

0. ÍNDICE GENERAL DEL ANTEPROYECTO.

DOCUMENTO 1.- MEMORIA.

1.- AGENTES. OBJETO DEL TRABAJO.

- 1.1.- AGENTES.
- 1.2.- ORDEN DE REDACCIÓN.
- 1.3.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ANTEPROYECTO.
- 1.4.- ESTADO ACTUAL.
 - 1.4.1.- PERÍMETRO EXTERIOR.
 - 1.4.2.- INTERIOR DE LA PARCELA.
- 1.5.- PROGRAMA DE NECESIDADES.
- 1.6.- DECLARACIÓN DE OBRA COMPLETA.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES GENERALES ADOPTADAS.

- 2.1.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.
- 2.2.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA.
- 2.3.- CUADROS DE SUPERFICIES.
- 2.4.- ADECUACIÓN AL PROGRAMA DE NECESIDADES SOLICITADO.
- 2.5.- POSIBLE DESCOMPOSICIÓN EN PROYECTOS PARCIALES.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LOS PRECIOS ADOPTADOS.

4.- VALORACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN

5.- FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL.

6.- AVANCE DEL PRESUPUESTO A NIVEL DE ANTEPROYECTO.

DOCUMENTO 2.- DOCUMENTACIÓN GRAFICA: PLANOS.

- 01.- SITUACIÓN EN EL PGOU Y CROQUIS DE EMPLAZAMIENTO.
- 02.- TOPOGRÁFICO APORTADO POR LA CIUDAD AUTÓNOMA.
- 03.- PLANTA SEMISÓTANO.
- 04.- PLANTA BAJA.
- 05.- PLANTA PRIMERA.
- 06.- PLANTA SEGUNDA.
- 07.- PLANTA DE CUBIERTAS.
- 08.- PLANTA SEMISÓTANO Y BAJA: ZONIFICACIÓN.
- 09.- PLANTA PRIMERA, SEGUNDA Y DE CUBIERTAS.
- 10.- SECCIONES AA' Y BB'.
- 11.- PLANTA SEMISÓTANO ACOTADA.
- 12.- PLANTA BAJA ACOTADA.
- 13.- PLANTA PRIMERA ACOTADA.
- 14.- PLANTA SEGUNDA ACOTADA.
- 15.- PLANTA DE CUBIERTAS ACOTADA.
- 16.-EXPROPIACIÓN CON ALINEACIONES DEL PGOU DE 1.995 Y EMPLAZAMIENTO DEL ANTEPROYECTO.
- 17.- DEFINICIÓN DE LA PARCELA A EXPROPIAR.
- 18.- CROQUIS OPCIÓN 2. PLANTAS SEMISÓTANO Y BAJA.
- 19.- CROQUIS OPCIÓN 2. PLANTAS PRIMERA, SEGUNDA Y DE CUBIERTAS.

1. AGENTES. OBJETO DEL TRABAJO.

1.1.- AGENTES.

El presente ANTEPROYECTO Y DESARROLLO DE PROGRAMA DE NECESIDADES DE CENTRO CÍVICO "HUERTA VEGA" EN CTRA. HIDÚM 68, MELILLA se redacta por encargo de la Ciudad Autónoma de Melilla, con C.I.F. S7900010E.

La técnico redactora es la Arquitecta Carolina Quevedo Fernández, residente en Melilla, colegiada nº 30 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Ciudad Autónoma de Melilla.

1.2.- ORDEN DE REDACCIÓN.

La orden de redacción resulta de la licitación convocada por la Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica, Turismo y Fomento, expediente 269/2023/CMA, para la "ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA REDACCIÓN DEL ANTEPROYECTO Y DESARROLLO DE PROGRAMA DE NECESIDADES DE CENTRO CÍVICO "HUERTA VEGA" EN CTRA. HIDÚM 68, MELILLA.

De dicho procedimiento resultó adjudicataria la Arquitecta que suscribe, procediéndose a la adjudicación definitiva del contrato por el Excmo. Sr. Consejero de Hacienda, en la Orden núm. 2024001040.

1.3.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ANTEPROYECTO.

El principal objetivo del presente Anteproyecto es definir el solar que es necesario expropiar para la construcción de un Centro Cívico que proporcionará importantes servicios sociales, de participación ciudadana, educativos, sanitarios, asistenciales, de seguridad, deportivos, etc., especialmente para los barrios cercanos, aportando sustanciales servicios para el progreso de la zona.

La parcela objeto de la definición de superficie necesaria de expropiación cuenta con referencia catastral 3660125WE0036S0001OG. En dicha definición catastral se indica que su superficie asciende a 1.996 m². El perímetro dibujado en el plano topográfico realizado por la ciudad autónoma, refleja una superficie de parcela de 2.005,70 m², sustancialmente similar a la del catastro (menos de un 0,5 % de variación).

El último párrafo del artículo 3 del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del procedimiento de contratación, indica textualmente: *"En relación a la Ley de 16 de diciembre de 1954 de Expropiación Forzosa, la necesidad de ocupación de bienes o de adquisición de derechos, una vez declarada la utilidad pública o el interés social, la Administración resolverá sobre la necesidad concreta de ocupar los bienes o adquirir los derechos que sean estrictamente indispensables para el fin de la expropiación. En base a esta premisa se redacta el presente Anteproyecto."*

Por tanto, los aspectos básicos que se han tenido en cuenta para diseñar el Anteproyecto son:

- Albergar las estancias establecidas en el artículo 4.1. del PPTP en las adecuadas condiciones de accesibilidad, seguridad, superficie, altura, ausencia de obstáculos intermedios, iluminación, ventilación, etc.
- Establecer las relaciones adecuadas entre las distintas plantas y las estancias solicitadas, incluyendo los espacios de servicio y los de comunicaciones horizontales y verticales necesarias.
- Que el edificio diseñado en el Anteproyecto cumpla todas las normativas obligatorias: urbanísticas (PGOU de 1995), de seguridad (incendios, utilización, estructural, etc.), habitabilidad, salubridad, accesibilidad, ahorro energético, etc.
- Que el edificio diseñado ocupe la parte del solar indispensable (en las condiciones normales de un centro cívico de esta importancia en la zona), dado que el terreno no pertenece a la Administración promotora del Centro, y su adquisición se realizará por expropiación.

Con todo ello, la redacción del Anteproyecto responde al objeto principal del contrato, definido en el párrafo primero del artículo 4 del PPTP: "...para el estudio de la viabilidad técnica del Centro Cívico en el terreno elegido así como iniciar los trámites de la expropiación."

De los estudios realizados al respecto se determina, en los planos 16 y 17 del presente Anteproyecto, la definición de la parcela mínima que es necesario expropiar para la realización del centro cívico y cumplimiento del PGOU, cuya superficie asciende a 1.590,50 m2, completándose con ello el objeto del encargo.

Además, será necesario demoler una pequeña edificación de solo planta baja, con acceso por el callejón interior denominado "Libra", que ocupa 62,30 m2 según el plano topográfico. Esta edificación cuenta con muy precarias condiciones constructivas y de habitabilidad y solo en una pequeña superficie se encuentra recogida en el catastro.

Por otra parte se deben determinar, en el trámite expropiatorio, las condiciones a aplicar en el entorno de los huecos existentes en la medianera noroeste, por si tuvieran las condiciones necesarias para constituir servidumbres de luces, lo que deberá ser tenido en cuenta, en su caso, en los proyectos básico y de ejecución de la edificación definitiva.

1.4.- ESTADO ACTUAL.

