantes no superan las determinaciones del PP, y el PGOU, en cuanto a volumen y edificabilidad máxima, se comparan los datos del plan original con el estado actual de la manzana, donde todas las naves presentan una tipología homogénea del tipo A.

Superficie Actual: **7.270,00 m²**

- Edificabilidad Máxima: $7.270,00 \text{ m}^2 * 1,08 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ (TIPO A) = **7.851,60 m²t**
7.851,60 m² < 8.884,80 m² (Cumple la edificabilidad máxima asignada a la Unidad por el PP).
- Volumen Máximo: $7.270,00 \text{ m}^2 * 90\% * 8,00 \text{ m}$ = **52.344,00 m³**
52.344,00 m³ < 59.232,00 m³ (Cumple el parámetro de volumen, con la tipología A del PP)

A continuación, se incluye la comparativa entre las características para la Manzana **Propuesta** y la manzana según **Normativa** del P.P. sin perjuicio de que se adopte otra denominación que, motivadamente, se aprecie más apropiada para evitar confusión.

MANZANA INDUSTRIAL	TIPO A / P.P.	TIPO T.9.A
Superficie de Parcela.	8.580,00 m²*	7.270,00 m². *
Edificabilidad Media Manzana. (P.P.)	1,08 m²/m².	1,22 m²/m². *
Edificabilidad Máxima.	8.884,80 m²T.	8.884,80 m²T.
Coefficiente Ocupación	90%	90%
Volumen Máximo.	59.232,00 m³	52.344,00 m³
Uso.	Industrial.	Industrial.
Altura máxima.	8,00 m	8,00 m

* En la Manzana originaria del PP del S.10.I, la parcela bruta es **8.580,00 m²**.

* **7.270,00 m²** corresponde a la parcela neta (parcela actual).

* Teniendo en cuenta una parcela neta de 7.270,00 m²s (parcela actual) y una edificabilidad total para la manzana bruta de 8.884,80 m²; nos da una edificabilidad adaptada a la parcela neta de:
 $8.884,80:7.270,00 = \mathbf{1,22 \text{ m}^2/\text{m}^2}$.

Regulación de los Usos

- Industria - Carácter: Obligatorios

Compatibilidad Morfológica

- De acuerdo con la Norma N.438, la tipología edificatoria **IN-B** y **IN-A** actual, tiene asignada por el vigente P.G.O.U. una morfología de **Manzana Cerrada**.
- En el caso de la **TIPO T.9.A** se tomará igualmente **Manzana Cerrada**, por lo que se seguirá lo expuesto en el Plan vigente.

Aprovechamiento del ámbito

Se modifican las alineaciones de las Naves de Esquina (Tipo B – según Normativa) para enrasarlas con las alineaciones de las naves del resto de la Manzana (Tipo A – según Normativa). De manera que las alineaciones de la manzana Resultante **Tipo T.9.A** altera de antemano la volumetría y, por lo tanto, la edificabilidad de la manzana inicial, pero que, según estudio, no se supera el máximo dentro del cómputo de la manzana total, si en cambio con respecto a la parcela Original.

TABLA RESUMEN DE SUPERFICIE DE LA PARCELA PROPUESTA.

PARCELA	CATASTRO	SUP. PARCELA	SUP. CONST.	TIPO NAVE	EDIF. MAX.	OCUPACION MAX. (%)	SUP. CONS. MAX.
1	5232501WE0053S0001PK	287,00	353,52	T.9.A	1,222	90 %	350,75
2	5232502WE0053S0001LK	287,00	325,00	T.9.A	1,222	90 %	350,75
3	5232503WE0053S0001TK	275,00	202,00	T.9.A	1,222	90 %	336,08
4	5232504WE0053S0001FK	275,00	311,00	T.9.A	1,222	90 %	336,08
5	5232505WE0053S0001MK	284,00	209,00	T.9.A	1,222	90 %	347,08
6	5232506WE0053S0001OK	284,00	336,00	T.9.A	1,222	90 %	347,08
7	5232507WE0053S0001KK	275,00	202,00	T.9.A	1,222	90 %	336,08
8	5232508WE0053S0001RK	275,00	239,00	T.9.A	1,222	90 %	336,08
9	5232509WE0053S0001DK	275,00	202,00	T.9.A	1,222	90 %	336,08
10	5232510WE0053S0001KK	284,00	209,00	T.9.A	1,222	90 %	347,08
11	5232511WE0053S0001RK	284,00	209,00	T.9.A	1,222	90 %	347,08
12	5232512WE0053S0001DK	275,00	238,00	T.9.A	1,222	90 %	336,08
13	5232513WE0053S0001XK	275,00	202,00	T.9.A	1,222	90 %	336,08
14	5232514WE0053S0001IK	287,00	211,00	T.9.A	1,222	90 %	350,75
15	5232515WE0053S0001JK	287,00	211,00	T.9.A	1,222	90 %	350,75
16	5232516WE0053S0001EK	275,00	232,00	T.9.A	1,222	90 %	336,08
17	5232517WE0053S0001SK	275,00	202,00	T.9.A	1,222	90 %	336,08
18	5232518WE0053S0001ZK	284,00	209,00	T.9.A	1,222	90 %	347,08
19	5232519WE0053S0001UK	284,00	339,00	T.9.A	1,222	90 %	347,08
20	5232520WE0053S0001SK	275,00	202,00	T.9.A	1,222	90 %	336,08
21	5232521WE0053S0001ZK	275,00	202,00	T.9.A	1,222	90 %	336,08
22	5232522WE0053S0001UK	275,00	355,00	T.9.A	1,222	90 %	336,08
23	5232523WE0053S0001HK	284,00	209,00	T.9.A	1,222	90 %	347,08
24	5232524WE0053S0001WK	284,00	209,00	T.9.A	1,222	90 %	347,08
25	5232525WE0053S0001AK	275,00	275,00	T.9.A	1,222	90 %	336,08
26	5232526WE0053S0001BK	275,00	202,00	T.9.A	1,222	90 %	336,08
		7.270,00	6.295,52				8.884,80

La superficie máxima construida se ve aumentada, tras la incorporación de la superficie edificable **no Patrimonializada**, a la que tienen derecho de aprovechamiento los dueños de las parcelas.

Se hace hincapié, en que dicha incorporación, no supera las determinaciones establecidas en el P.P.

Superficie Actual: 7.270,00 m²

- Edificabilidad Máxima: $7.270,00 \text{ m}^2 * 1,22 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ (TIPO **T.9.A**) = **8.884,80 m²t**
8.884,80 m² = 8.884,80 m² (Cumple la edificabilidad máxima asignada a la Unidad por el PP).
- Volumen Máximo: $7.270,00 \text{ m}^2 * 90\% * 8,00 \text{ m}$ = **52.344,00 m³**
52.344,00 m³ < 59.232,00 m³ (Cumple el parámetro de volumen con la tipología nueva **T.9.A**)

6. RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA MANZANA

PARAMETROS URBANISTICOS DE LA MANZANA PROPUESTA

Condiciones de la Edificación:

- Calificación Tipo: Industrial - Tipo T.9.A
- Tipo de construcción: Nave Industrial Agrupada en Manzana
- Edificabilidad máxima: 1,22 m²/m².
- Edificabilidad Patrimonializada: 1,08 m²t/m²s
- Edificabilidad Sujeta a Plusvalía: 0,14 m²t/m²s
- Edificabilidad Máxima de Manzana: 8.884,80 m²t.
- Superficie ordenada: 7.270,00 m²
- Coeficiente Ocupación: 90%.
- Volumen Máximo: 52.344,00 m³.
- Altura Máxima: 8,00 m.
- Parcela Mínima: 275,00 m².
- Frente de Parcela Mínimo: 10,00 metros.
- Retranqueo a frente de parcela: 7,00 metros.
- Entreplanta Máxima no computable: 25% de la nave.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA MANZANA PROPUESTA

MANZANA INDUSTRIAL	TIPO T.9.A
Edificabilidad Media Manzana. (P.P.)	1,22 m²/m².
Edificabilidad Máxima.	8.884,80 m²T.
Superficie de Parcela.	7.270,00 m².
Coeficiente Ocupación	90%
Volumen Máximo.	52.344,00 m³
Altura máxima.	8,00 m
Parcela Mínima.	275,00 m².
Frente de Parcela Mínimo.	10,00 metros.
Retranqueo a frente de parcela.	7,00 metros.
Entreplanta Máxima no computable.	25% de la nave.

La edificabilidad de la manzana propuesta **NO** se ve modificada, se mantiene como establecen las determinaciones del Plan Parcial.

Las determinaciones de la tipología establecida a nivel del PGOU y del PPO que desarrolla el sector, se ven modificadas con la concreción de un nuevo tipo edificatorio **Tipo T.9.A**, que sin superar los parámetros establecidos de volumen máximo y techo máximo edificable, modifican las características de esta manzana en lo referente a los parámetros de ocupación de parcela, volumen y altura máximos, antes mencionados.

En Melilla, a 18 de Junio de 2025

D. Juan Jose Flandes Cantón
Arquitecto N°87 COACAM

7. ANEXOS

ANEXO I: FOTOGRAFIAS

















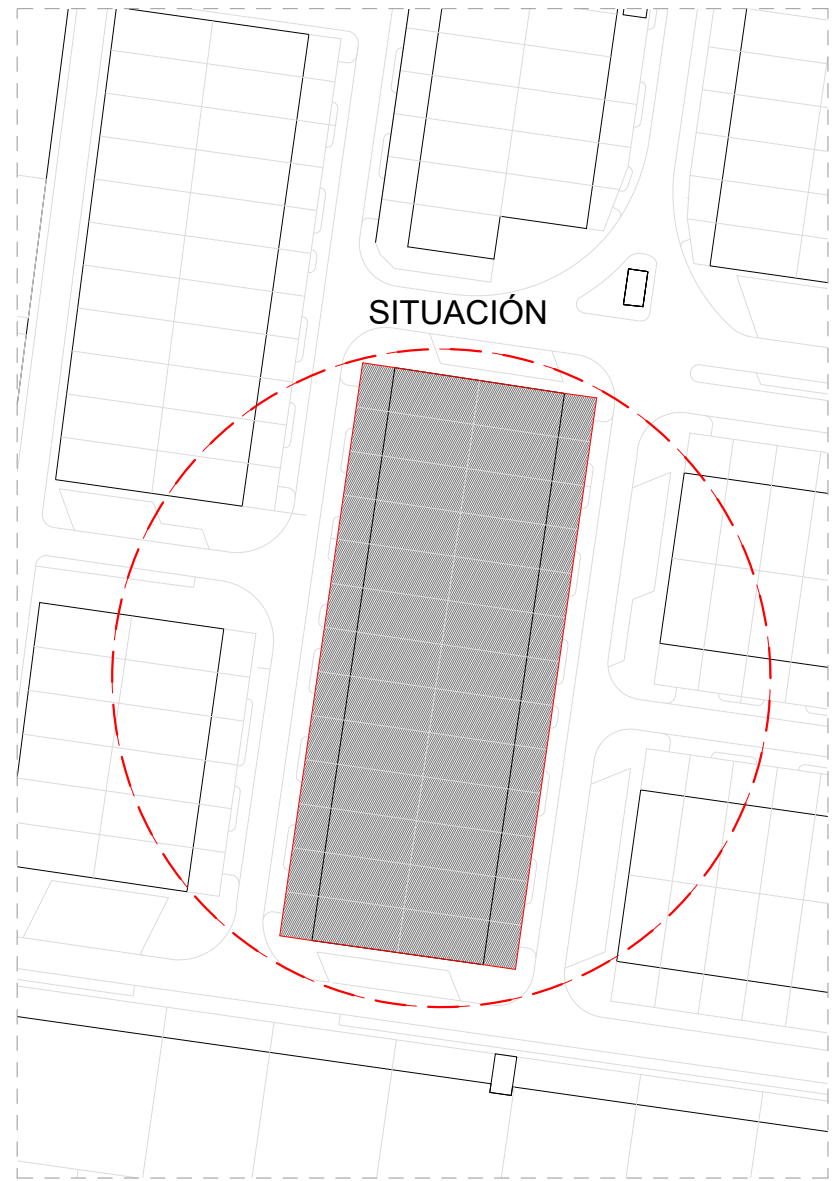
ANEXO II: PLANOS

ANEXO III: FICHAS CATASTRALES



PLANO DE SITUACIÓN

E:1/1.000



SITUACIÓN

PLANO DE EMPLAZAMIENTO

E:1/2.000



FLANDES ARQUITECTURA

JUAN JOSÉ FLANDES CANTÓN
COLEGIADO Nº 87 COACAM
ARQUITECTO

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA EL ESTUDIO DE
DETALLE DE MANZANA INDUSTRIAL PP.S.10.I

Situación: CALLE LA ESPIGA, Nº17, 52006, MELILLA
Promotor: BELÉN RÍOS MARTÍNEZ

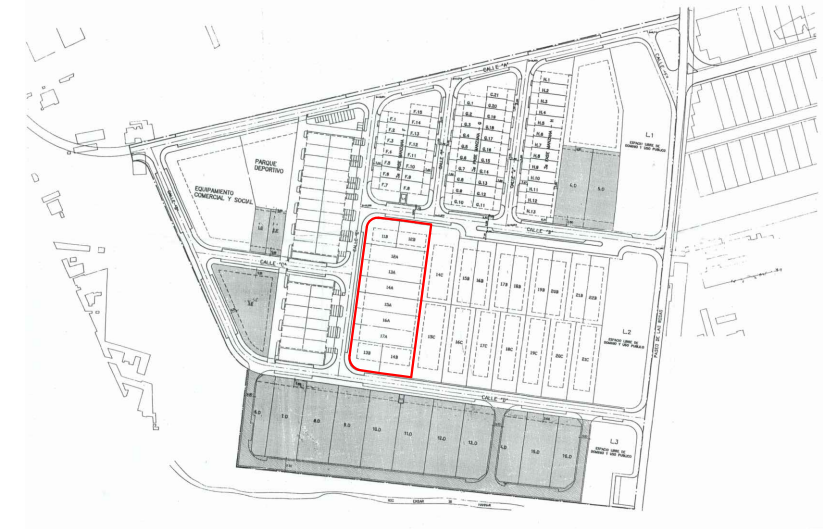
1



Plano de: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Escala: 1/1.500 Fecha: JUNIO - 2025 Ref.:

C/ POETA SALVADOR RUEDAS 11, LOCAL 2 TEF:952677749 / 680869633 FAX: 952677749

MODIFICACION PUNTUAL 4º FASE P.P. "MELILLA INDUSTRIAL SECTOR S10.I"