1.4.1. PERÍMETRO EXTERIOR.

El terreno presenta cuatro fachadas, si bien la norte, parcialmente es medianera con otras parcelas y edificaciones, siendo la Calle Piscis en fondo de saco. Como se ha indicado en el apartado anterior, su referencia catastral es 3660125WE0036S0001OG y su superficie asciende, según el catastro, a 1.996 m2, y según el reciente estudio topográfico realizado por la CAM, a 2.005,70 m2.

Las otras tres fachadas son: al sur a la Carretera de Hidum, al este a la calle Perseo y al oeste a la calle Casiopea. Las condiciones de dichos viales son:

- **La Carretera de Hidum**, que es la vía principal de tráfico rodado del barrio, cuenta con dos viales de circulación (doble sentido de tráfico) y, en la zona contigua al solar, acera con solería. Cuenta con un importante desnivel en sentido ascendente de oeste a este.

- **La Calle Perseo** cuenta con un carril de tráfico y no presenta acera junto al solar objeto del estudio, contando tan solo con un bordillo. Cuenta con una pendiente muy pronunciada, ascendente en el sur a norte que también es el sentido de la circulación.

- **La Calle Casiopea** cuenta con un carril de tráfico que se bifurca en su encuentro con ctra. Hidum en dos viales, con un ángulo de unos 45º cada uno respecto a la dirección general. Cuenta también con pendiente ascendente en el sentido sur a norte si bien, en la zona del solar, es mucho menor a la de la calle Perseo (aproximadamente paralela a ésta). El tráfico se desarrolla en el sentido norte a sur con salida a Hidum a través de las dos bifurcaciones indicadas.

Cuenta con una acera de cierta amplitud en la zona inferior del solar, que ha sido ocupada por una construcción ligera aparentemente dedicada a churrería.

-**La calle Piscis** cuenta con rampa ascendente de acceso rodado desde la calle Perseo, desarrollándose aproximadamente plano a partir de ella y cuenta con una zona más amplia en el fondo se saco final. No cuenta con aceras en ninguno de sus laterales.

Se cuenta con estudio topográfico actualizado, en el que se pueden establecer los desniveles en la zona de la parcela:

- En Carretera Hidum, desde el punto más bajo -el cruce de la Carretera Hidúm con la C/Casiopea-, el desnivel aproximado es de 3,25 m, con subida de Oeste a Este, desde la cota 22,25 a la 25,50 m.
- En calle Casiopea, desde el cruce indicado en el punto anterior, de unos 2,05 m de subida de sur a norte, desde la cota 22,25 a la 24,30.
- En la calle Perseo, desde el cruce con Hidum hasta el nivel de Calle Piscis, se produce una importante subida de unos 5,75 m, desde la cota 25,50 a la 31,25 m. Con ello, en el norte, entre calles Casiopea y Perseo, se produce una importantísima diferencia de niveles de 6,95 m (de la cota 24,30 a la cota 31,25 m).
- Así, el punto más bajo de la parcela (al suroeste) se sitúa aproximadamente a la cota 22,25 y el más alto (al noreste) a la 31,25 m, con una diferencia de niveles aproximada de 9,00 m.

Sin duda estos importantísimos desniveles en el perímetro exterior de la parcela tienen una trascendente influencia sobre los aspectos a definidos en este anteproyecto y en la superficie a expropiar para poder construir el inmueble previsto.

Por otra parte hay que reflejar la existencia de ventanas ubicadas en la medianera al noroeste, del edificio contiguo con acceso por la calle Casiopea.

Se desconoce la legalidad de dichos huecos y si cuentan con las condiciones necesarias para constituir servidumbres de luces y vistas, así como su situación exacta en planta y en altura (se estima que la parte baja puedan estar alrededor de la cota 29,50).

Por ello no se han tenido en cuenta en la realización del presente Anteproyecto, dado que ello no cambiaría la superficie a expropiar, aunque sí podría afectar ligeramente a la altura o a la distribución de algunos espacios.

Se deberá determinar, en la tramitación expropiatoria, las condiciones a aplicar en el entorno de dichos huecos, lo que deberá ser tenido en cuenta, en su caso, en los proyectos básico y de ejecución.

1.4.2. INTERIOR DE LA PARCELA.

Las edificaciones e instalaciones que se desarrollan actualmente en la parcela tienen alguna coincidencia en su ubicación con las reflejadas en la ficha catastral de la misma, en cuanto a los edificios mayores, si bien su número de plantas es muy superior a las recogidas por el catastro.

Al norte, se desarrollan varias edificaciones de varias plantas, al menos tres aparentemente distintas, que presentan acceso por la calle Piscis y, a su vez, por un callejón interior al sur (callejón de Libra) por el que presentan una planta más, al situarse su nivel varios metros por debajo de la calle Piscis.

Así, estas edificaciones presentan 3 plantas en general (con alguna zona de 4 alturas) al callejón de Libra y una planta menos a la Calle Piscis, dado que la planta inferior es un semisótano.

En dicho callejón también se asienta (más al sur que las anteriores) una edificación de una planta.

Por otra parte, en la zona sur de la parcela (desde ctra. Hidum hasta el callejón de Libra), así como en todo el lateral con fachada a calle Casiopea (desde ctra. Hidum hasta la medianera norte) existe una instalación con:

- Una instalación en planta baja aparentemente dedicada a aparcamiento y lavadero de vehículos, con acceso rodado desde la calle Perseo, en su encuentro con ctra. Hidum, mediante rampa, quedando una plataforma aproximadamente plana a una cota unos 3 m por encima del punto inferior de la carretera.

Este desnivel se contiene mediante el muro de hormigón que la parcela presenta a la carretera Hidum y calle Casiopea, muy probablemente de contención del nivel de tierras interior más elevado que existía previamente en la parcela (según también reflejan topográficos aéreos antiguos). Dichas tierras han sido excavadas, al menos en la parte sur, conservándose el muro como contención del nivel restante y como cerramiento de fachada.

- Unas construcciones en planta primera sobre soportales, de tipo ligero, que se desarrollan tanto en fachada como en interior, a base de chapas metálicas y paneles de variados colores, con zonas de madera, apoyadas sobre pilares metálicos y de madera de muy pequeña sección, con huecos practicables y zonas abiertas.

De estas construcciones, que no cumplen ninguna normativa aplicable a una edificación, entre ellas con una evidente falta de resistencia estructural, se desconoce el uso al que se dedican.

A esta primera planta, además de por el interior de la planta baja de aparcamiento y lavadero, se accede por una escalera exterior situada sobre la acera de la calle Casiopea.

Como conclusión de todo lo indicado sobre las construcciones existentes en el interior de la parcela:

- Se observan unas edificaciones de 3-4 plantas en la zona superior noreste, ampliaciones en altura de las recogidas en la ficha catastral, que visualmente aparentan ser legalizables y poder contar con las condiciones mínimas exigibles con algunas intervenciones (lo que tendrá que ser estudiado en el correspondiente expediente de legalización por técnicos competentes).
- Existen también unas construcciones ligeras e inestables situadas al sur y al oeste que no cuentan con ninguna posibilidad de legalización, ni deben ser utilizadas, ante sus evidentes incumplimientos en las materias más básicas de seguridad. Estas edificaciones deben ser demolidas.

1.5.- PROGRAMA DE NECESIDADES.

El programa de necesidades, a integrar en el edificio objeto del presente Anteproyecto, según lo indicado en el expediente de licitación, es:



Consejería de Economía, Comercio, Innovación
Tecnológica, Turismo y de Fomento
Dirección General de Arquitectura

Calle, Duque de Ahumada, 3, Primera Planta Melilla (Melilla)
952 69 92 23
952 69 92 41
MELILLA

consejeriafomento@melilla.es

- Presentación propuesta de solución adoptada.
- Presentación de Anteproyecto.
- Subsanación de deficiencias hasta aprobación definitiva, en caso de que proceda.