-  TRAZADO VIAL INTERNO EN PARCELA (RASANTES Y ALINEACIONES EN PROXIMO E/D)
-  PARCELAS DE ACTUACION



JUAN JOSÉ FLANDES CANTÓN
COLEGIADO Nº 87 COACAM
ARQUITECTO

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA EL ESTUDIO DE
DETALLE DE MANZANA INDUSTRIAL PP.S.10.I

Situación: CALLE LA ESPIGA, Nº17, 52006, MELILLA
Promotor: BELÉN RÍOS MARTÍNEZ

2

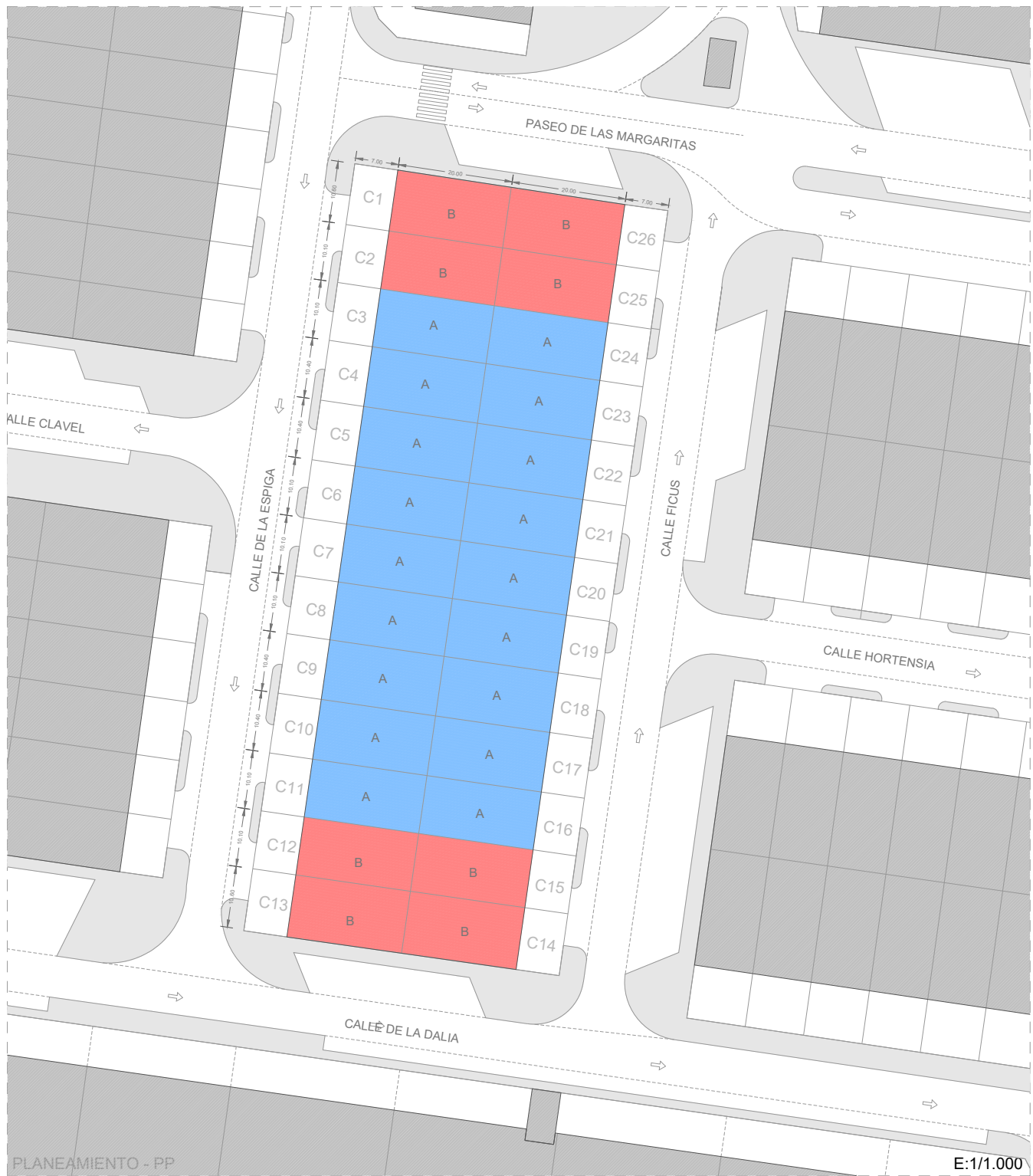
Plano de: CONDICIONES URBANÍSTICAS - PARCELA

Escala: 1/500

Fecha: JUNIO - 2025

Ref.:

C/ POETA SALVADOR RUEDAS 11, LOCAL 2 TEF:952677749 / 680869633 FAX: 952677749



UNIDAD MÍNIMA DIFERENCIADA DE ORDENACIÓN URBANA

	S. PARCELA (m ²)	S. CONSTRUIDA (m ²)	EDIFICABILIDAD MAX. (m ²)
MANZANA	7.270,00 m ²	6.295,52 m ²	7.581,84 m ²

SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR USO

TIPO	S. PARCELA (m ²)	S. CONSTRUIDA (m ²)	EDIFICABILIDAD MAX. (m ²)
INDUSTRIAL - TIPO A	5.022,00 m ²	1.938,52 m ²	5.423,76 m ²
INDUSTRIAL - TIPO B	2.248,00 m ²	4.357,00 m ²	2.158,08 m ²
TOTAL	7.270,00 m²	6.295,52 m²	7.581,84 m²

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA - S.10.I (1995)

TIPO	S. PARCELA (m ²)	S. CONSTRUIDA (m ²)	VOLUMEN MAX (m ³)
INDUSTRIAL - TIPO A	5.400,00 m ²	5.835,00 m ²	38.880,00 m ³
INDUSTRIAL - TIPO B	3.180,00 m ²	3.052,80 m ²	20.235,00 m ³
TOTAL	8.580,00 m²	8.884,80 m²	59.232,00 m³

NAVE	PARCELA	CA TASTRO	SUP. PARCELA	SUP. CONSTRUIDA	AÑO	TIPO DE NAVE	EDIF. MAX.	OCCUPACION MAX.	SUP. CONS. MAX.
C1	1	5232501WE0053S0001PK	287,00	353,52	1996	B	0,96	80	275,52
C26	2	5232502WE0053S0001LK	287,00	325,00	1996	B	0,96	80	275,52
C25	3	5232503WE0053S0001TK	275,00	202,00	1996	B	0,96	80	264,00
C24	4	5232504WE0053S0001FK	275,00	311,00	1996	A	1,08	90	297,00
C23	5	5232505WE0053S0001MK	284,00	209,00	1996	A	1,08	90	306,72
C22	6	5232506WE0053S0001OK	284,00	336,00	1996	A	1,08	90	306,72
C21	7	5232507WE0053S0001KK	275,00	202,00	1996	A	1,08	90	297,00
C20	8	5232508WE0053S0001RK	275,00	239,00	1996	A	1,08	90	297,00
C19	9	5232509WE0053S0001DK	275,00	202,00	1996	A	1,08	90	297,00
C18	10	5232510WE0053S0001KK	284,00	209,00	1996	A	1,08	90	306,72
C17	11	5232511WE0053S0001RK	284,00	209,00	1996	A	1,08	90	306,72
C16	12	5232512WE0053S0001DK	275,00	238,00	1996	A	1,08	90	297,00
C15	13	5232513WE0053S0001JK	275,00	302,00	1996	B	0,96	80	264,00
C14	14	5232514WE0053S0001HK	287,00	211,00	1996	B	0,96	80	275,52
C13	15	5232515WE0053S0001JK	287,00	211,00	1996	B	0,96	80	275,52
C12	16	5232516WE0053S0001EK	275,00	232,00	1996	B	0,96	80	264,00
C11	17	5232517WE0053S0001SK	275,00	202,00	1996	A	1,08	90	297,00
C10	18	5232518WE0053S0001ZK	284,00	209,00	1996	A	1,08	90	306,72
C9	19	5232519WE0053S0001UK	284,00	339,00	1996	A	1,08	90	306,72
C8	20	5232520WE0053S0001SK	275,00	202,00	1996	A	1,08	90	297,00
C7	21	5232521WE0053S0001ZK	275,00	202,00	1996	A	1,08	90	297,00
C6	22	5232522WE0053S0001UK	275,00	355,00	1996	A	1,08	90	297,00
C5	23	5232523WE0053S0001HK	284,00	209,00	1996	A	1,08	90	306,72
C4	24	5232524WE0053S0001WK	284,00	209,00	1996	A	1,08	90	306,72
C3	25	5232525WE0053S0001AK	275,00	275,00	1996	A	1,08	90	297,00
C2	26	5232526WE0053S0001BK	275,00	202,00	1996	B	0,96	80	264,00
TOTAL			7.270,00	6.295,52					7.581,84



DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA EL ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA INDUSTRIAL PP.S.10.I

Situación: CALLE LA ESPIGA, Nº17, 52006, MELILLA
 Promotor: BELÉN RÍOS MARTÍNEZ

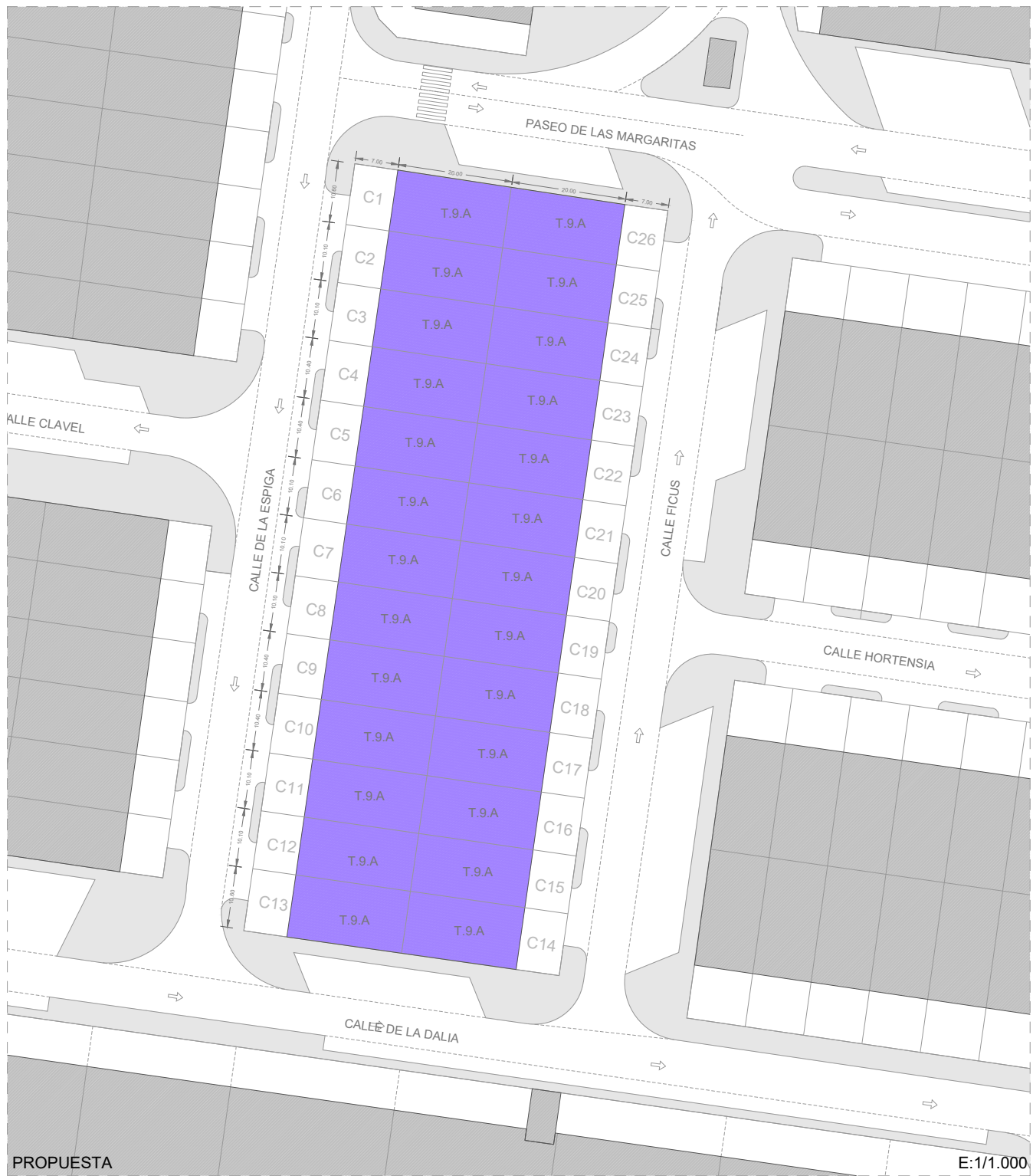
3

JUAN JOSÉ FLANDES CANTÓN
 COLEGIADO Nº 87 COACAM
 ARQUITECTO

Plano de: ESTADO ACTUAL: ESTRUCTURA DE LA MANZANA

Escala: 1/500 Fecha: JUNIO - 2025 Ref.:

C/ POETA SALVADOR RUEDAS 11, LOCAL 2 TEF:952677749 / 680869633 FAX: 952677749



UNIDAD MÍNIMA DIFERENCIADA DE ORDENACIÓN URBANA

	S. PARCELA (m ²)	S. CONSTRUIDA (m ²)	EDIFICABILIDAD MAX. (m ²)
MANZANA	7.270,00 m ²	6.295,52 m ²	8.884,80 m ²

SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR USO

TIPO	S. PARCELA (m ²)	S. CONSTRUIDA (m ²)	EDIFICABILIDAD MAX. (m ²)
INDUSTRIAL - T.9.A	7.270,00 m ²	6.295,52 m ²	8.884,80 m ²
	7.270,00 m²	6.295,52 m²	8.884,80 m²

ORDENAMIENTO PROPUESTO

TIPO	S. PARCELA (m ²)	S. CONSTRUIDA (m ²)	VOLUMEN MAX (m ³)
INDUSTRIAL - T.9.A	7.270,00 m ²	8.884,80 m ²	52.344,00 m ³
	7.270,00 m²	8.884,80 m²	52.344,00 m³

Volumen Máximo: 7.270 m² * 90% * 8 = 52.344,00 m³ (Cumple el parámetro de volumen, con la tipología tipo A del P.P.)

Cumple Volumen Máximo: 52.344,00 m³ < 59.232,00 m³

NAVE	PARCELA	CA TASTRO	SUP. PARCELA	SUP. CONSTRUIDA	AÑO	TIPO DE NAVE	EDIF. MAX.	OCCUPACION MAX.	SUP. CONS. MAX.
C1	1	5232501WE0053S0001PK	287,00	353,52	1996	T-9.A	1,22	90	350,75
C26	2	5232502WE0053S0001LK	287,00	325,00	1996	T-9.A	1,22	90	350,75
C25	3	5232503WE0053S0001TK	275,00	202,00	1996	T-9.A	1,22	90	336,08
C24	4	5232504WE0053S0001FK	275,00	311,00	1996	T-9.A	1,22	90	336,08
C23	5	5232505WE0053S0001MK	284,00	209,00	1996	T-9.A	1,22	90	347,08
C22	6	5232506WE0053S0001OK	284,00	336,00	1996	T-9.A	1,22	90	347,08
C21	7	5232507WE0053S0001KK	275,00	202,00	1996	T-9.A	1,22	90	336,08
C20	8	5232508WE0053S0001RK	275,00	239,00	1996	T-9.A	1,22	90	336,08
C19	9	5232509WE0053S0001DK	275,00	202,00	1996	T-9.A	1,22	90	336,08
C18	10	5232510WE0053S0001KK	284,00	209,00	1996	T-9.A	1,22	90	347,08
C17	11	5232511WE0053S0001RK	284,00	209,00	1996	T-9.A	1,22	90	347,08
C16	12	5232512WE0053S0001DK	275,00	238,00	1996	T-9.A	1,22	90	336,08
C15	13	5232513WE0053S0001NK	275,00	302,00	1996	T-9.A	1,22	90	336,08
C14	14	5232514WE0053S0001HK	287,00	211,00	1996	T-9.A	1,22	90	350,75
C13	15	5232515WE0053S0001JK	287,00	211,00	1996	T-9.A	1,22	90	350,75
C12	16	5232516WE0053S0001EK	275,00	232,00	1996	T-9.A	1,22	90	336,08
C11	17	5232517WE0053S0001SK	275,00	202,00	1996	T-9.A	1,22	90	336,08
C10	18	5232518WE0053S0001ZK	284,00	209,00	1996	T-9.A	1,22	90	347,08
C9	19	5232519WE0053S0001UK	284,00	339,00	1996	T-9.A	1,22	90	347,08
C8	20	5232520WE0053S0001SK	275,00	202,00	1996	T-9.A	1,22	90	336,08
C7	21	5232521WE0053S0001ZK	275,00	202,00	1996	T-9.A	1,22	90	336,08
C6	22	5232522WE0053S0001UK	275,00	355,00	1996	T-9.A	1,22	90	336,08
C5	23	5232523WE0053S0001HK	284,00	209,00	1996	T-9.A	1,22	90	347,08
C4	24	5232524WE0053S0001WK	284,00	209,00	1996	T-9.A	1,22	90	347,08
C3	25	5232525WE0053S0001AK	275,00	275,00	1996	T-9.A	1,22	90	336,08
C2	26	5232526WE0053S0001BK	275,00	202,00	1996	T-9.A	1,22	90	336,08
			7.270,00	6.295,52					8.884,80



DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA EL ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA INDUSTRIAL PP.S.10.I