4.1 PROGRAMA DE NECESIDADES

Se establece el siguiente programa de necesidades:

PLANTA BAJA Y PRIMERA	Uds.	Sup.útil (m ²)	Sup.útil total (m ²)
ZONA COMÚN			
Cafetería y cocina	1	125	125
Multiusos	1	250	250
Información – OIAC	1	50	50
Ludoteca	1	40	40
TOTAL ÚTIL ZONA COMÚN			465
ZONA EDUCATIVA			
Aulas Polivalentes	2	50	100
Aula Taller	1	75	75
Seminarios/Apoyo educativo	3	25	75
Biblioteca	1	75	75
Sala de lectura	1	50	50
Mediateca - Informática	1	50	50
TOTAL ÚTIL ZONA EDUCATIVA			425
ZONA SANITARIA			
Consultas	2	20	40
Podología	1	20	20
Despachos	1	15	15
Medicamentos	1	5	5
Sala de espera	1	10	10
TOTAL ÚTIL ZONA SANITARIA			90
ZONA ASISTENCIAL			
Despachos	2	15	30
Sala de encuentros	2	20	40
Sala de terapia	1	30	30
Almacén de productos	1	15	15
TOTAL ÚTIL ZONA ASISTENCIAL			115
ZONA SEGURIDAD CIUDADANA			
Despacho	2	20	40
Atención	1	40	40

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14622314423520362442 en <https://sede.melilla.es/validacion>



Calle, Duque de Ahumada, 3, Primera Planta Melilla (Melilla)
952 69 92 23
952 69 92 41
MELILLA

consejeriafomento@melilla.es

Consejería de Economía, Comercio, Innovación
Tecnológica, Turismo y de Fomento
Dirección General de Arquitectura

TOTAL ÚTIL ZONA SEG. CIUDADANA			80
ZONA DEPORTIVA - GIMNASIO			
Previsión	1	400	400
TOTAL ÚTIL ZONA DEPORTIVA - GIMNASIO			400
VARIOS			
Aseos	4	15	60
Instalaciones	2	20	40
Limpieza	2	10	20
Vestuarios	2	15	30
Almacanes	2	10	20
TOTAL ÚTIL VARIOS			170
TOTAL ÚTIL DEPENDENCIAS			1.735
TOTAL ÚTIL ZONAS DE COMUNICACIÓN			382
TOTAL ÚTIL EDIFICIO			2.117
TOTAL CONSTRUIDO PLANTAS BAJA Y PRIMERA			2.540
PLANTA SÓTANO O SEMISÓTANO			Sup.construida total (m²)
APARCAMIENTO			
35-40 PLAZAS			1.400
INSTALACIONES Y VARIOS			100
TOTAL CONSTRUIDO APARCAMIENTO			1.500
TOTAL CONSTRUIDO EDIFICIO			4.040

5. CONDICIONES GENERALES DEL SERVICIO.

5.1 NORMATIVA DE APLICACIÓN

Teniendo en cuenta el tipo de actuación objeto del contrato de servicios y la naturaleza de las obras a desarrollar en el proyecto técnico y su posterior ejecución, la normativa que con carácter general deberá considerarse será:

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP en adelante)
- RD 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones (RGLCA en adelante)
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE en adelante)

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14622314423520362442 en <https://sede.melilla.es/validacion>

1.6.- DECLARACIÓN DE OBRA COMPLETA.

El presente anteproyecto recoge una OBRA COMPLETA, susceptible de ser entregada al uso que se destina al final de la realización de la misma, de acuerdo a lo exigido en el artículo 125 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por R.D. 1098/2001, de 12 de octubre.

Lo que se hace constar por la autora del Anteproyecto en cumplimiento del artículo 122 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

2. JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES GENERALES ADOPTADAS.

Es de especial relevancia el correcto encaje del Anteproyecto en la normativa urbanística, tanto por la propia necesidad de contar con las autorizaciones necesarias, para la redacción de los posteriores proyectos, básico y de ejecución, como por el propio fin expropiatorio del Anteproyecto.

Al respecto, dada la modificación de las alineaciones previstas, la situación urbanística de la parcela reviste ciertas complejidades, si bien en la actualidad vuelve a ser el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 1995 la normativa urbanística a cumplir, dado que se ha terminado el plazo de suspensión donde se tenía que tener también en cuenta su Revisión y Adaptación aprobada inicialmente en 2012.

Procede por tanto, en este momento, estudiar la situación urbanística del terreno en el PGOU vigente, de 1995.

2.1.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

Se debe partir de realizar la composición del terreno sobre la cartografía del PGOU de 1995.

Ello se ha realizado para la redacción del presente Anteproyecto, arrojando la siguiente situación, donde las líneas verdes corresponden al contorno de la parcela y las azules a las alineaciones exteriores del solar edificable según la calificación pormenorizada del PGOU:



Como se puede observar, las fachadas de la parcela a la Ctra. Hidum, en la calle Casiopea y, especialmente, en la calle Perseo, deben retranquearse sobre el límite actual de la parcela, ampliándose los viales públicos. Por tanto no es edificable la totalidad de la parcela de acuerdo al PGOU 1995.

Si bien, por otro lado, dicho PGOU plantea una ocupación ligeramente superior a la parcela actual, en terreno actualmente destinado a viales, en la zona suroeste (zona inferior izquierda de la imagen), lo que conllevará pequeños cambios en el trazado de los viales de tráfico y aceras en esa zona.

En cuanto a la calificación pormenorizada: Residencial Mixta unifamiliar y plurifamiliar T5, es compatible con la de Equipamiento Primario T8 que se plantea.

Los parámetros urbanísticos a aplicar, de acuerdo a la modificación del PGOU de 2003 (BOME 4/6/2023), Barrio Reina Regente-Cañada de Hidum, para Residencial Mixta T5, son:

- Número máximo de plantas 4
- Altura máxima total 13,50 m
- Edificación sobre altura Castilletes N-408
- Sótanos/semisótanos Si
- Parcela mínima 35 m²
- Ocupabilidad Máxima 100% todas las plantas
- Edificabilidad Máxima 4,60 m²/m²
- Aparcamiento N-278

Además, dada la inclinación del solar, se deberá tener en cuenta lo dispuesto en la Norma 404: "Alturas de la edificación. Alturas máximas"

Estos serían los parámetros más desfavorables a cumplir dado que, tratándose de un Equipamiento Primario T8 de evidente interés social, podrían existir mayores posibilidades edificatorias en alturas y edificabilidad.

Si bien la parcela a expropiar cuenta con 1.590,50 m², dado que parte de la misma está calificada como espacios libres públicos, la superficie del solar edificable neto que resultaría asciende a 1.307,90 m², muy superior a los 35 m² de parcela mínima.

Como se explica más adelante, en cuanto a las alineaciones, se han respetado las máximas en el presente anteproyecto, no sobrepasándolas en ningún punto. De hecho, 81,80 m² de la parcela edificable se han dedicado a viales, con objeto de alinear adecuadamente las fachadas, frente a las líneas quebradas e inclinadas previstas en el PGOU.

Dada la existencia de patios interiores y al no proyectarse vuelos, la ocupación en todas las plantas es inferior al 100%. La mayor ocupación se produce en planta semisótano (parte de la cual no sería computable por encontrarse bajo el terreno), que sería del 88,7 % del solar edificable.

En relación al número de plantas, dada la inclinación de las rasantes exteriores y la diferencia de plantas y alturas diseñada entre la zona oeste y la este, el edificio diseñado cuenta entre 2 y 4 plantas a efectos urbanísticos, no agotando por tanto el volumen edificable, estando siempre por debajo o igual que lo contemplado en las ordenanzas. Sobre estas plantas se proyecta un castillete de acceso a cubierta que cumple la superficie y alturas máximas permitidas en el PGOU.

En cuanto a la altura máxima del edificio, esta se produce en el acceso peatonal al semisótano desde carretera Hidum y contaría con 13,00 m desde la acera hasta la cara inferior del último forjado (según definición del PGOU). Dada la limitación a 13,50 m sobre rasante establecida en el PGOU de 1995, sería aún posible ampliar la altura libre de las plantas altas, hasta dicha medida, si bien la elevación del semisótano viene condicionada por los accesos a nivel en plantas semisótano y baja y cambiarían las condiciones de las escaleras de evacuación.

La edificabilidad proyectada asciende a 2,60 m²/m² (incluso considerando la superficie de todo el semisótano, parte del cual no computaría), muy inferior a máxima permitida.

En cuanto a los aparcamientos, de acuerdo al cómputo del PGOU, resultaría un mínimo de 22 plazas, proyectándose 24 (una de ellas adaptada a personas con discapacidad).

Por todo ello, el presente anteproyecto CUMPLE todas las determinaciones del PGOU, incluso tomando los parámetros más desfavorables.

2.2.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA.

En la definición de la propuesta arquitectónica ha sido fundamental la concreción del perímetro de la parcela edificable, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable desarrollada en el apartado anterior (especialmente en cuanto a la posición de las alineaciones máximas de ocupación de la parcela), así como la topografía del solar y la separación con las edificaciones situadas al norte.

Respecto a las alineaciones máximas indicadas en el PGOU, se ha desarrollado la edificación sin sobrepasar éstas en ningún punto, proyectando fachadas rectas en los laterales sur y este y con quebrada con doble alineación en el oeste. Así, se conforman unos amplios espacios exteriores, con amplias aceras en los tres laterales, como indica el planeamiento vigente.

Definida esta envolvente máxima, existen varias posibilidades de distribución interior y de accesos exteriores, como se indicará más adelante en el apartado de cumplimiento del programa, en relación con los espacios que se elija desarrollar en la planta semisótano, con mayor o menor amplitud del aparcamiento.

En el presente documento se desarrolla la opción que se ha considerado que ofrece mayor interés, al implantarse la cafetería y el salón de usos múltiples en dicha planta semisótano, con acceso directo e independiente desde la calle, mientras que el aparcamiento cuenta con el número de plazas obligatorio de acuerdo al PGOU.

Así, se desarrolla el contenido de la propuesta en planos y en esta memoria en base a esta opción, si bien la misma se ajusta fácilmente a otras posibilidades como se explica en el apartado 2.4.

En la misma la topografía del terreno, en la fachada principal del solar a carretera Hidum, presenta un acusado desnivel entre la esquina oeste (calle Casiopea) y la este (calle Perseo), lo que permite contar con dos accesos peatonales a las plantas altas del edificio, en diferentes niveles: en planta semisótano (al suroeste, en la zona más baja del solar) y en planta baja (esquina sureste).

Desde esta carretera, junto a dicha entrada peatonal, se accede también al aparcamiento ubicado en la planta semisótano. Asimismo, desde la cota más baja, se cuenta con entrada directa desde la carretera a la cafetería y, desde la calle Casiopea, al oeste, al salón de usos múltiples.

Con objeto a no afectar a las viviendas al norte, dada la importante diferencia de cota entre la fachada a Hidúm y estas construcciones, se proyecta la ejecución de muros de contención de tierras de cierta importancia, estableciendo una separación suficiente para realizar dichos muros sin descalzar las cimentaciones (probablemente superficiales) de dichas viviendas.

Para poder proporcionar una cierta holgura en la excavación y contar con la pendiente necesaria de las tierras, se prevé un sobreecho de 80 cm desde las caras exteriores de los muros, Dicho espacio formará parte del terreno a expropiar y definirá el límite del mismo con el resto del solar.

Con todo ello se ha definido la superficie mínima necesaria del solar para implantar los espacios solicitados de forma adecuada al centro cívico a construir. Ello ha conducido finalmente a desarrollar un edificio en forma de L, con su lado largo aproximadamente paralelo a ctra. Hidúm y su lado corto a la C/Casiopea.

Esta configuración en L también se ha conformado en cuanto a la implantación del edificio, de tal forma que:

- en el lateral corto, al oeste, con fachada mayor a calle Casiopea, se desarrollan la cafetería y el salón de usos múltiples en planta semisótano y el gimnasio/zona deportiva en planta baja y, con doble altura, abarcando el volumen de planta primera.

- En el lateral largo, con su fachada mayor a carretera Hidum, y fachada paralela a patio interior de luces al norte, se desarrolla en planta semisótano/sótano el aparcamiento y en plantas baja, primera y segunda los distintos espacios Educativos, Sanitarios, Asistenciales y Comunes solicitados. Estas plantas se distribuyen mediante un amplio pasillo central, por el que se accede a dependencias de mayor tamaño hacia el sur (fachada a ctra. Hidum) y de menor ancho hacia el norte (patio interior con fachada al norte).

La comunicación entre las distintas plantas se resuelve con dos núcleos verticales dotados de escaleras y ascensores accesibles. Las alturas entre suelos de las plantas contiguas es de 3,40 m., por lo que dichas escaleras no tienen que ser protegidas (desde el punto de vista de la normativa de evacuación de incendios), al ser la altura de evacuación inferior a 10 metros. En el caso del aparcamiento la altura entre suelos es de 3,20 m y en el de cafetería y salón de actos de 3,70 m. Además, la zona deportiva solicitada en el programa cuenta con una altura aproximada de 7 m para posibilitar ciertos juegos y actividades.

Respecto a la localización de los espacios por plantas, se han situado los usos más públicos en las plantas inferiores y los más especializados en las plantas altas, cumpliendo las necesarias condiciones de ventilación e iluminación natural de los espacios mediante las fachadas exteriores y una fachada interior norte al patio de luces, en la zona colindante al muro de contención que separa la parcela a expropiar del resto de la finca.

Así:

- En la planta semisótano se han ubicado los espacios de uso más general y con necesidad de acceso independiente: Cafetería, Sala Multiusos y Aparcamiento.

La planta semisótano cuenta con acceso peatonal directo desde la Carretera de Hidúm al vestíbulo principal que conduce a la sala multiuso (que también cuenta con acceso directo desde la calle Casiopea) y al núcleo de comunicaciones verticales ubicado al oeste, compuesto por escalera y ascensor accesible. Los accesos peatonales de la cafetería y del aparcamiento se hallan en dicha calle, junto con el acceso de vehículos.

- En la planta baja se ubica el segundo acceso peatonal principal, en la esquina del cruce de la Carretera Hidúm con C/ Perseo, que conduce directamente a la Oficina de Información –OIAC-, a la Ludoteca y a la Zona de Atención de Seguridad Ciudadana. Junto a dicho acceso se halla el otro núcleo de comunicaciones verticales, al este, compuesto igualmente por escalera y ascensor accesible, que conduce al resto de plantas superiores.

En la zona oeste de planta baja se ubica la zona sanitaria, dotada de cierta independencia visual, y la amplia zona deportiva, que cuenta con doble altura para el correcto uso de su actividad, aunque esta altura (en una pequeña zona al norte) estará condicionada por las condiciones que se determinen de los huecos existentes en la medianera noroeste anteriormente indicados.