Situación: CALLE LA ESPIGA, Nº17, 52006, MELILLA
 Promotor: BELÉN RÍOS MARTÍNEZ

4

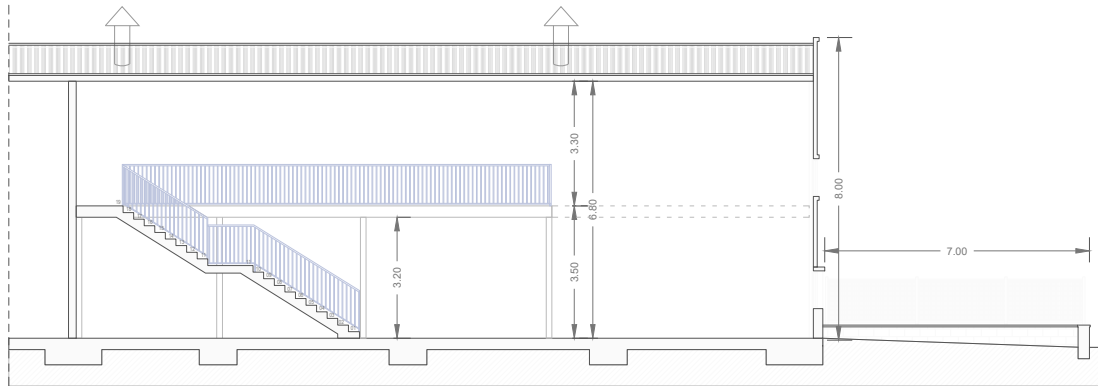
JUAN JOSÉ FLANDES CANTÓN
 COLEGIADO Nº 87 COACAM
 ARQUITECTO

Plano de: ESTADO ACTUAL: ESTRUCTURA DE LA MANZANA

Escala: 1/500 Fecha: JUNIO - 2025 Ref.:

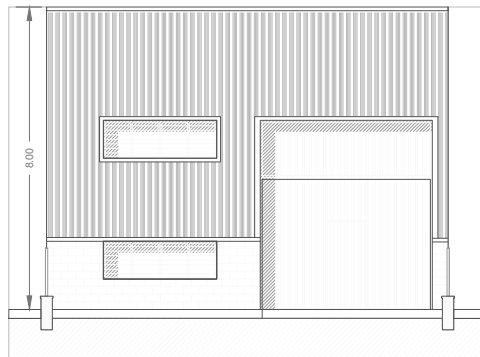
C/ POETA SALVADOR RUEDAS 11, LOCAL 2 TEF:952677749 / 680869633 FAX: 952677749

DISTRIBUCIÓN TIPO DE LA NAVE INDUSTRIAL T.9.A



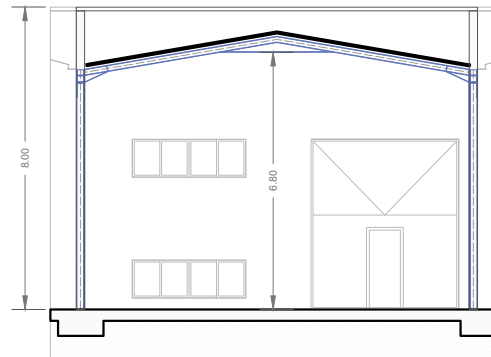
SECCIÓN A-A' (En caso de Entreplanta)

e: 1/100



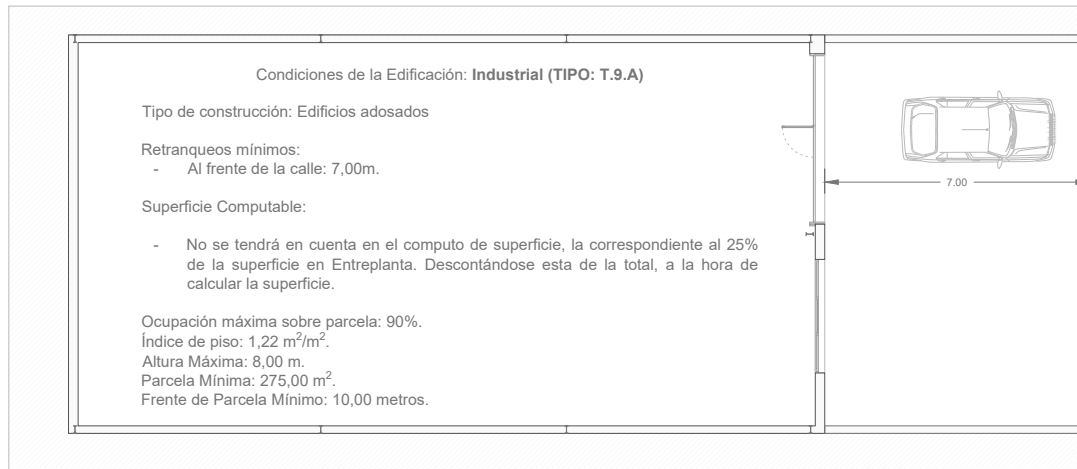
ALZADO

e: 1/100



SECCIÓN C-C'

e: 1/100



PLANTA BAJA TIPO

e: 1/100

Condiciones de la Edificación: Industrial (TIPO: T.9.A)

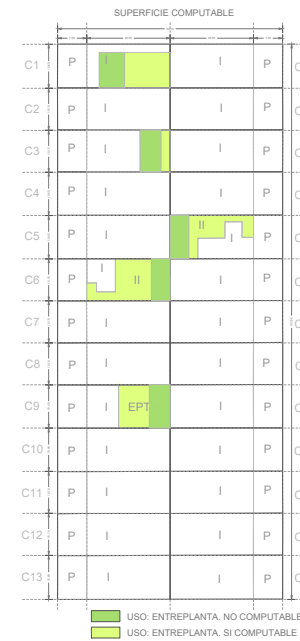
Tipo de construcción: Edificios adosados

Retranqueos mínimos:
- Al frente de la calle: 7,00m.

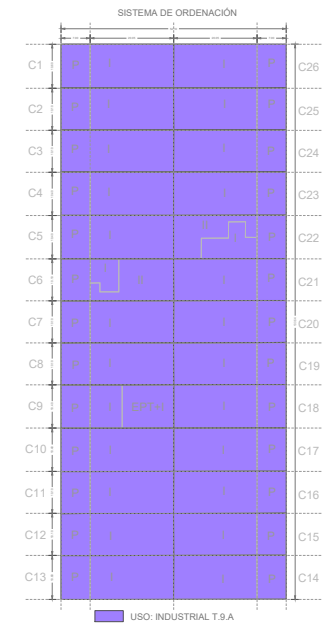
Superficie Computable:

- No se tendrá en cuenta en el computo de superficie, la correspondiente al 25% de la superficie en Entreplanta. Descontándose esta de la total, a la hora de calcular la superficie.

Ocupación máxima sobre parcela: 90%.
Índice de piso: 1,22 m²/m².
Altura Máxima: 8,00 m.
Parcela Mínima: 275,00 m².
Frente de Parcela Mínimo: 10,00 metros.



USO: ENTREPLANTA. NO COMPUTABLE
USO: ENTREPLANTA. SI COMPUTABLE



USO: INDUSTRIAL T.9.A

NAVE	PARCELA	CATASTRO	SUP. PARCELA	SUP. CONSTRUIDA	AÑO	25% S. Planta	S. No Computable	S. Si Computable	SUP. COMPUTABLE	AÑO
C1	1	5232501WE0053S0001PK	287,00	353,52	1996	52,81	52,81	89,48	300,71	1996
C26	2	5232502WE0053S0001LK	287,00	325,00	1996	52,75	38,00	0,00	287,00	1996
C25	3	5232503WE0053S0001TK	275,00	202,00	1996	50,50	0,00	0,00	202,00	1996
C24	4	5232504WE0053S0001FK	275,00	311,00	1996	50,50	36,00	0,00	275,00	1996
C23	5	5232505WE0053S0001MK	284,00	209,00	1996	52,25	0,00	0,00	209,00	1996
C22	6	5232506WE0053S0001OK	284,00	336,00	1996	47,75	47,75	79,25	288,25	1996
C21	7	5232507WE0053S0001KK	275,00	202,00	1996	50,50	0,00	0,00	202,00	1996
C20	8	5232508WE0053S0001RK	275,00	239,00	1996	50,50	0,00	0,00	239,00	1996
C19	9	5232509WE0053S0001DK	275,00	202,00	1996	50,50	0,00	0,00	202,00	1996
C18	10	5232510WE0053S0001KK	284,00	209,00	1996	52,25	0,00	0,00	209,00	1996
C17	11	5232511WE0053S0001RK	284,00	209,00	1996	52,25	0,00	0,00	209,00	1996
C16	12	5232512WE0053S0001DK	275,00	238,00	1996	50,50	0,00	0,00	238,00	1996
C15	13	5232513WE0053S0001XK	275,00	202,00	1996	50,50	0,00	0,00	202,00	1996
C14	14	5232514WE0053S0001IK	287,00	211,00	1996	52,75	0,00	0,00	211,00	1996
C13	15	5232515WE0053S0001JK	287,00	211,00	1996	52,75	0,00	0,00	211,00	1996
C12	16	5232516WE0053S0001EK	275,00	232,00	1996	50,50	0,00	0,00	232,00	1996
C11	17	5232517WE0053S0001SK	275,00	202,00	1996	50,50	0,00	0,00	202,00	1996
C10	18	5232518WE0053S0001ZK	284,00	209,00	1996	52,25	0,00	0,00	209,00	1996
C9	19	5232519WE0053S0001LK	284,00	339,00	1996	52,25	52,25	77,75	286,75	1996
C8	20	5232520WE0053S0001SK	275,00	202,00	1996	50,50	0,00	0,00	202,00	1996
C7	21	5232521WE0053S0001ZK	275,00	202,00	1996	50,50	0,00	0,00	202,00	1996
C6	22	5232522WE0053S0001LK	275,00	355,00	1996	46,75	46,75	106,25	308,25	1996
C5	23	5232523WE0053S0001HK	284,00	209,00	1996	52,25	0,00	0,00	209,00	1996
C4	24	5232524WE0053S0001WK	284,00	209,00	1996	52,25	0,00	0,00	209,00	1996
C3	25	5232525WE0053S0001AK	275,00	275,00	1996	50,50	50,50	22,50	224,50	1996
C2	26	5232526WE0053S0001BK	275,00	202,00	1996	50,50	0,00	0,00	202,00	1996
			7.270,00	6.295,52			524,06	375,23	5.971,46	



DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA EL ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA INDUSTRIAL PP.S.10.I

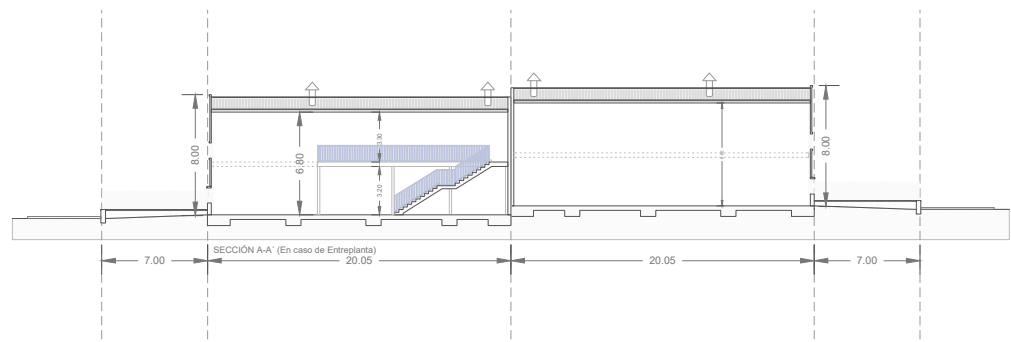
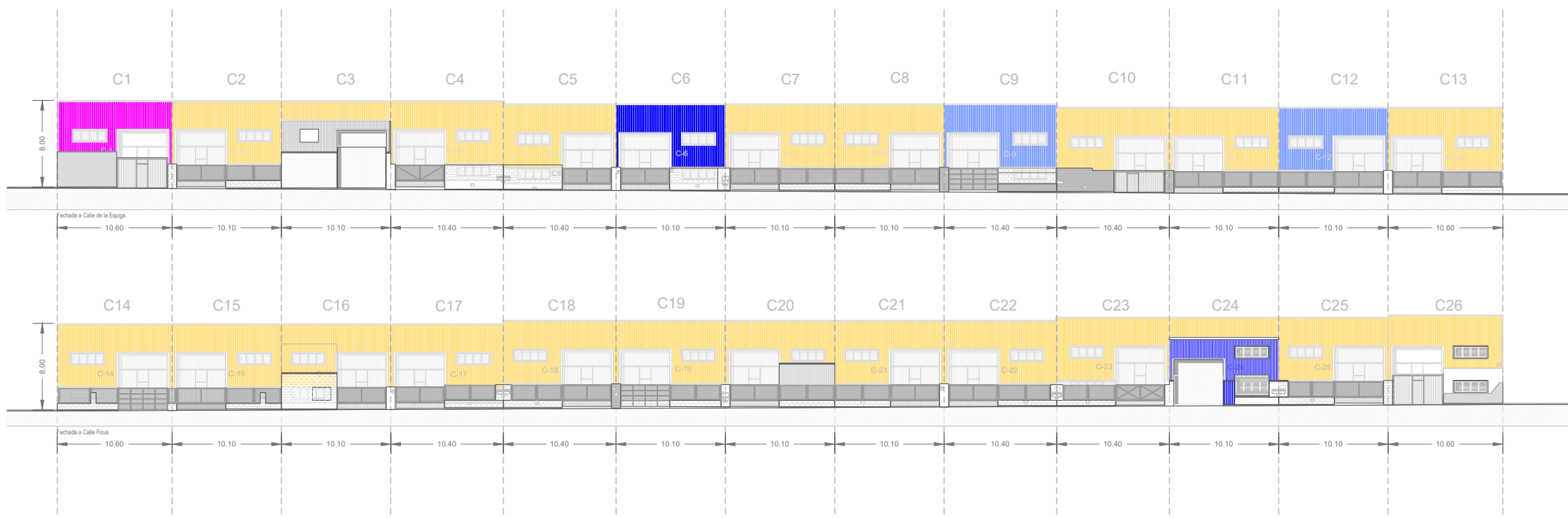
Situación: CALLE LA ESPIGA, Nº17, 52006, MELILLA
Promotor: BELÉN RÍOS MARTÍNEZ

5

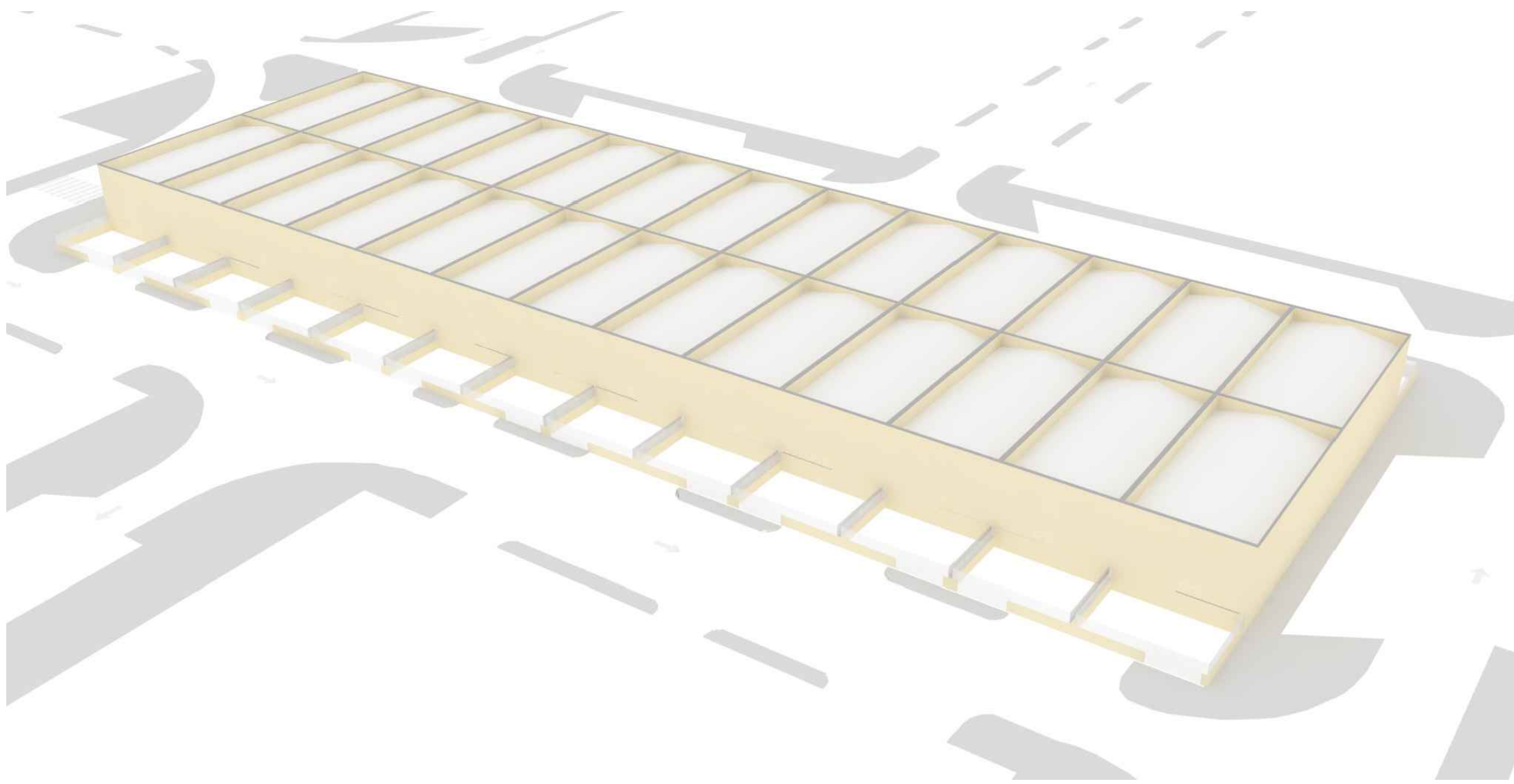
JUAN JOSÉ FLANDES CANTÓN
COLEGIADO Nº 87 COACAM
ARQUITECTO

Plano de: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Escala: 1/500 Fecha: JUNIO - 2025 Ref.:



	<p>DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA EL ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA INDUSTRIAL PP.S.10.I</p>	6
	<p>Situación: CALLE LA ESPIGA, Nº17, 52006, MELILLA Promotor: BELÉN RÍOS MARTÍNEZ</p>	
<p>JUAN JOSÉ FLANDES CANTÓN COLEGIADO Nº 87 COACAM ARQUITECTO</p>	<p>Plano de: ALZADOS DE MANZANA</p>	
<p>Escala:</p>	<p>Fecha: JUNIO - 2025</p>	<p>Ref.:</p>
<p>C/ POETA SALVADOR RUEDAS 11, LOCAL 2 TEF:952677749 / 680869633 FAX: 952677749</p>		



JUAN JOSÉ FLANDES CANTÓN
COLEGIADO Nº 87 COACAM
ARQUITECTO

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA EL ESTUDIO DE
DETALLE DE MANZANA INDUSTRIAL PP.S.10.I

Situación: CALLE LA ESPIGA, Nº17, 52006, MELILLA
Promotor: BELÉN RÍOS MARTÍNEZ

7

Plano de: VOLUMETRIAS DE CONJUNTO

Escala: 1/500 Fecha: JUNIO - 2025 Ref.:

C/ POETA SALVADOR RUEDAS 11, LOCAL 2 TEF:952677749 / 680869633 FAX: 952677749



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232502WE0053S0001LK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DEL FICUS 2
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 325 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

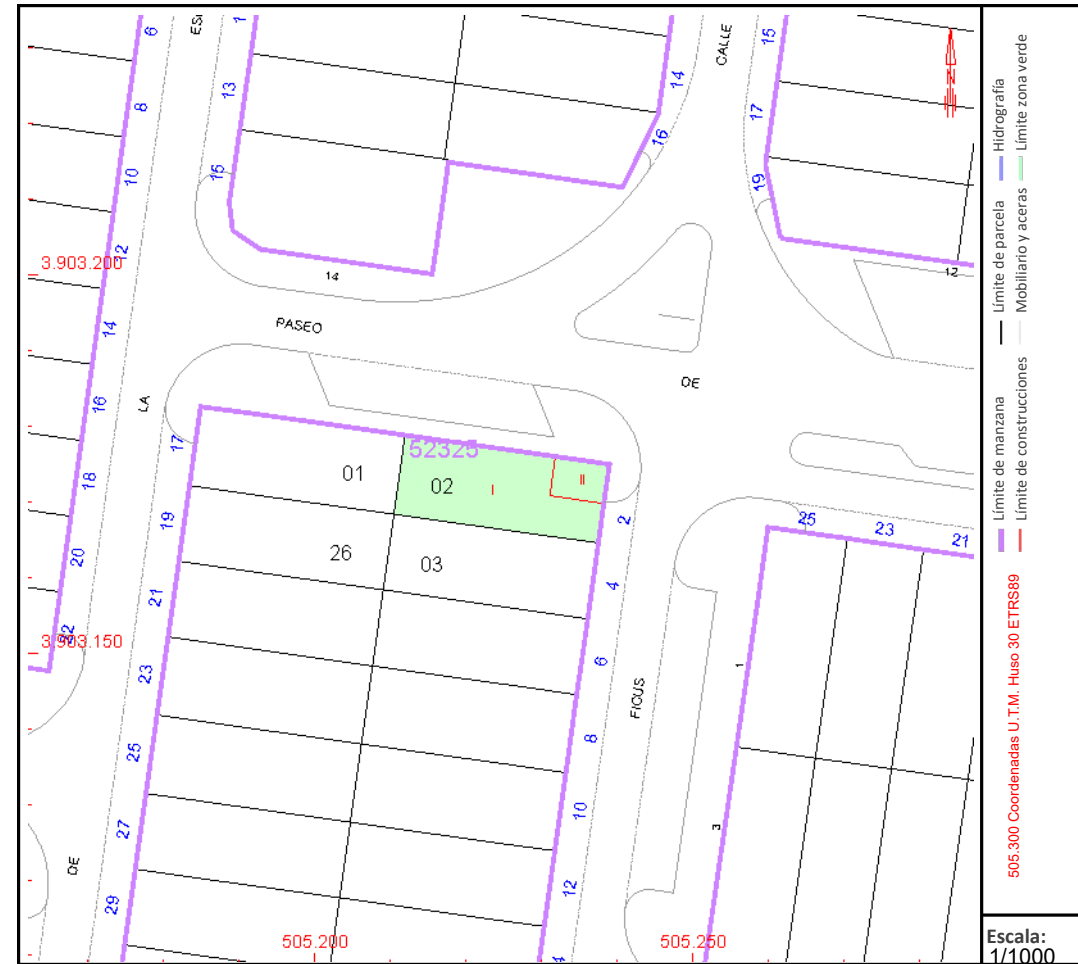
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	211
INDUSTRIAL	1/00/02	76
INDUSTRIAL	1/01/01	38

PARCELA

Superficie gráfica: 287 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232503WE0053S0001TK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DEL FICUS 4
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 202 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

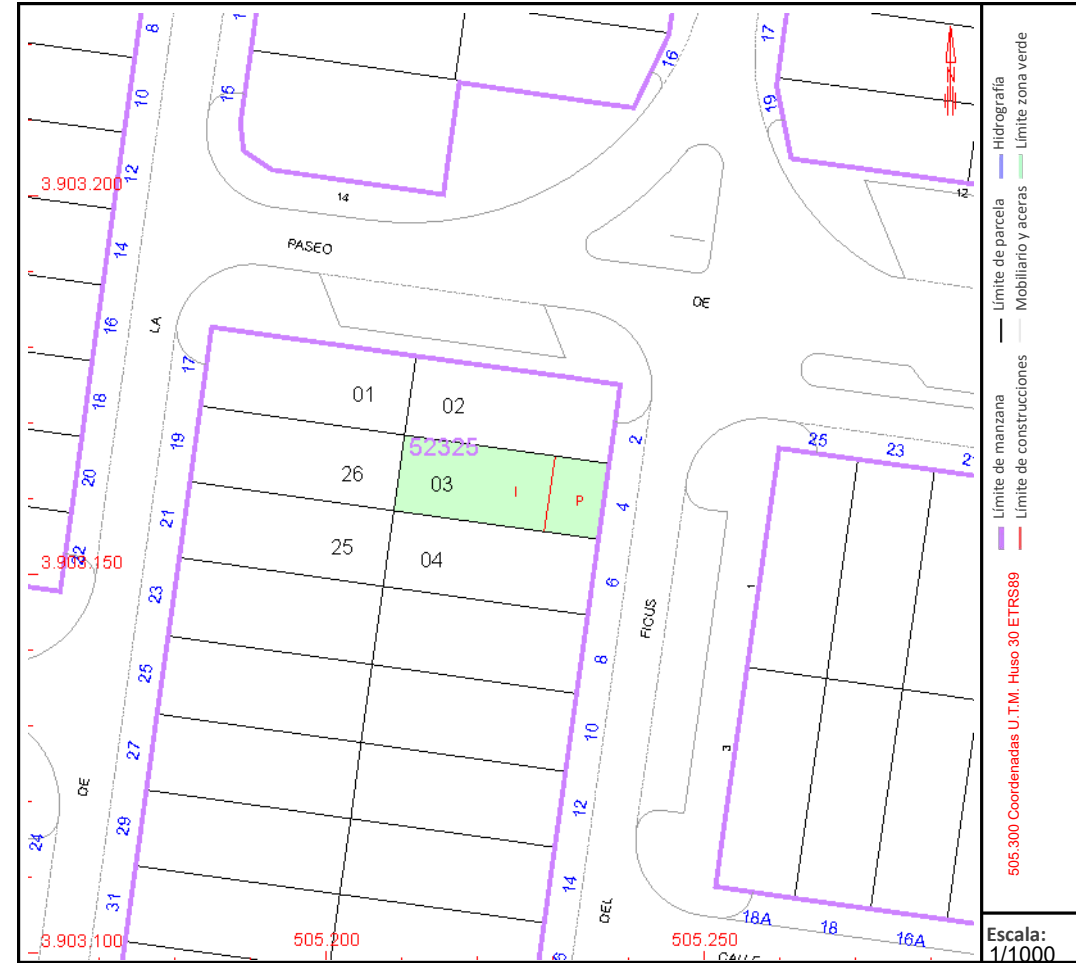
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	202

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232504WE0053S0001FK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DEL FICUS 6
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 311 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

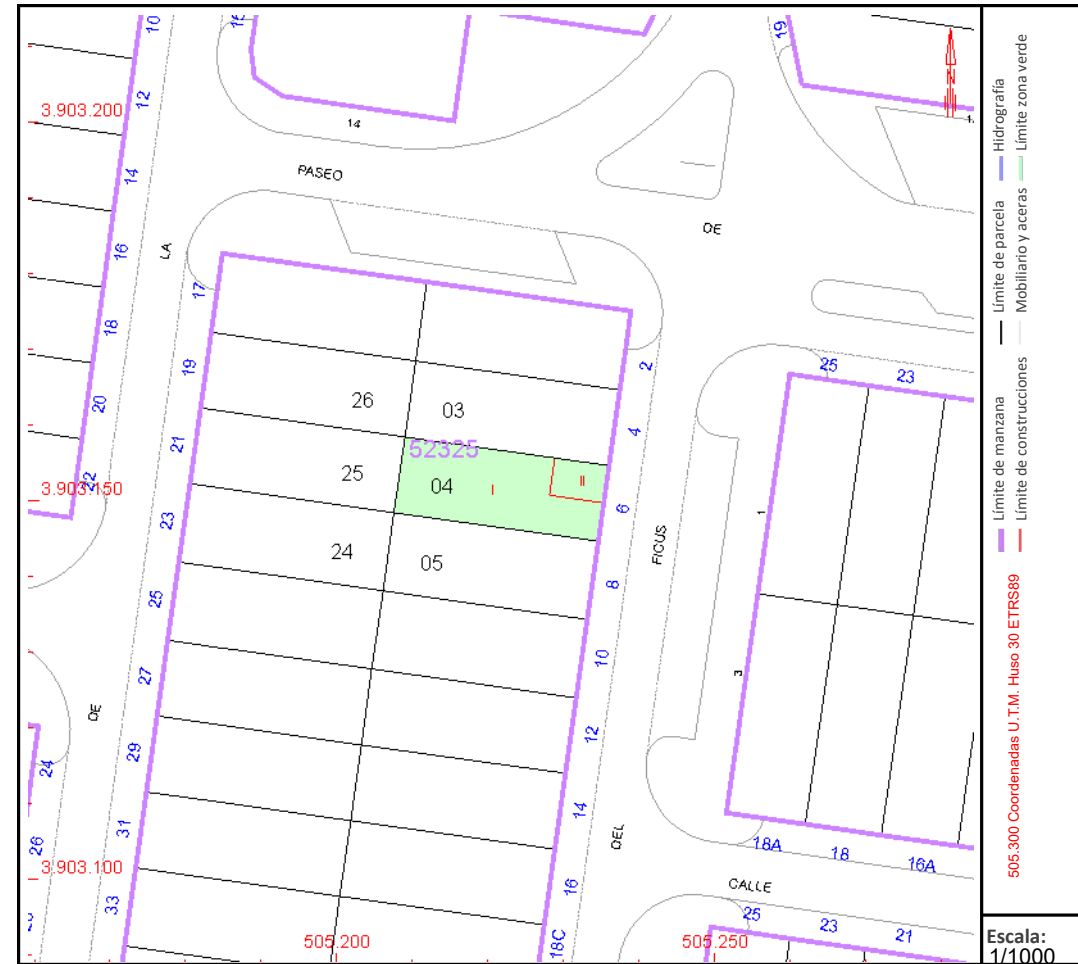
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	202
INDUSTRIAL	1/00/02	73
INDUSTRIAL	1/01/01	36

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232505WE0053S0001MK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DEL FICUS 8
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 209 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

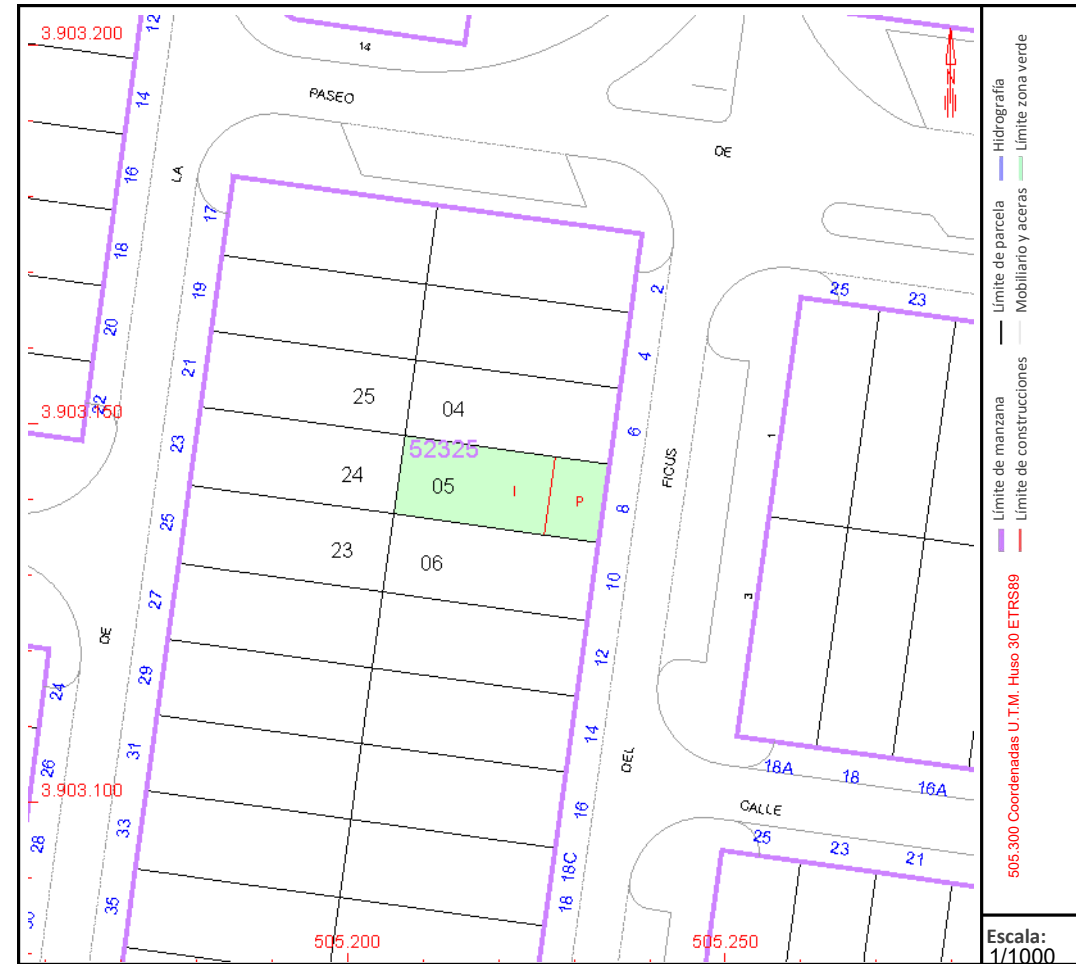
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	209

PARCELA

Superficie gráfica: 284 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232506WE0053S0001OK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DEL FICUS 10 Es:1 Pl:00 Pt:01
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 336 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