En la zona deportiva se ha previsto, como ejemplo, una pista de baloncesto 3x3 y una zona de gimnasio con área de musculación y zona aeróbica. También se ha dotado a la zona deportiva de unos pequeños vestuarios, para los usuarios. Además esta planta baja cuenta con almacén, cuarto de limpieza y aseos comunes.

- En la planta primera se proyectan las dependencias de la zona educativa, con amplias salas de lectura, de biblioteca, aula taller y 3 seminarios.

Además la planta cuenta con cuarto de instalaciones, almacén, limpieza, aseos y una zona libre para futuros usos. En este nivel se desarrolla la doble altura de la zona deportiva.

- En planta segunda se ubica el resto de espacios de la zona educativa con dos amplias aulas polivalentes y una mediateca.

Igualmente se desarrolla en este nivel toda la zona asistencial, con dos salas de encuentros, dos despachos y una zona de terapia dotada de almacén.

Además se encuentran los cuartos de instalaciones, almacén, limpieza, aseos y vestuarios.

Con todo ello, se cumple el programa de necesidades solicitado en el pliego, con mínimos ajustes sobre las superficies en principio solicitadas y de acuerdo con las reuniones mantenidas, dando respuesta a las necesidades funcionales, técnicas, y compositivas del edificio.

2.3.- CUADRO DE SUPERFICIES.

Las superficies útiles y construidas del edificio diseñado en el presente Anteproyecto, son:

A. SUPERFICIES POR PLANTAS

PLANTA SEMISÓTANO	UTIL	CONSTRUIDA	EXTERIOR
Acceso 1	41,50 M2		
Escalera 1	29,90 M2		
Vestíbulo 1	5,90 M2		
Sala Multiuso ZC	250,75 M2		
Distribuidor Sala Multiuso	6,00 M2		
Aseo 1	6,70 M2		
Aseo 2	6,70 M2		
Cafetería y Cocina ZC	120,25 M2		
Aseo 3	6,75 M2		
Aseo 4	3,70 M2		
Aparcamiento	512,80 M2		
Paso 1	5,80 M2		
Instalaciones 1	22,70 M2		
Instalaciones 2	53,65 M2		
TOTAL ÚTIL PLANTA SEMISÓTANO	1.073,10 M2		
Muros y tabiques		84,90 M2	
Hueco ascensor 1		2,30 M2	
TOTAL CONSTRUIDA PLANTA SEMISÓTANO		1.160,30 M2	
Patio 1			11,40 M2
TOTAL EXTERIOR PLANTA SEMISÓTANO			11,40 M2

PLANTA BAJA	UTIL	CONSTRUIDA	EXTERIOR
Escalera 1	43,40 M2		
Acceso 2	32,85 M2		
Escalera 2	32,45 M2		
Polideportivo ZD	423,80 M2		
Almacén 1	6,95 M2		
Paso 2	19,45 M2		
Paso 3	73,95 M2		
Espera ZS y Pasos	9,00 M2		

Consulta 1 ZS	19,65 M2
Consulta 2 ZS	19,65 M2
Podología ZS	25,90 M2
Despacho ZS	13,80 M2
Medicamentos ZS	5,50 M2
Ludoteca ZC	44,30 M2
Información- OIAC ZC	53,85 M2
Atención SC	41,95 M2
Despacho 1 SC	18,60 M2
Despacho 2 SC	18,60 M2
Vestuario Femenino	15,80 M2
Vestuario Masculino	15,80 M2
Aseo 5	9,00 M2
Aseo 6	9,00 M2
Limpieza 1	5,45 M2

TOTAL ÚTIL PLANTA BAJA 958,70 M2

Muros y tabiques	106,00 M2
Hueco escalera 1	0,80 M2
Hueco ascensor 1	2,30 M2
Hueco ascensor 2	2,30 M2
Huecos de instalaciones	1,70 M2

TOTAL CONSTRUIDA PLANTA BAJA 1.071,80 M2

Patio 2 88,45 M2

TOTAL EXTERIOR PLANTA BAJA 88,45 M2

PLANTA PRIMERA	UTIL	CONSTRUIDA	EXTERIOR
Escalera 1	28,80 M2		
Escalera 2	28,80 M2		
Paso 4	71,00 M2		
Instalaciones 3	15,95 M2		
Zona Libre	30,60 M2		
Aula Taller ZE	75,05 M2		
Biblioteca ZE	75,00 M2		
Sala de Lectura ZE	66,10 M2		
Seminario 1 ZE	28,10 M2		
Seminario 2 ZE	28,10 M2		
Seminario 3 ZE	22,80 M2		

Aseo 7	9,00 M2
Aseo 8	9,00 M2
Limpieza 2	5,45 M2
Almacén 2	9,90 M2

TOTAL ÚTIL PLANTA PRIMERA **503,65 M2**

Muros y tabiques	57,60 M2
Hueco escalera 1	0,80 M2
Hueco escalera 2	0,80 M2
Hueco ascensor 1	2,30 M2
Hueco ascensor 2	2,30 M2
Huecos de instalaciones	1,70 M2

TOTAL CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA **569,15 M2**

PLANTA SEGUNDA	UTIL	CONSTRUIDA	EXTERIOR
Escalera 1	28,80 M2		
Escalera 2	20,55 M2		
Paso 5	71,00 M2		
Instalaciones 4	15,95 M2		
Vestuarios	33,40 M2		
Terapia + Almacén ZA	53,85 M2		
Aula Polivalente 1 ZE	53,85 M2		
Aula Polivalente 2 ZE	53,85 M2		
Mediateca ZE	50,65 M2		
Despacho 1 ZA	18,60 M2		
Despacho 2 ZA	18,60 M2		
Sala de Encuentros 1 ZA	20,40 M2		
Sala de Encuentros 2 ZA	20,95 M2		
Aseo 9	9,00 M2		
Aseo 10	9,00 M2		
Limpieza 3	5,45 M2		
Almacén 3	9,90 M2		
TOTAL ÚTIL PLANTA SEGUNDA	493,80 M2		

Muros y tabiques	59,20 M2
Hueco escalera 1	0,80 M2
Hueco escalera 2	9,05 M2
Hueco ascensor 1	2,30 M2

Hueco ascensor 2	2,30 M2
Huecos de instalaciones	1,70 M2

TOTAL CONSTRUIDA PLANTA SEGUNDA **569,15 M2**

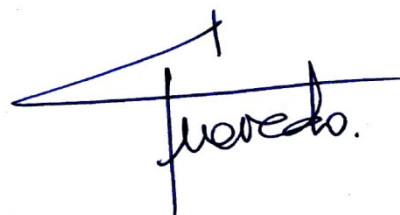
PLANTA DE CUBIERTAS	UTIL	CONSTRUIDA	EXTERIOR
Escalera 1	14,50 M2		
TOTAL ÚTIL PLANTA DE CUBIERTAS	14,50 M2		
Muros y tabiques		6,35 M2	
Hueco escalera 1		9,05 M2	
TOTAL CONSTRUIDA PLANTA DE CUBIERTAS		29,90 M2	
Cubierta			539,20 M2
TOTAL EXTERIOR PLANTA DE CUBIERTAS			539,20 M2

B. SUPERFICIES TOTALES

PLANTAS	UTIL	CONSTRUIDA	EXTERIOR
PLANTA SEMISÓTANO	1.073,10 M2	1.160,30 M2	11,40 M2
PLANTA BAJA	958,70 M2	1.071,80 M2	88,45 M2
PLANTA PRIMERA	503,65 M2	569,15 M2	0,00 M2
PLANTA SEGUNDA	493,80 M2	569,15 M2	0,00 M2
PLANTA DE CUBIERTAS	14,50 M2	29,90 M2	539,20 M2
TOTAL	3.043,75 M2	3.400,30 M2	639,05 M2

Melilla, Agosto de 2024

La Arquitecta



Fdº.: Carolina Quevedo Fernández

2.4.- ADECUACIÓN AL PROGRAMA DE NECESIDADES SOLICITADO.

Como se ha indicado anteriormente, una vez definidos los límites de la parcela edificable y de la superficie a expropiar, cumpliéndose todos los parámetros urbanísticos aplicables, existen varias opciones para desarrollar los espacios interiores solicitados.

Como en los la mayoría de los casos similares, existe la posibilidad de establecer los distintos espacios en distintos niveles, dependiendo de la mayor o menor proximidad a los accesos que se desee en cada uno.

En la propuesta que se ha desarrollado se ha considerado prioritario colocar más cercano al acceso este, en la misma planta baja, los espacios de información, seguridad ciudadana, sanitario y la ludoteca que atenderá a niños de corta edad.

A partir de ello, en plantas primera y segunda se han ubicado los espacios educativos y, más reservados, en planta segunda, los asistenciales.

Aparte de estos posibles ajustes de ubicación, las opciones distintas que se podrían plantear surgen del mayor o menor número de aparcamientos a ubicar en planta semisótano.

La propuesta del presente proyecto contempla 24 plazas, cumpliendo las mínimas requeridas en el PGOU, lo que permite:

- Una muy interesante ubicación directa a nivel de calle de la cafetería, en la esquina más visible del edificio lo que, además de permitir su uso independiente en horas donde no esté operativo el centro, supondrá una atracción al uso del conjunto del mismo, no solo en cuento a dicha cafetería sino al resto, con la que cuenta con acceso directo a través del recibidor y núcleo de escaleras oeste.
- Una igualmente muy útil situación de la sala multiusos a nivel de la calle Casiopea, junto a la cafetería, igualmente con acceso directo al recibidor y núcleo de escaleras oeste. Ello permitirá la realización de numerosas actividades en la misma, configurándose como un referente en la vida social de los barrios cercanos, al poderse celebrar igualmente a la cafetería con independencia a la apertura del centro.

No obstante, si estas ventajas no se consideraran suficientes frente al contar con un mayor número de plazas de aparcamiento, se podrían considerar otras opciones, que se desarrollan con facilidad en el mismo perímetro edificatorio proyectado y con similares configuraciones en cuanto a los dos laterales planteados, modificando solo el lateral oeste:

- Opción 2. Utilizando toda la planta semisótano para aparcamiento se contaría con 20 plazas más, totalizando 44 plazas en dos aparcamientos independientes.

En este caso la cafetería y sala de usos múltiples se subirían a planta baja y la zona deportiva se trasladaría, con la misma configuración, a planta primera. No obstante hay que reseñar que la ocupación de la zona deportiva podría verse afectada ligeramente por las condiciones que se determinen de los huecos existentes en la medianera noroeste, anteriormente indicados, si hubiera que retranquear la edificación respecto a los mismos.

Se adjuntan como planos 18 y 19 las propuestas de plantas que resultarían, aproximadamente, en esta opción.

La misma significaría un aumento de superficie construida de 488 m².

- Opción 3. Existiría una tercera posibilidad, parcial, ampliando el aparcamiento en la zona que en la presente propuesta se destina a cafetería y colocando ésta en la zona del fondo noroeste, donde actualmente se desarrolla la Sala multiuso (que se desplazaría a planta baja). En este caso se llegaría a contar con unas 36/37 plazas de aparcamiento.

Al igual que en la opción la zona deportiva se trasladaría, con la misma configuración, a planta primera, mientras que el salón de usos múltiples se trasladaría a planta baja, existiendo una superficie libre en la misma que se podría destinar a otros usos que no se hubieran previsto inicialmente.

Por tanto, en el presente anteproyecto se han diseñado todos los espacios solicitados en el programa de necesidades planteado por la Ciudad Autónoma, cumpliéndose las superficies solicitadas y diseñándose los espacios necesarios para desarrollar pormenorizadamente en el proyecto básico los aseos y ubicación de las distintas instalaciones, con la consideración de ubicar en semisótano la cafetería y la sala de usos múltiples, contando con las plazas mínimas de aparcamiento exigidas en el PGOU.

De la misma forma se han previsto las condiciones de accesibilidad y alturas necesarias de los espacios, así como las condiciones generales de seguridad, habitabilidad, etc.

No obstante, existen otras opciones, dentro de la misma configuración diseñada, para la ampliación de las plazas de aparcamiento si se considerara imprescindible dicho aspecto.

Específicamente se indican a continuación las superficies útiles solicitadas de las distintas estancias, comparadas con las resultantes del Anteproyecto.

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES

	SUPERFICIE ÚTIL SOLICITADA	SUPERFICIE ÚTIL ANTEPROYECTO
ZONA COMÚN		
CAFETERÍA Y COCINA	125,00 M2	130,70 M2
MULTIUSOS	250,00 M2	250,75 M2
INFORMACIÓN- OIAC	50,00 M2	53,85 M2
LUDOTECA	40,00 M2	44,30 M2
ZONA EDUCATIVA		
AULA POLIVALENTE 1 ZE	50,00 M2	53,85 M2
AULA POLIVALENTE 2 ZE	50,00 M2	53,85 M2
AULA TALLER ZE	75,00 M2	75,05 M2
SEMINARIO 1 ZE	25,00 M2	28,10 M2
SEMINARIO 2 ZE	25,00 M2	28,10 M2
SEMINARIO 3 ZE	25,00 M2	22,80 M2
BIBLIOTECA ZE	75,00 M2	75,00 M2
SALA DE LECTURA ZE	50,00 M2	66,10 M2

MEDIATECA ZE	50,00 M2	50,65 M2
ZONA SANITARIA		
CONSULTA 1 ZS	20,00 M2	19,65 M2
CONSULTA 2 ZS	20,00 M2	19,65 M2
PODOLOGÍA	20,00 M2	25,90 M2
DESPACHO ZS	15,00 M2	13,80 M2
ALMACÉN DE MEDICAMENTOS	5,00 M2	5,50 M2
SALA DE ESPERA	10,00 M2	9,00 M2
ZONA ASISTENCIAL		
DESPACHO 1 ZA	15,00 M2	18,60 M2
DESPACHO 2 ZA	15,00 M2	18,60 M2
SALA DE ENCUENTROS 1 ZA	20,00 M2	20,40 M2
SALA DE ENCUENTROS 2 ZA	20,00 M2	20,95 M2
TERAPIA + ALMACÉN	30,00 M2	53,85 M2
	15,00 M2	
ZONA DE SEGURIDAD CIUDADANA		
DESPACHO 1 SC	20,00 M2	18,60 M2
DESPACHO 2 SC	20,00 M2	18,60 M2
ATENCIÓN SC	40,00 M2	41,95 M2
ZONA DEPORTIVA - GIMNASIO		
POLIDEPORTIVO + ALMACEN 1	400,00 M2	430,75 M2
VARIOS		
ASEOS PLANTA SEMISÓTANO	15,00 M2	19,40 M2
ASEOS PLANTA BAJA	15,00 M2	18,00 M2
ASEOS PLANTA PRIMERA	15,00 M2	18,00 M2
ASEOS PLANTA SEGUNDA	15,00 M2	18,00 M2
INSTALACIONES 3+4	40,00 M2	31,90 M2
LIMPIEZA 1+2+3	20,00 M2	16,35 M2
VESTUARIOS PLANTA BAJA	15,00 M2	31,60 M2
VESTUARIOS PLANTA SEGUNDA	15,00 M2	33,40 M2
ALMACÉN 2	10,00 M2	9,90 M2
ALMACÉN 3	10,00 M2	9,90 M2
ZONA LIBRE PLANTA PRIMERA		30,60 M2
TOTAL ÚTIL DEPENDENCIAS	1.745,00 M2	1.905,95 M2

2.5.- POSIBLE DESCOMPOSICIÓN EN PROYECTOS PARCIALES.