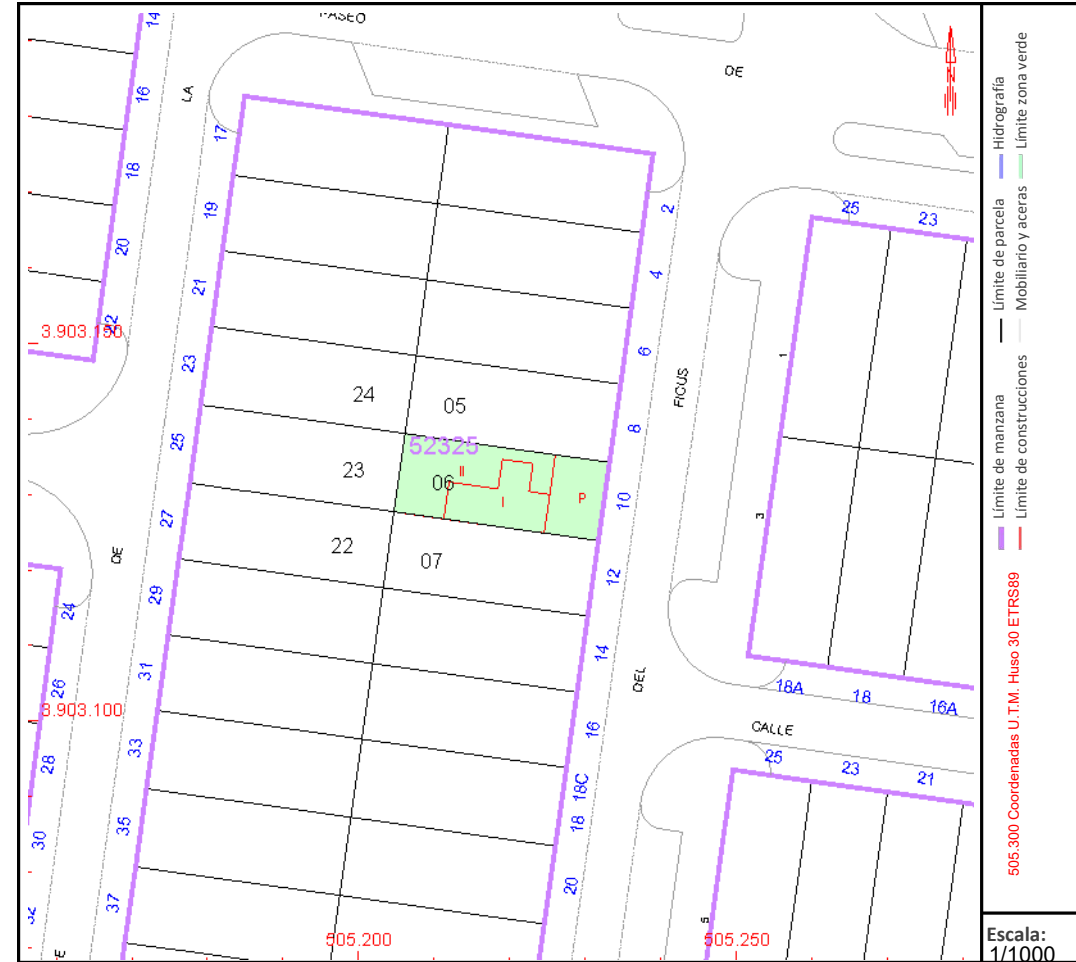
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	191
OFICINA	1/00/01	18
INDUSTRIAL	1/EN/01	127

PARCELA

Superficie gráfica: 284 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232507WE0053S0001KK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DEL FICUS 12 Es:1 Pl:00 Pt:01
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 202 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

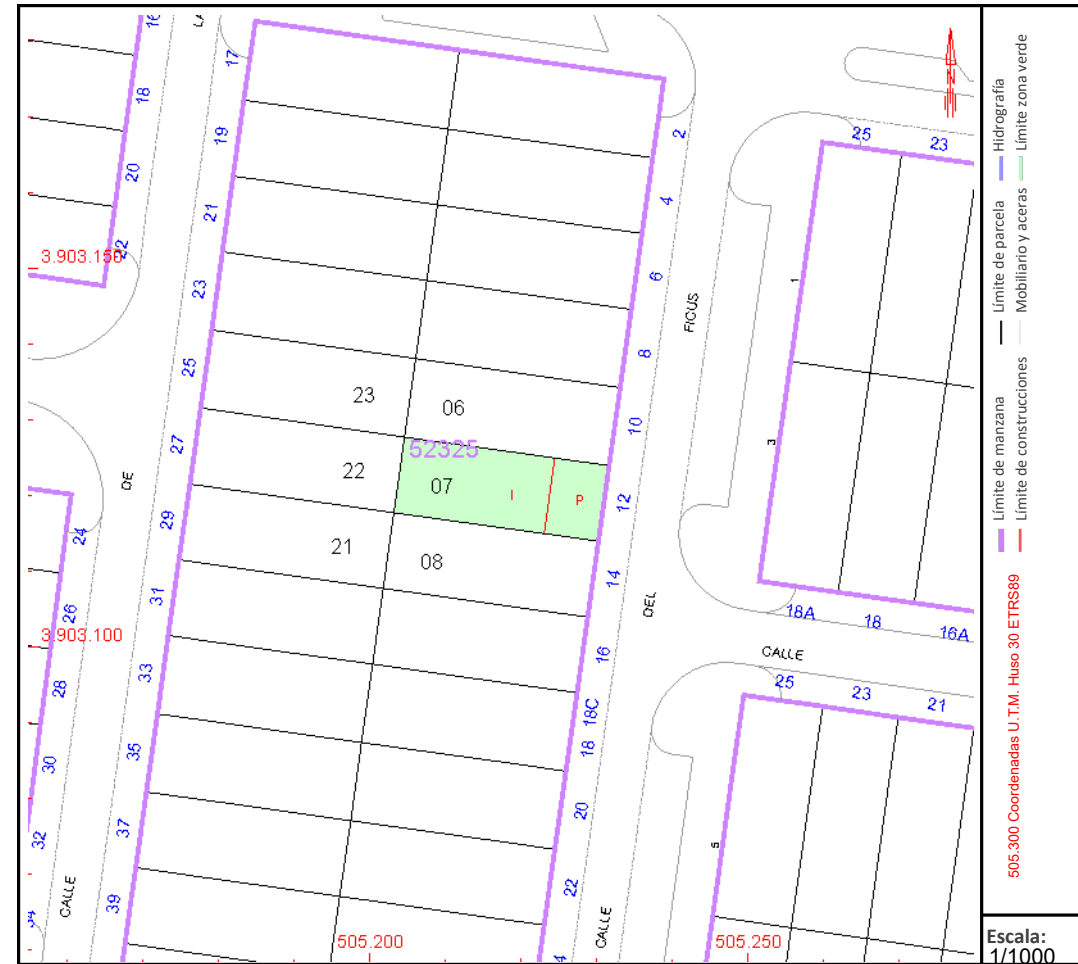
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	202

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232508WE0053S0001RK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DEL FICUS 14 Es:1 Pl:00 Pt:01
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 239 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

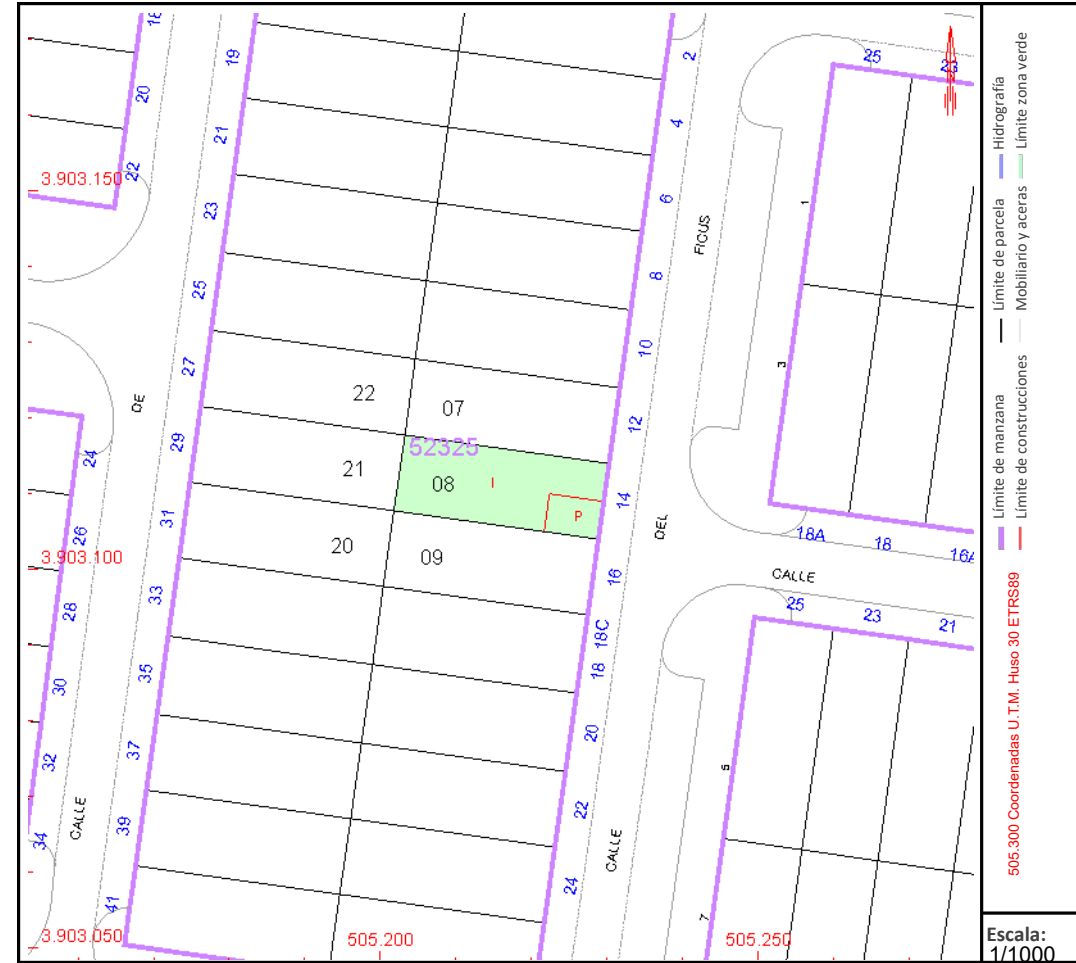
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	202
INDUSTRIAL	1/00/02	37

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232509WE0053S0001DK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DEL FICUS 16
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 202 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

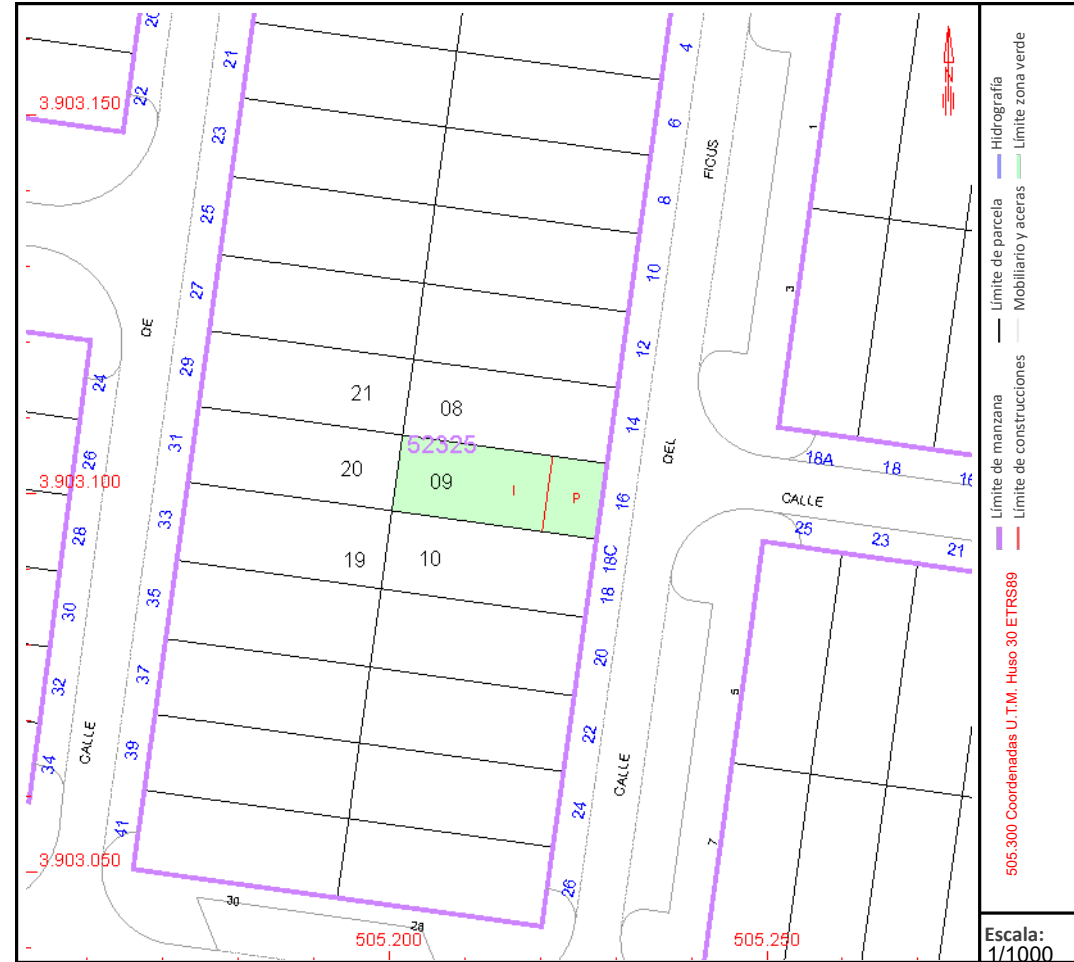
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	202

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232511WE0053S0001RK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DEL FICUS 20
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 209 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

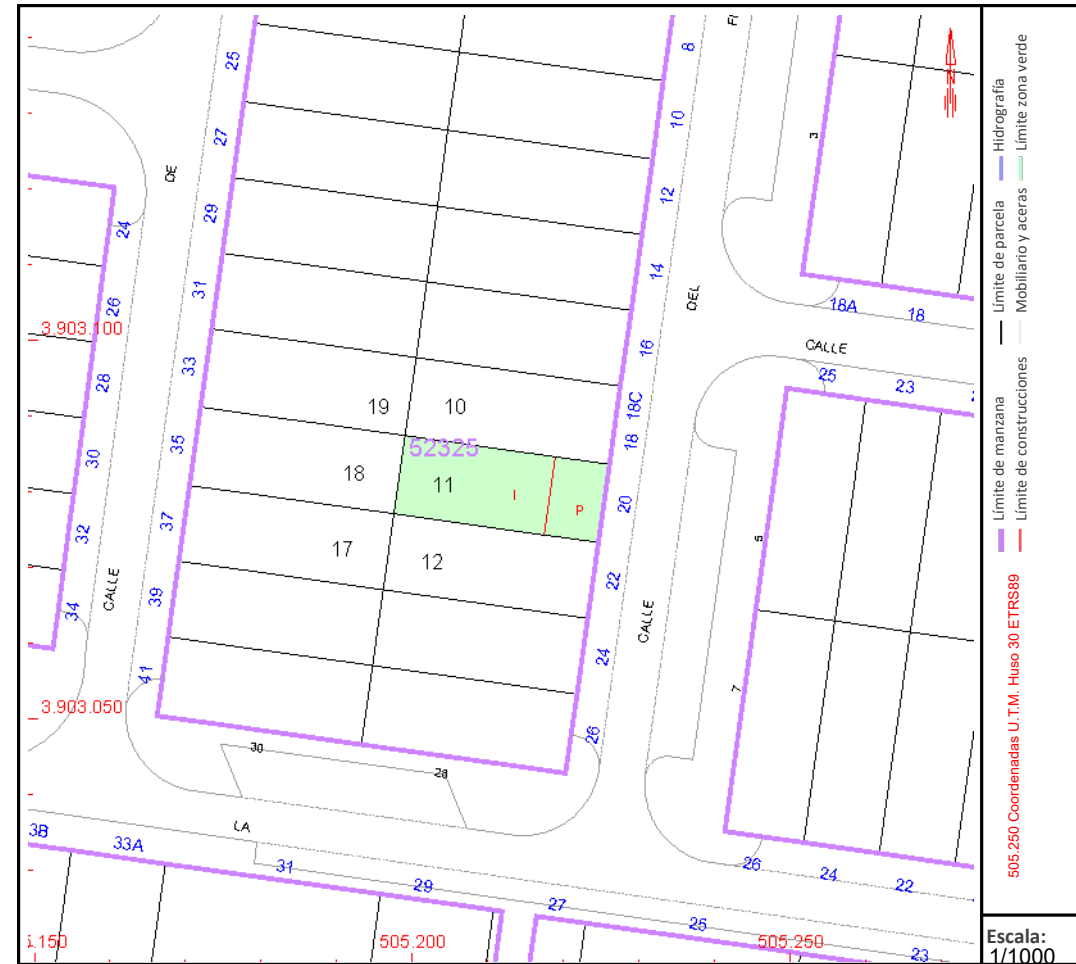
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	209