El presente anteproyecto comprende una sola edificación para el uso de centro cívico, por lo que es imposible su descomposición en proyectos parciales, con los que no se conseguiría el programa de necesidades requerido para dicho centro.

3. JUSTIFICACIÓN DE LOS PRECIOS ADOPTADOS.

Dada la enorme singularidad de los precios de la construcción en la Ciudad de Melilla con respecto a los contemplados en cualquiera de las bases de precios de la Península y las Islas, para la elaboración del Avance del Presupuesto del Anteproyecto de Centro Cívico "Huerta Vega" se ha utilizado la Base de Precios propia elaborada por el estudio de la arquitecta que suscribe el anteproyecto, domiciliada en Melilla, basada en las tablas salariales del Convenio Colectivo propio de los trabajadores del sector de la Construcción en Melilla y actualizada al año 2024.

La misma se basa, en cuanto a esquema de precios descompuestos, elementales, auxiliares y rendimientos del personal, en la base de datos "Precios Centro", agregando y modificando los precios simples, auxiliares y descompuestos con los datos reales de la Ciudad de Melilla, obtenidos de ofertas de proveedores e instaladores y de datos recabados de los proyectos y direcciones de obras realizados en la ciudad durante los últimos años.

En el precio se incluye el 1% de medios auxiliares y el 3% de costes indirectos.

Con ello se configura el presupuesto de Ejecución Material de las obras.

4.- VALORACIÓN DEL TERRENO A EXPROPIAR

1.- Datos Generales:

SITUACIÓN Y LINDEROS: Carretera Hidum, nº 68 (sur).

Calle Casiopea (oeste).

Calle Perseo (este).

Callejón Piscis (norte).

REF. CATASTRAL: 3660125WE0036S00010G

SUPERFICIES:

TOTAL PARCELA 2.005,70 m²

ZONA A EXPROPIAR 1.590,50 m²

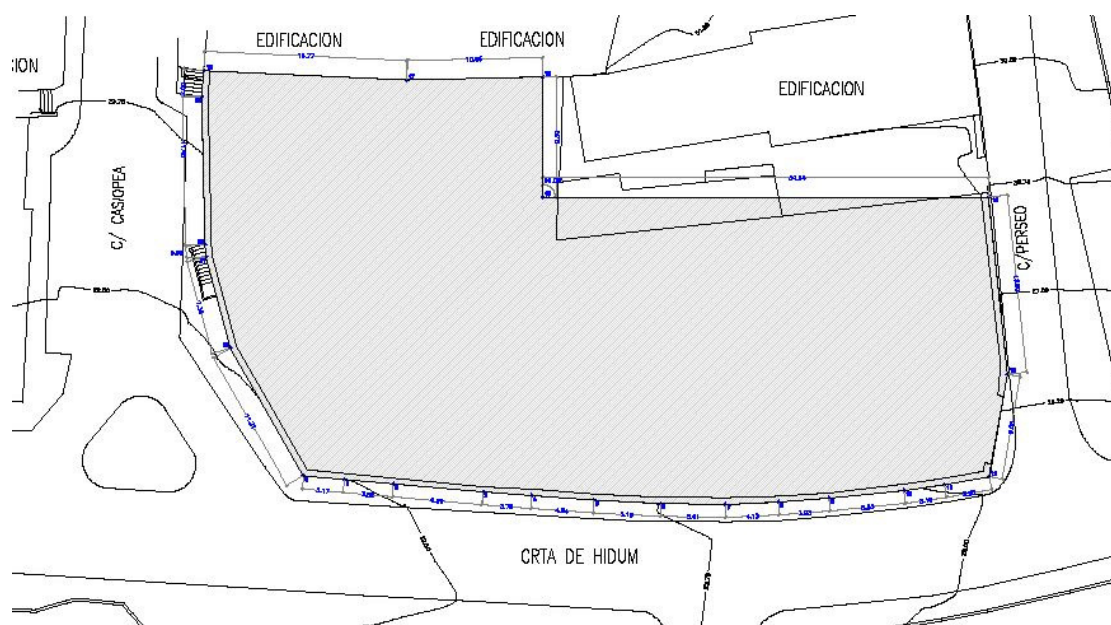


Imagen parcela y zona expropiar.

2. Planeamiento aplicable:

1.1. PGOU: Vigente PGOU-95 (BOME 3.435, de 30 de octubre de 1.995 y sus modificaciones, especialmente la modificación 2003, BOME de 4 de junio de 2023).

1.2. Estudio de Detalle u otro instrumento de desarrollo para este ámbito: No consta.

3. Clasificación del Suelo:

Suelo Urbano según vigente PGOU-95

4. Calificaciones y Superficies:

Según vigente P.G.O.U., hoja gráfica de calificaciones Núm. 20

En el gráfico que se acompaña, de la hoja nº 20 de calificaciones del PGOU, la línea verde indica el perímetro de la parcela y la línea azul el límite edificable.

Por tanto la parcela cuenta con dos calificaciones:

4.1. Zona A (color Blanco): Espacios Libres y Viales.

La superficie de la zona a expropiar con esta calificación asciende a 282,60 m²

4.2. Zona B (color Naranja): Residencial Mixta, tipología T5.

La superficie de la zona a expropiar con esta calificación asciende a 1.307,90 m²

La suma de ambas superficies (282,60+1.307,90) asciende a los 1.590,50 m² a expropiar.



5. Parámetros Urbanísticos suelo calificado T5-Residencial Mixta:

Barrio Reina Regente – Cañada de Hidum

- Uso característico:	Residencial
- Tipología edificatoria:	Plurifamiliar o Unifamiliar
- Número máximo de plantas	4
- Altura máxima total	13,50 m
- Edificación sobre altura	Castilletes según N-408
- Sótanos/semisótanos	Si
- Parcela mínima	35 m ²
- Ocupación Máxima	100% todas las plantas
- Edificabilidad Máxima	4,60 m ² /m ²
- Aparcamientos	Obligatorios según N-278

6. Parámetros Urbanísticos suelo calificado Espacio Libre Viario:

- No edificable.
- A efectos expropiatorios aplicamos la misma edificabilidad de las parcelas colindantes:
4,60 m²/m².

7. Estado actual:

7.1. Construcciones Existentes.

En parte de la superficie a expropiar, en la zona sur de la parcela (desde ctra. Hidum hasta el callejón de Libra), así como en todo el lateral con fachada a calle Casiopea (desde ctra. Hidum hasta la medianera norte) existen unas construcciones con:

- Una instalación en planta baja aparentemente dedicada a aparcamiento y lavadero de vehículos, con acceso rodado desde la calle Perseo, en su encuentro con ctra. Hidum, mediante rampa, quedando una plataforma aproximadamente plana a una cota unos 3 m por encima del punto inferior de la carretera.