PARCELA

Superficie gráfica: 284 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232512WE0053S0001DK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DEL FICUS 22
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 238 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

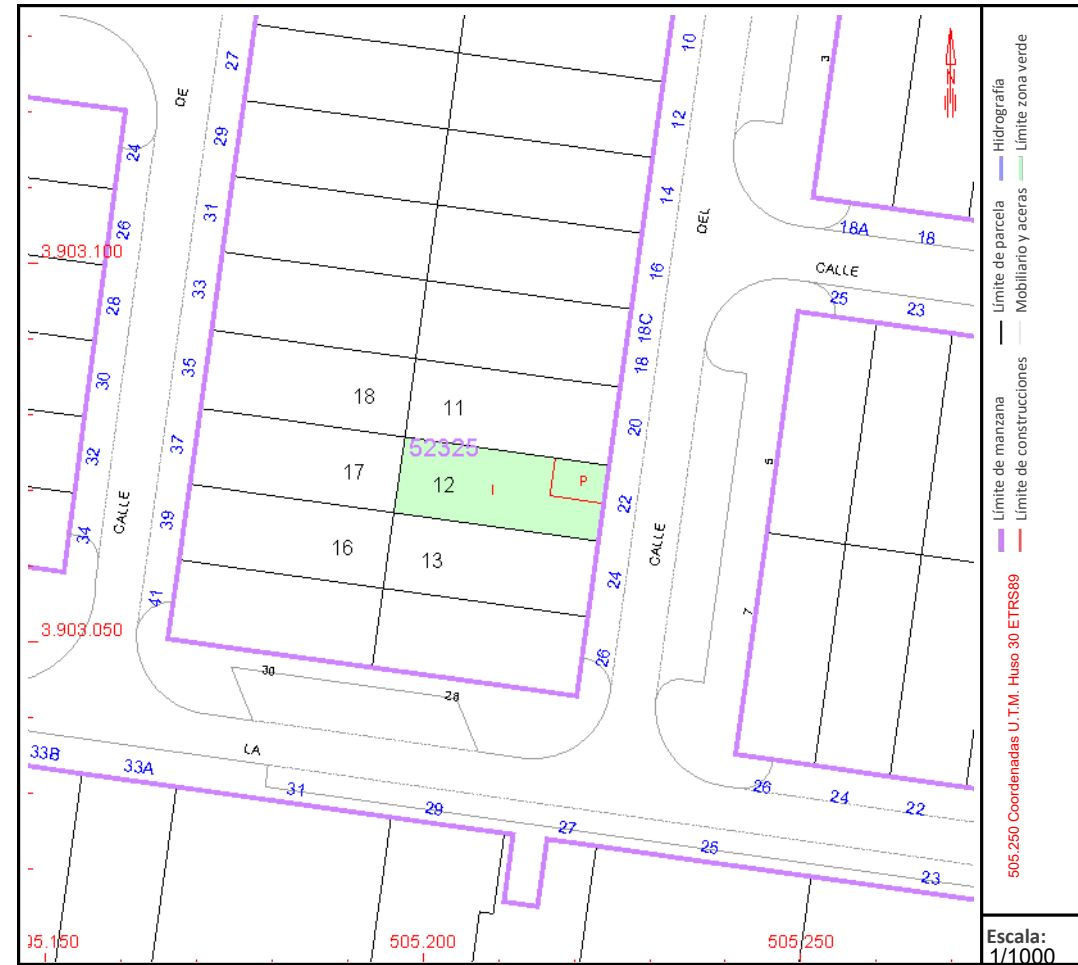
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	202
INDUSTRIAL	1/00/02	36

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232513WE0053S0001XK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DEL FICUS 24
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 202 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

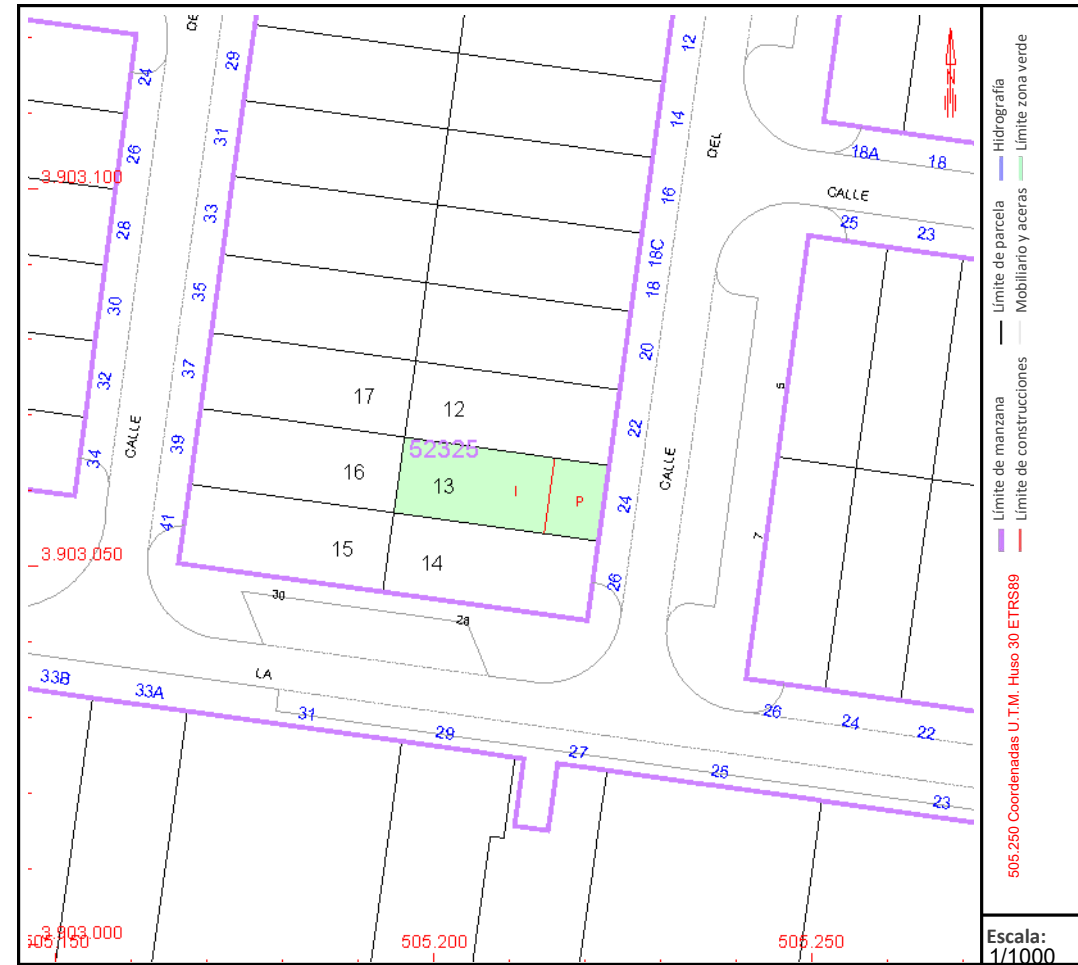
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	202

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232514WE0053S0001IK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DEL FICUS 26
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 211 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

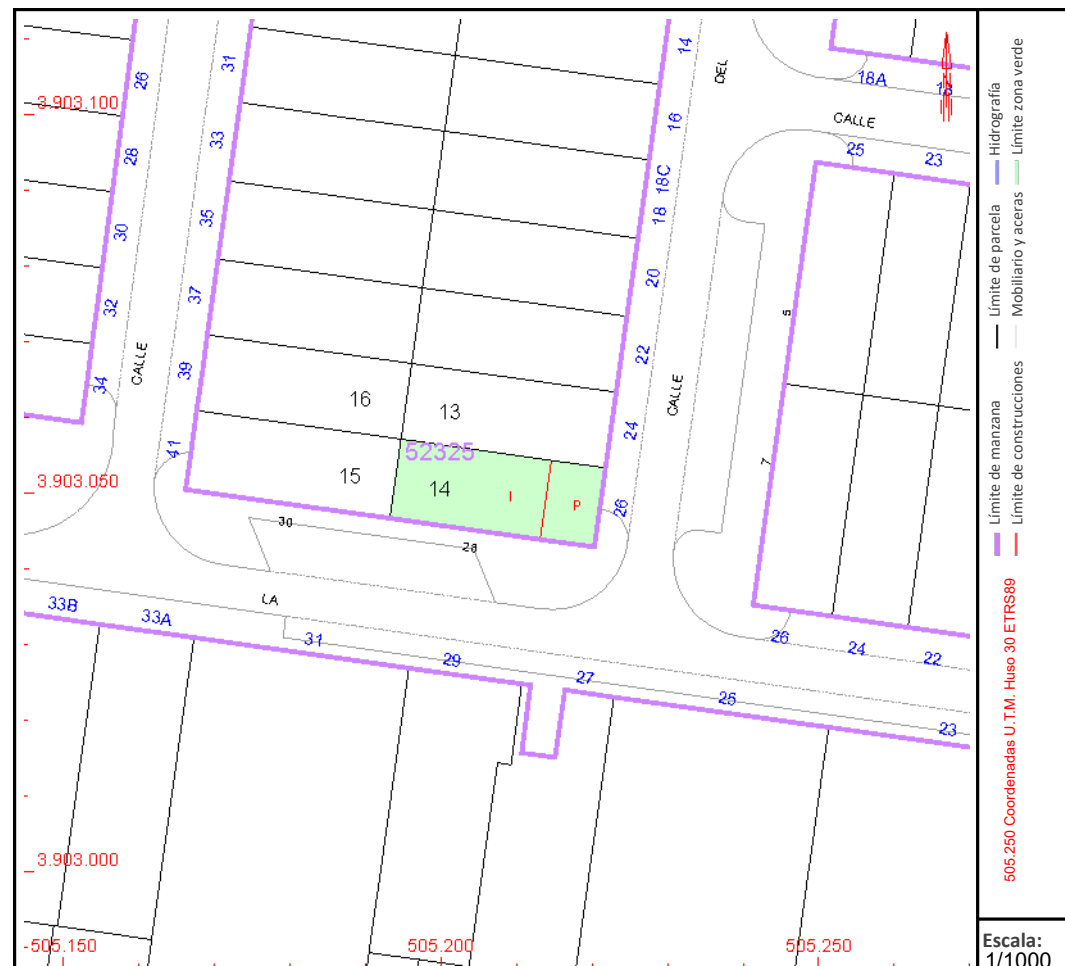
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	211

PARCELA

Superficie gráfica: 287 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232515WE0053S0001JK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DE LA ESPIGA 41
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 211 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

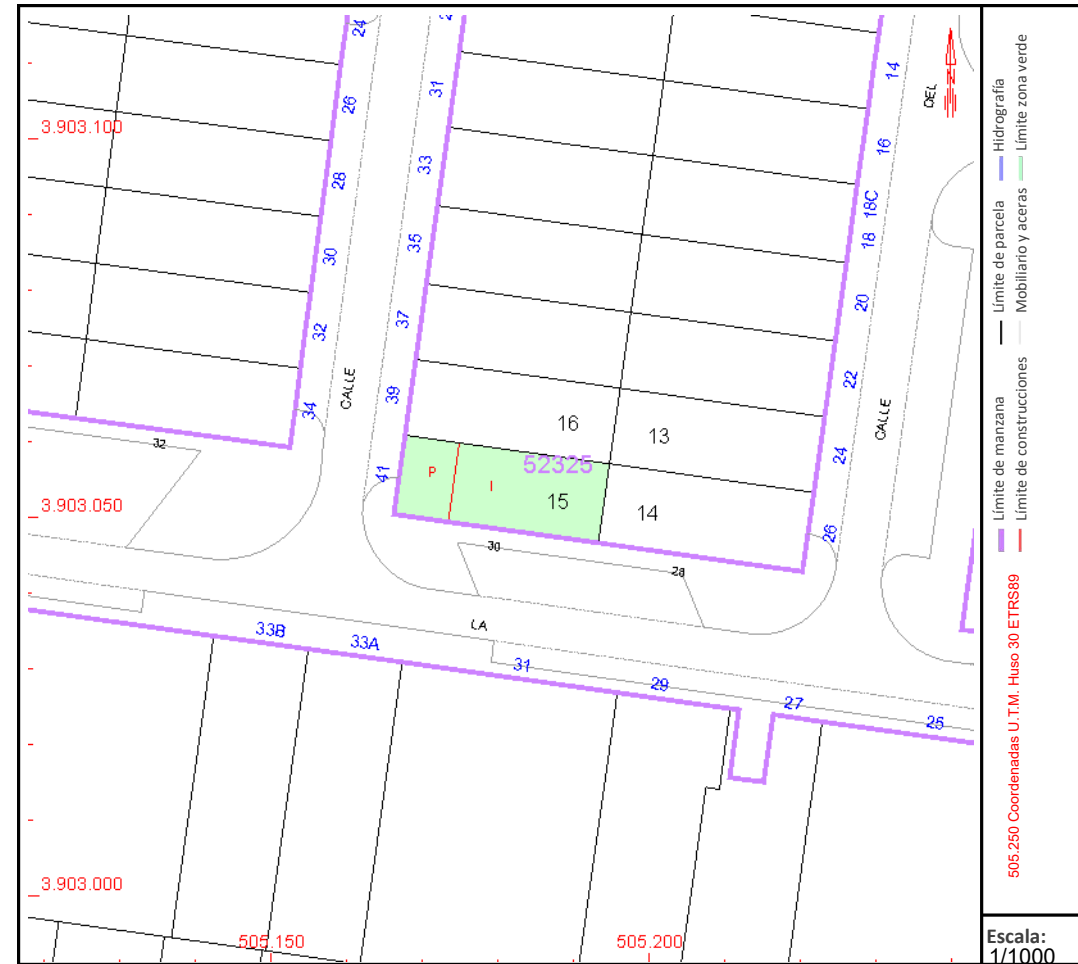
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	211

PARCELA

Superficie gráfica: 287 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232516WE0053S0001EK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DE LA ESPIGA 39
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 232 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

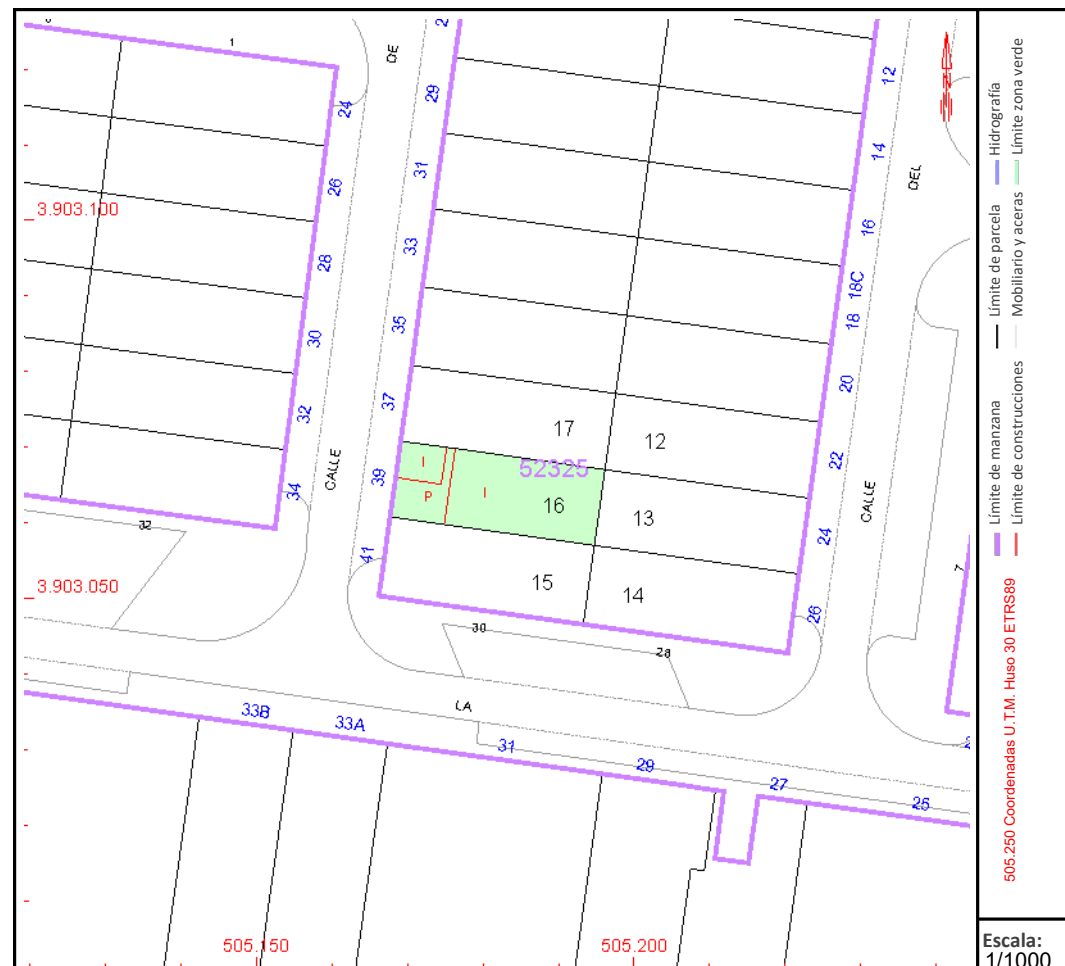
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	202
ALMACEN	1/00/02	30

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232517WE0053S0001SK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DE LA ESPIGA 37
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 202 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

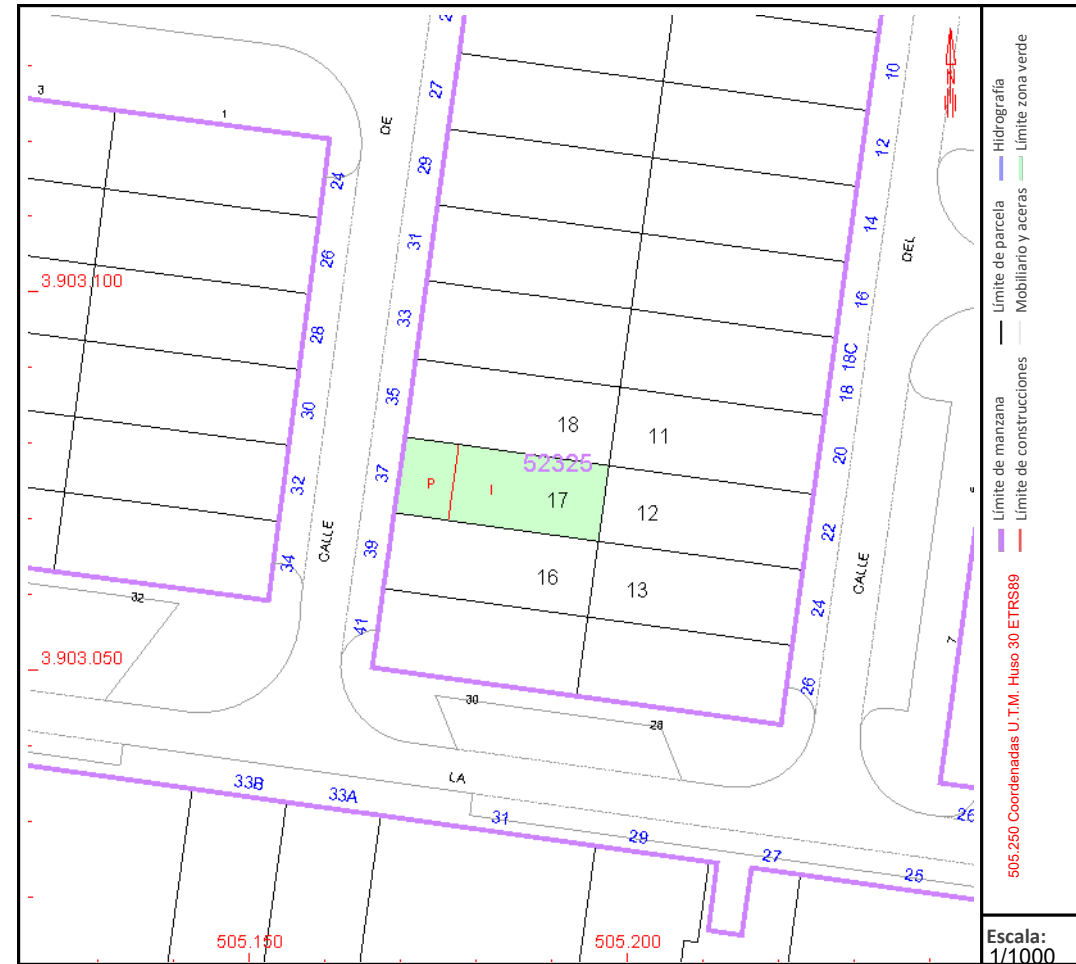
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	202

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232519WE0053S0001UK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DE LA ESPIGA 33
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 339 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

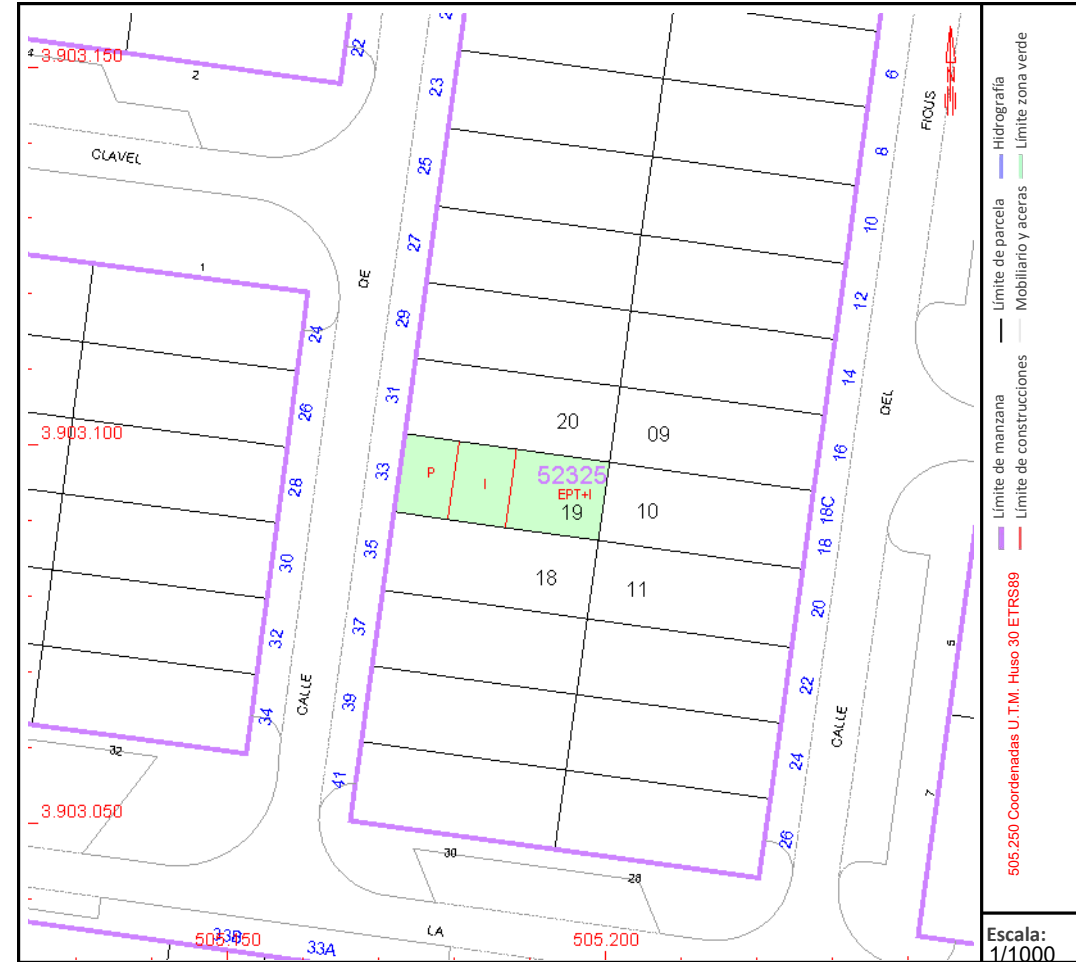
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	209
INDUSTRIAL	1/EN/01	130

PARCELA

Superficie gráfica: 284 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232520WE0053S0001SK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DE LA ESPIGA 31
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 202 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

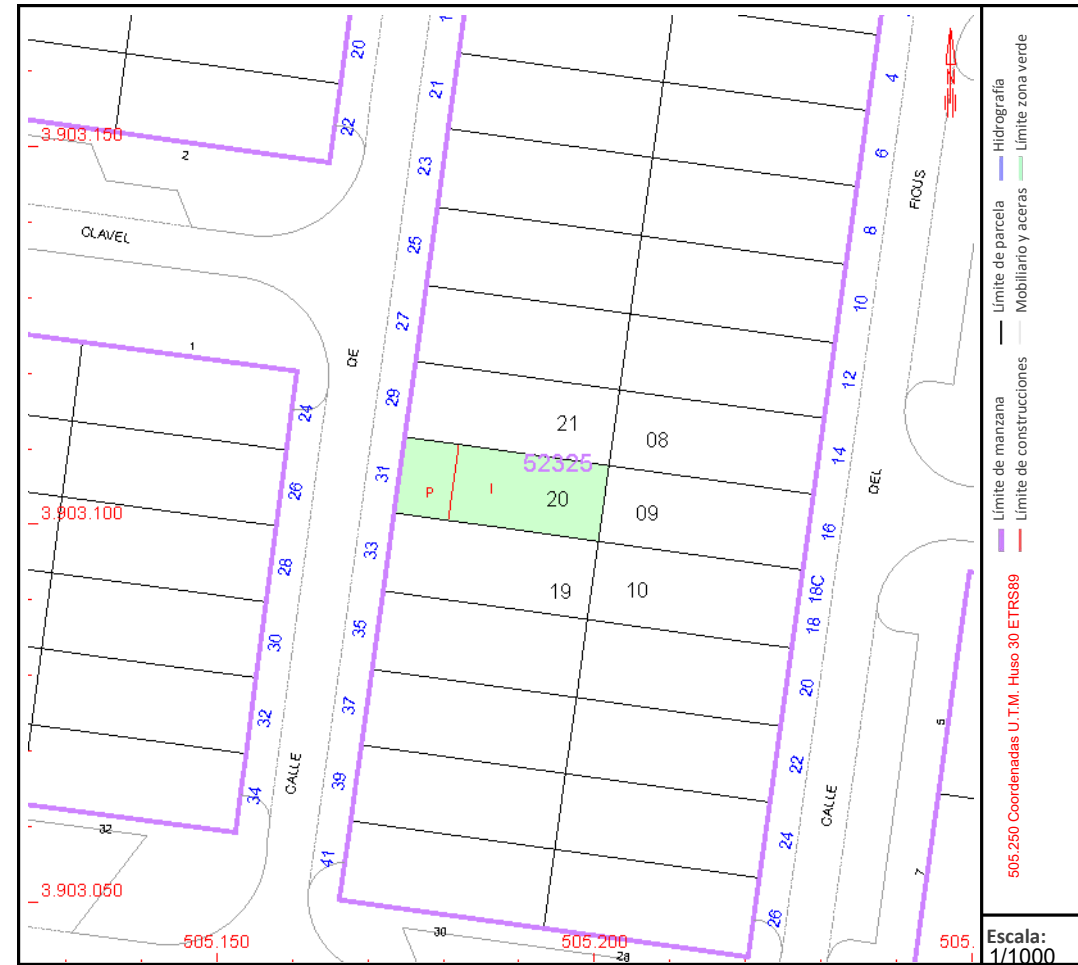
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	202

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232521WE0053S0001ZK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DE LA ESPIGA 29
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 202 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

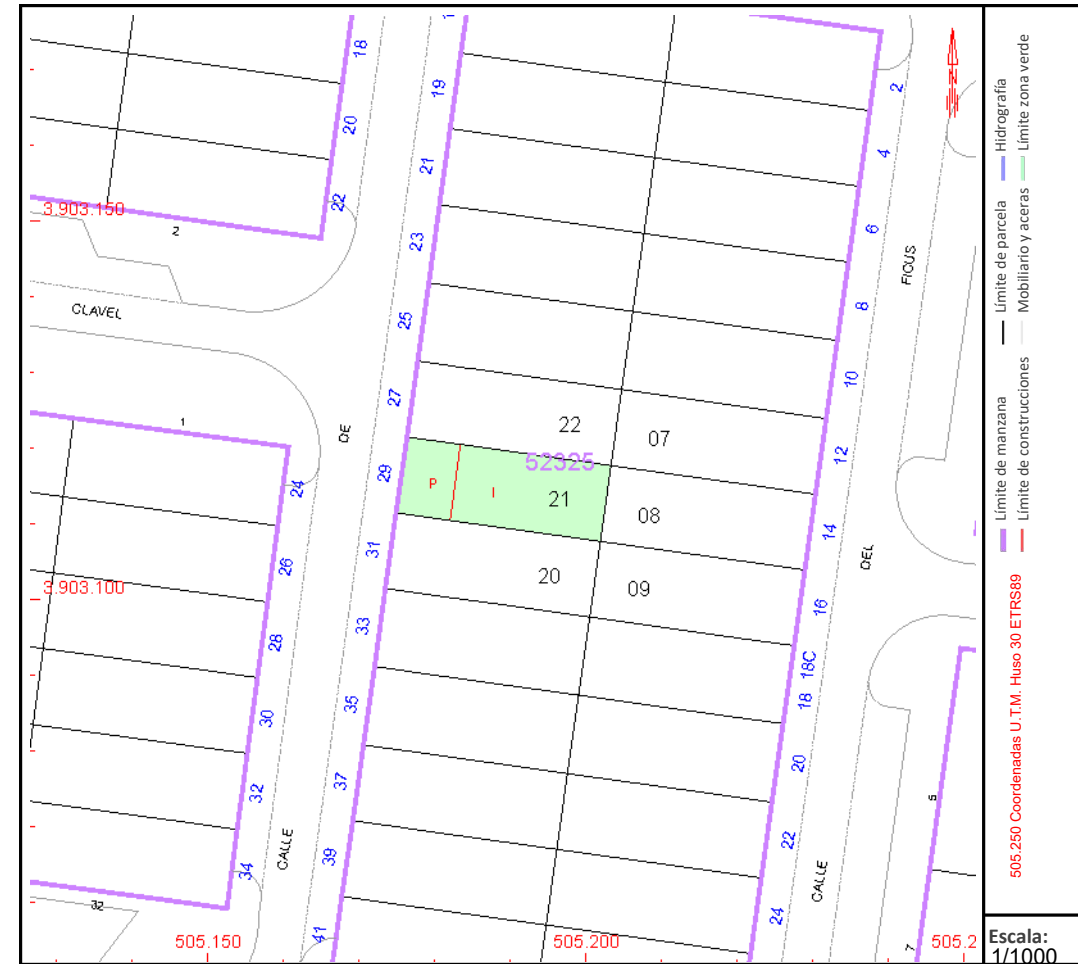
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	202

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232522WE0053S0001UK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DE LA ESPIGA 27
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 355 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