Este desnivel se contiene mediante el muro de hormigón que la parcela presenta a la carretera Hidúm y calle Casiopea, muy probablemente de contención del nivel de tierras interior más elevado que existía previamente en la parcela (según también reflejan topográficos aéreos antiguos). Dichas tierras han sido excavadas, al menos en la parte sur, conservándose el muro como contención del nivel restante y como cerramiento de fachada.

- Unas construcciones en planta primera sobre soportales, de tipo ligero, que se desarrollan tanto en fachada como en interior, a base de chapas metálicas y paneles de variados colores, con zonas de madera, apoyadas sobre pilares metálicos y de madera de muy pequeña sección, con huecos practicables y zonas abiertas.

De estas construcciones, que no cumplen ninguna normativa aplicable a una edificación, entre ellas con una evidente falta de resistencia estructural, se desconoce el uso al que se dedican.

A esta primera planta, además de por el interior de la planta baja de aparcamiento y lavadero, se accede por una escalera exterior situada sobre la acera de la calle Casiopea.

7.2. Construcciones a efectos expropiatorios.

Las construcciones descritas, como se ha indicado, no cumplen ninguna normativa aplicable. Además, son claramente ilegales y presentan un importante peligro estructural.

Por ello, a efectos expropiatorios, no se les debe asignar ningún valor, debiéndose minorar la parcela a expropiar con el coste de su demolición.

8. Normativa de valoración aplicable y de referencia:

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana - **TRLRUR**.

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo - **RVLS**.

R.D. 1020/1.993, de 25 de Junio, por el que se aprueba las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, según datos utilizados por la Gerencia Territorial del Catastro de Melilla.

Estudio de Mercado de los Bienes Inmuebles Urbanos del Municipio de Melilla de 26 de julio de 2007. Gerencia Territorial del **Catastro**.

Informe Anual Sobre el Mercado Inmobiliario Urbano Año 2024. Consejo Territorial de la Propiedad Inmobiliaria de **Melilla**.

Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, por la que se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales.

Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Método de comparación para obtención del valor de mercado.

9.- Valor del suelo a expropiar:

9.1. Valores de referencia para el cálculo:

a) Valor en venta del producto inmobiliario nuevo acabado.

- **Vv** = Valor en venta de productos inmobiliarios similares, de vivienda usada, según testigos.

Se consideran válidos como testigos de referencia, los siguientes:

1.- 38565**WE0035N:	1.158 €/m2.
2.- 38565**WE0035N:	1.402 €/m2.
3.- 38554**WE0035N:	1.304 €/m2.
4.- 38562**WE0035N:	1.060 €/m2.
5.- 38559**WE0035N:	1.219 €/m2.
6.- 38562**WE0035N:	1.097 €/m2

Valor Medio: Vv = 1.206,67 €/m2.

b) Valor de Construcción.

El Módulo Básico de la Construcción en Melilla, según lo acordado por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, en reunión de 16 de abril de 2024, asciende a **950 €/m2**.

El Coeficiente de antigüedad y conservación para 42 años de las muestras tomadas y conservación normal, de acuerdo al Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, es de 0.2982.

Por tanto:

$$Vc = 950 \text{ €/m2} * (1-0.2982) = 666,71 \text{ €/m2}$$

c) Edificabilidad a valorar.

Dado que la superficie de los testigos es la construida privativa de la vivienda, hay que aplicar la proporción de zonas comunes, instalaciones, accesos, patios, etc., que se fija en el 20%.

Por otro lado, dada la inclinada topografía del solar, la planta inferior será de tipo semisótano-baja, que no podrá destinarse a viviendas. La edificación probable de garajes en dichas condiciones, es conocido que no supone beneficios, al equipararse el coste de construcción con el de venta.

Por ello, la edificabilidad media destinada a viviendas objeto de valoración, ascendería a:

$$Em = (4, 60 \text{ m2/m2} -1,00 \text{ m2/m2}) \times 0.80 = 2.88 \text{ m2/m2}$$

d) K= Coeficiente de ponderación de gastos y beneficios.

Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad

El Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo indica que el coeficiente K tendrá, con carácter general, **un valor de 1,40**.

9.2. Cálculo del Valor de Repercusión del Suelo:

VRS= Valor de Repercusión del suelo unitario €/m²c.

$$\text{VRS} = \frac{\text{Vv}}{\text{K}} - \text{Vc} = \frac{1.206,67}{1,40} - 666,71 \text{ €/m}^2\text{c} = 195,20 \text{ €/m}^2\text{c}$$

9.3. Cálculo del Valor del Suelo unitario:

VSu. Valor Unitario del Suelo por m²:

$$\text{VSu} = \text{Em} \times \text{VRS} = 2,88 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 195,20 \text{ €/m}^2 = 562,17 \text{ €/m}^2\text{s}$$

9.4. Calculo de Valor resultante de la parcela a expropiar sin demolición:

$$\text{VEs} = \text{SUP} \times \text{VSu} = 1.590,50 \text{ m}^2 \times 562,17 \text{ €/m}^2 = 894.131,39 \text{ €}$$

9.5. Coste demoliciones con gestión de residuos

Presupuesto de ejecución material	90.000,00 €
19% Gastos generales y Beneficio Industrial	17.100,00 €
Presupuesto de Contrata	107.100,00 €
10% IPSI	10.710,00 €
Presupuesto Total (CD)	117.810,00 €

9.6. Calculo de Valor resultante de la parcela a expropiar con demolición:

$$\text{VE} = \text{VEs} - \text{CD} = 894.131,39 \text{ €} - 117.810,00 \text{ €} = 776.321,39 \text{ €}$$

Por tanto, el coste de la expropiación de los 1.590,50 m² de parcela contemplados en el presente proyecto, asciende a la cantidad de SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS VEINTIÚN EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS (776.321,39 €).

5. FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL.

Acceso al lavadero



Vista del alzado de la calle Casiopea



Vista de la calle Perseo



Vista del alzado de la calle Perseo



Vista de la calle Piscis



Vista de los edificios del callejón de Libra



Vista de la carretera Hidum



Escalera de acceso a planta alta en la calle Casiopea



Cruce entre calles Casiopea y carretera Hidum



Vista interior del lavadero



Vista del alzado de la calle Casiopea



6. AVANCE DEL PRESUPUESTO A NIVEL DE ANTEPROYECTO.**EDIFICACIÓN:**

DEMOLICIONES					90.000,00 €
SUPERFICIE CONSTRUIDA	3.400,30 m ²	*	1.150 €/ m ²	=	3.910.345,00 €
SUPERFICIE EXTERIOR TRANSITABLE	639,05 m ²	*	150 €/ m ²	=	95.857,50 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL					= 4.096.202,50 €
13% GASTOS GENERALES					= 532.506,33 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL					= 245.772,15 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA					= 4.874.480,98 €
10% I.P.S.I.					= 487.448,10 €
PRESUPUESTO TOTAL EDIFICACIÓN					= 5.361.929,08 €

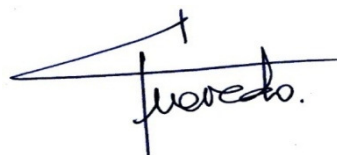
ASCIENDE EL PRESENTE PRESUPUESTO ESTIMADO DE LA EDIFICACIÓN, A NIVEL DE ANTEPROYECTO, A **CINCO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE EUROS CON OCHO CÉNTIMOS.**

VALORACIÓN EXPROPIACIÓN	= 776.321,39 €
--------------------------------	-----------------------

TOTAL EDIFICACIÓN Y EXPROPIACIÓN	= 6.138.250,47 €
---	-------------------------

Melilla, Agosto de 2024

La Arquitecta



Fdo. Carolina Quevedo Fernández