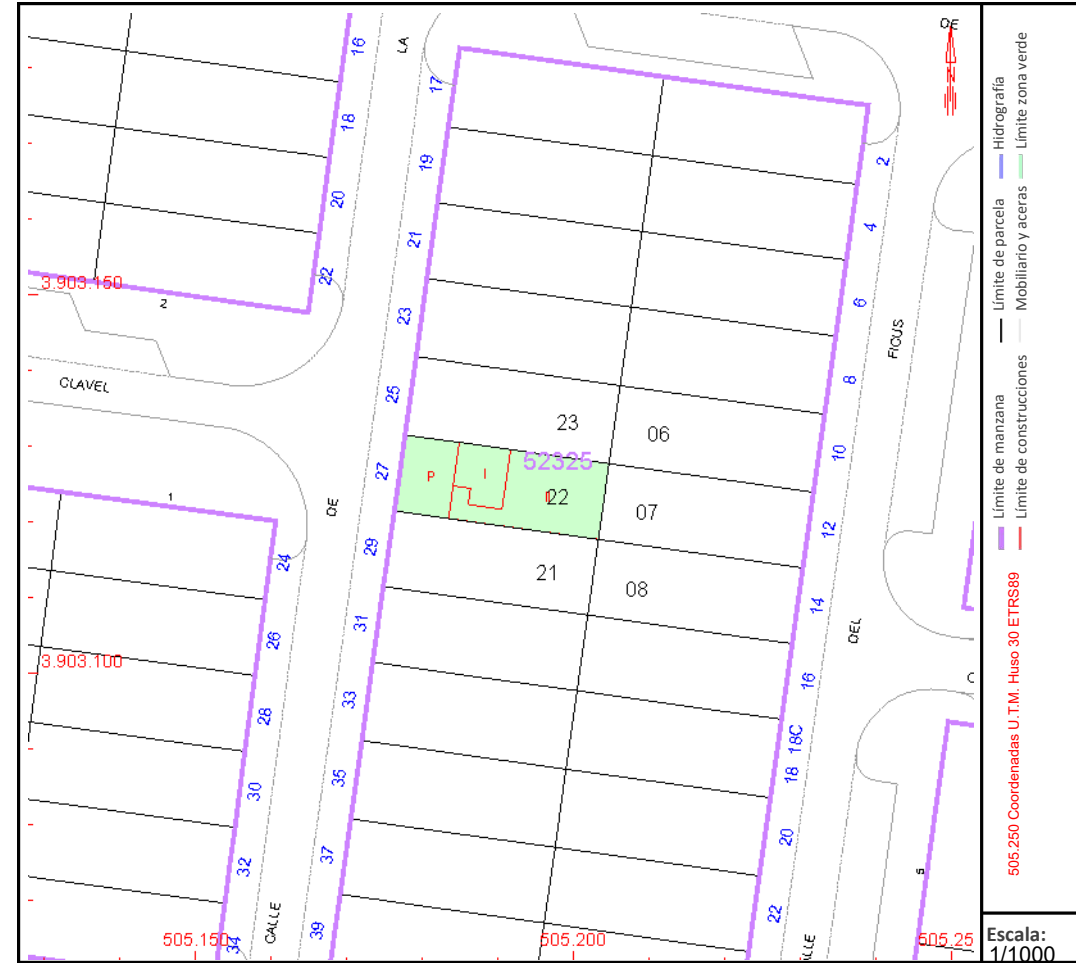
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	/00/01	187
OFICINA	/00/01	15
INDUSTRIAL	/01/01	141
OFICINA	/01/01	12

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232523WE0053S0001HK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DE LA ESPIGA 25
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 209 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

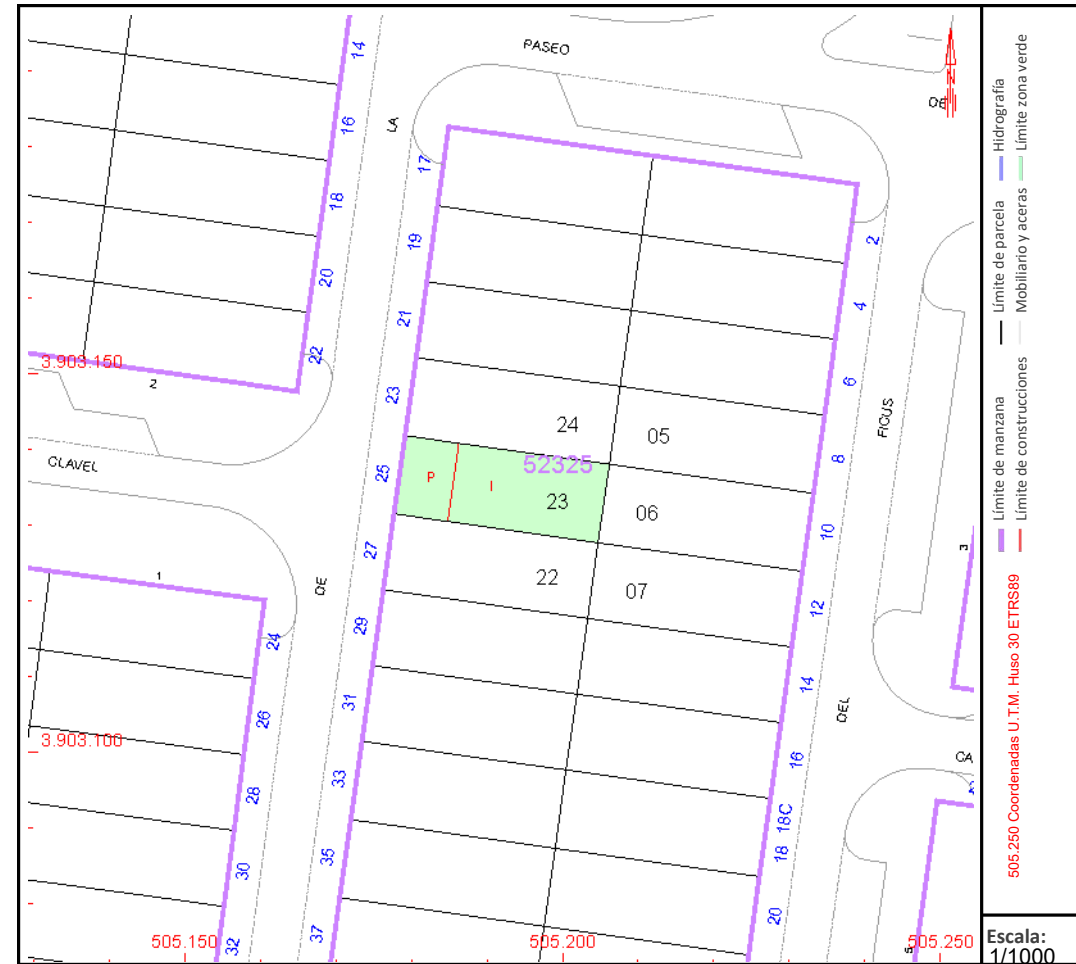
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	209

PARCELA

Superficie gráfica: 284 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232524WE0053S0001WK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DE LA ESPIGA 23
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 209 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

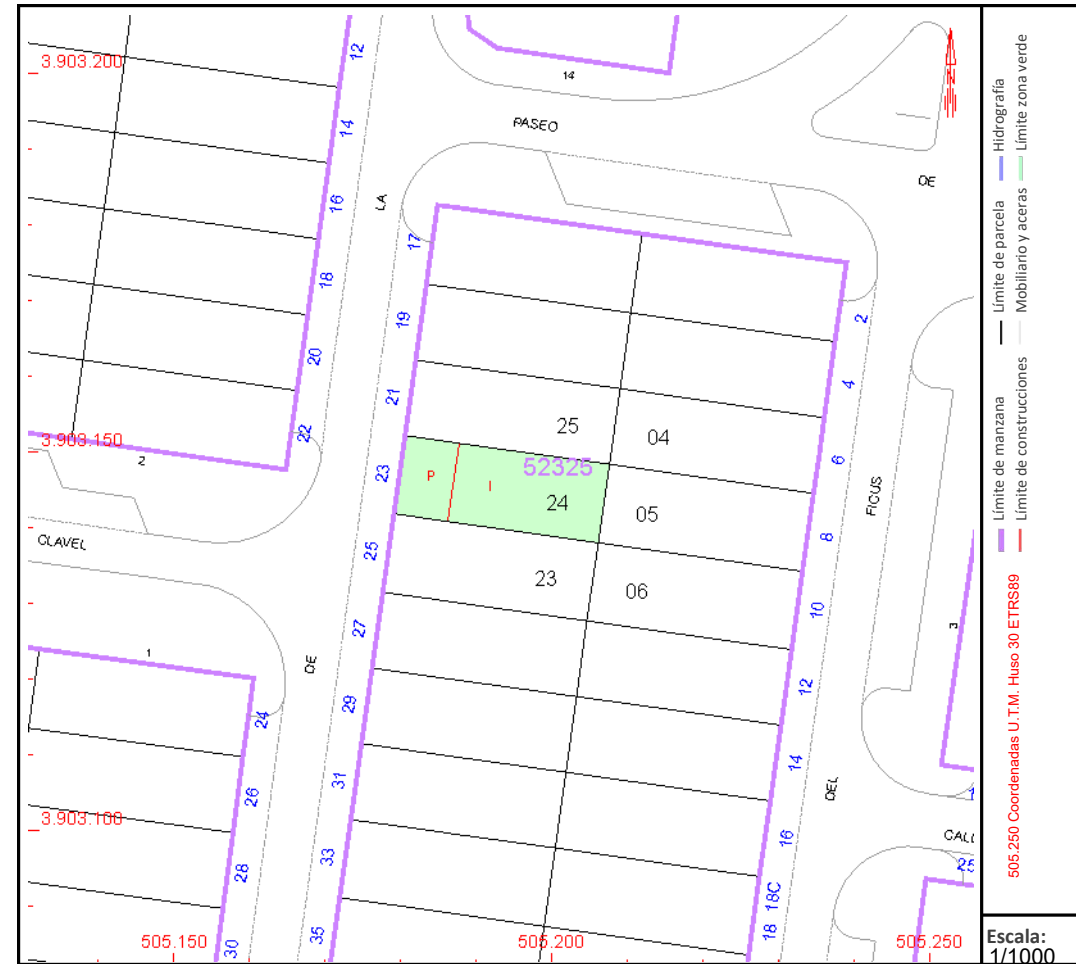
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	209

PARCELA

Superficie gráfica: 284 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232525WE0053S0001AK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DE LA ESPIGA 21
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 275 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

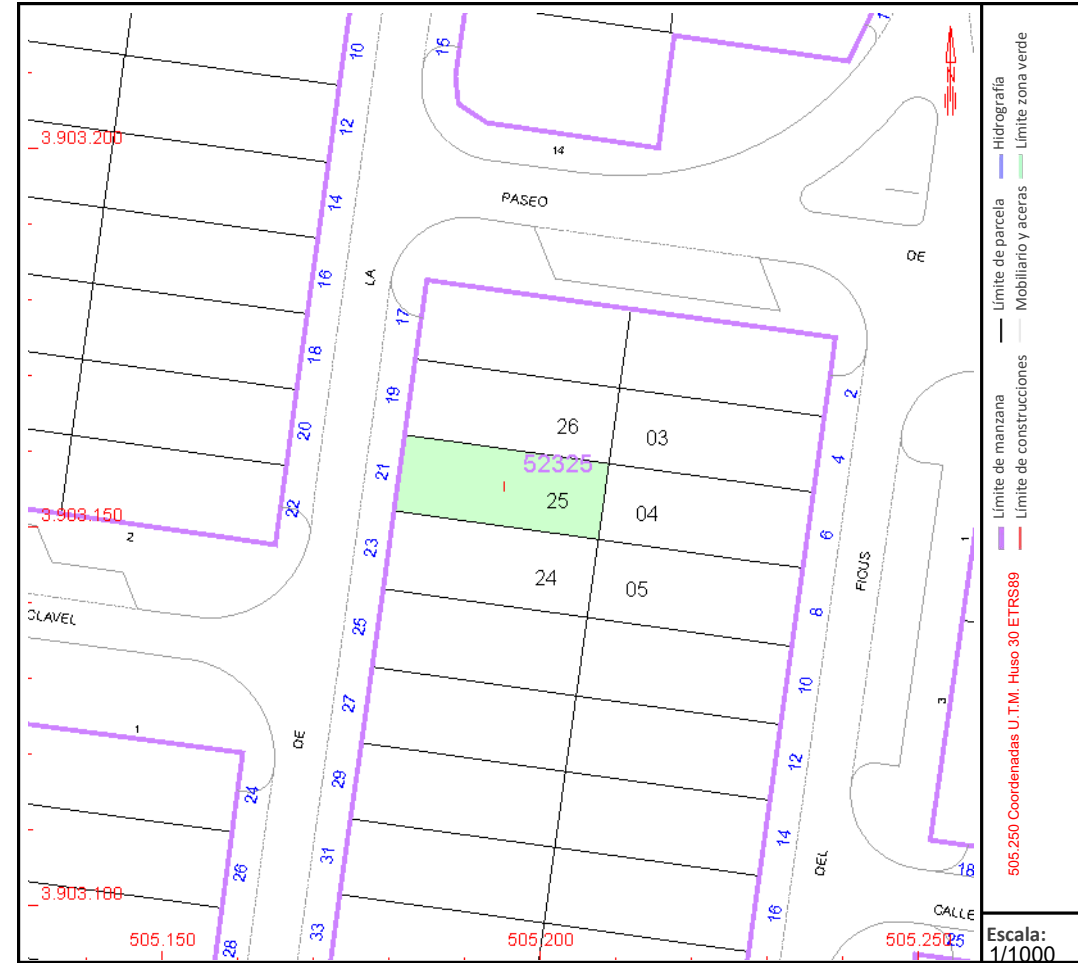
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	202
INDUSTRIAL	1/01/01	73

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232526WE0053S0001BK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DE LA ESPIGA 19
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 202 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

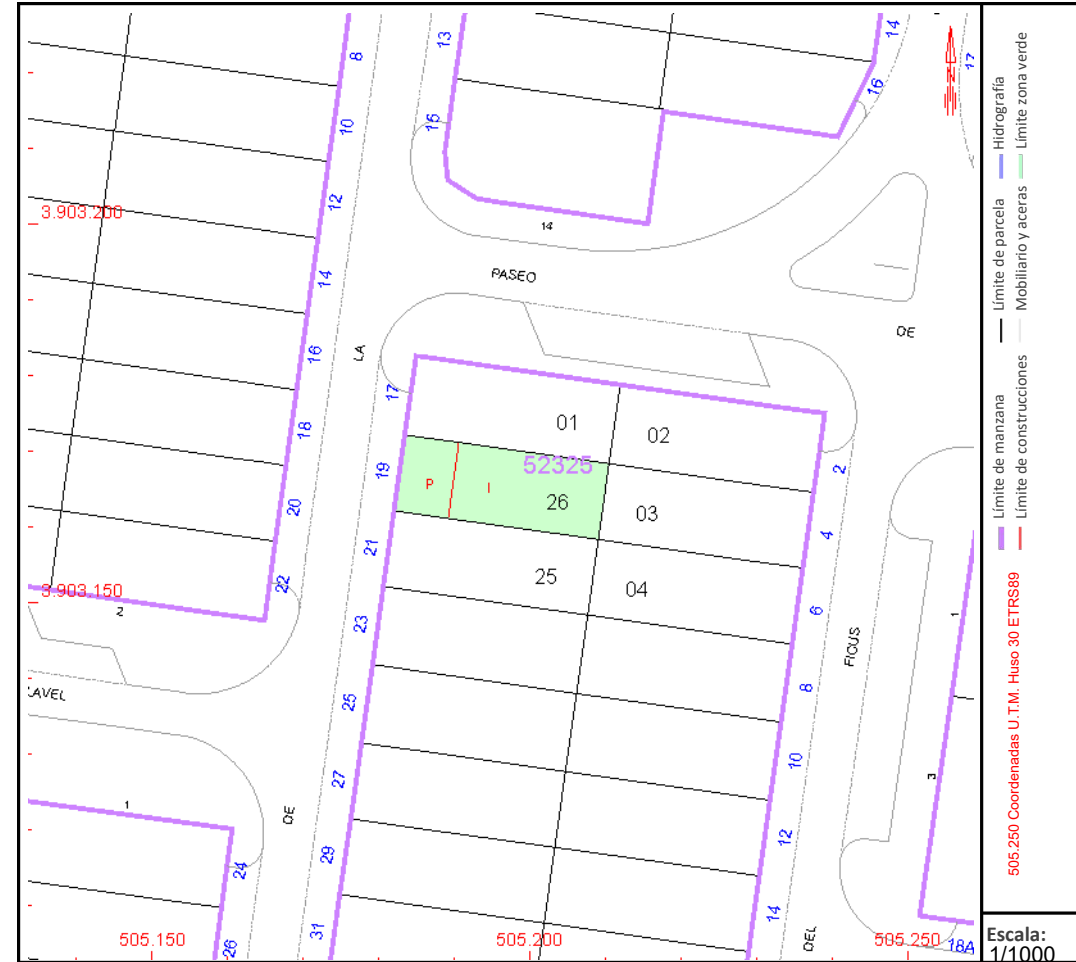
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	202

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"