

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA EN CALLES LUIS DE MOLINI, ALVAREZ CABRERA, PASCUAL
VERDU Y CERIÑOLAS, MELILLA

JUAN JUDEL CARBALLA, ARQUITECTO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 AGENTES

1.2 INFORMACIÓN PREVIA

1.3 PROCEDENCIA Y MARCO NORMATIVO

1.4 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.1 AGENTES

Promotor:

Ciudad Autónoma de Melilla

Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo, C.I.F.: S7900010E

Calle Duque de Ahumada, 3, 52001, Melilla

Arquitecto:

Juan Judel Carballa

Colegiado núm. 12 por el C.O.A.C.A.M.

C/ Marqués de Montemar, 9, At A, 52006 Melilla

1.2 INFORMACIÓN PREVIA

Antecedentes y condicionantes de partida:

Existe una pequeña discrepancia en el grafismo del vigente PGOU de Melilla, aprobado en 1995, en la parcela delimitada por las calles Luis de Molini, Álvarez Cabrera, Pascual Verdú y Ceriñolas, enclavada en el barrio de Cabrerizas Altas, conocido popularmente como "el Poblao". En dicha parcela, que se encuentra perfectamente definida por el encintado de sus aceras, y las propias aceras que lo conforman, existe un pequeño desajuste con lo grafiado en los planos de ordenación del PGOU. Esta variación, que se debe sin duda a un error, minora uno de los linderos, concretamente el de la calle Luis de Molini, afectando a una franja de unos dos metros de anchura a lo largo de la alineación.

Este documento contiene la documentación necesaria (memoria y planos), para definir y expresar gráficamente las características urbanísticas del mencionado encargo.

Emplazamiento:

Terreno incluido dentro del ámbito del barrio de Cabrerizas Altas y Bajas.

Entorno físico:

Como se ha comentado anteriormente el terreno cuenta en la realidad con todos los elementos que lo pueden definir físicamente: es una parcela totalmente urbanizada que cuenta con aceras definidas y encintadas, así como acceso rodado pavimentado por sus cuatro frentes. Dicha parcela se corresponde exactamente con lo definido en escrituras, registro de la propiedad y catastro, no habiendo ninguna duda sobre la definición y exacta dimensión de dicha parcela

Sin embargo, esta realidad física y documental no ha sido fielmente reflejada en el grafismo de la zona en el PGOU de Melilla, que, seguramente debido a un error por parte del redactor no detectado con anterioridad, ha dispuesto esta parcela que una dimensión menor de la que le corresponde, copiando la parcela que tiene más cercana, de una superficie algo menor.

De este modo, y por indicación de la Consejería de Fomento, se redacta este documento para subsanar el error reflejado en el PGOU.

Los servicios urbanísticos con que cuenta el terreno actualmente son calzada pavimentada, suministro de agua, suministro de luz, alcantarillado, alumbrado público.

Normativa urbanística:

El planeamiento vigente en Melilla corresponde al P.G.O.U. Revisión, aprobado definitivamente por el Pleno de la Asamblea de Melilla el 5/10/95 y publicado por Boletín Oficial de Melilla el 30/10/95, así como por sus correcciones posteriores.

1.3 PROCEDENCIA Y MARCO NORMATIVO

PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La figura del Estudio de Detalle tiene por objeto completar o adoptar las determinaciones relativas a alineaciones y rasantes, y ordenación de volúmenes ya establecidos por el Planeamiento Urbanístico municipal a nivel detallado, para lo cual propone la modificación de ciertos parámetros, ajustando sus determinaciones en materia de alineaciones, rasantes y ordenación de la volumetría.

En el caso que nos ocupa existe una clara discordancia entre lo establecido en la ordenación reflejada en el P.G.O.U. y la realidad física. Por ello se debe proceder a realizar ajustes para hacer que concuerden la calificación con la realidad física de las parcelas afectadas y sus alineaciones, conforme a lo previsto en la Norma 235 del P.G.O.U. de Melilla.

En función de lo expuesto anteriormente es procedente la redacción de un estudio de detalle que proceda a la ordenación y regulación del terreno mencionado.

MARCO NORMATIVO

Se citan a continuación las normas del P.G.O.U. de Melilla y los artículos del Reglamento de Planeamiento que justifican la procedencia de redacción del presente documento.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MELILLA (B.O.M.E. de 30.10.95)

Norma 29.- Desarrollo del suelo urbano.

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

- b) Se redactarán *Planes Especiales de Reforma Interior* para aquellas intervenciones cuya reordenación esté prevista por el P.G.O.U., o siempre que tal reordenación sea posible, aunque no cesaría, mientras no contradigan la estructura general y orgánica establecido por el P.G.O.U. y otras determinaciones fundamentales de este. Los Planes Especiales deberán alcanzar, por si 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).
- c) El *contenido de los Estudios de Detalle*, con carácter general, será el establecido por el art. 91 del T.R. y 65 y 66 del R.P.

En cualquier caso, el Estudio de Detalle se desenvolverá dentro de los tres límites siguientes:

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

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

Norma 235.- Fase de planeamiento urbanístico.

- a) Tanto en *suelo urbano consolidado* como *sin transformar* se podrán redactar Estudios de Detalle con las finalidades siguientes (de carácter exclusivo):
- Adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes fijados por el P.G.O.U. y Planes Especiales que lo desarrollen. Pueden proceder a la apertura o sustitución de calles peatonales.
 - Ordenar los volúmenes previstos por el P.G.O.U. y los Planes Especiales que lo desarrollan, sin que esto suponga aumento de ocupación, de alturas máximas o de volumen edificables previstos por estos.

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

Norma 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 y aprobación de ninguna figura de planeamiento urbanístico de desarrollo.
- b) En todo caso, se podrán redactar y aprobar Estudios de Detalle para ajustar y delimitar con precisión Unidades Mínimas Diferenciadas contenidas en la ordenación propuesta por el PGOU.

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

- a) Se determinan dos grados distintos de calles y vías en esta clase de suelo (Sistema General y Local), tanto en el consolidado como en el incluido en Unidades de Ejecución (en este caso, con carácter indicativo).
- b) Las alineaciones de sistema local podrán ajustarse o modificarse, siempre que se respete la superficie prevista por el PGOU, mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de carácter Puntual que abarque al menos las Unidades Mínimas diferenciadas que forman alineación con la calle afectada (N. 235).
- 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 un 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 de la N. 105.e).

No obstante, si cabe precisar, con carácter general, que la altura de la edificación (ml.) medida desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del ultimo forjado, que en estas áreas se proyecte, no podrá ser mayor de cuatro veces el ancho de las calles diseñadas para las mismas.

- e) Los Proyectos de Urbanización y de obras Ordinarias desarrollarán los trazados propuestos por el planeamiento urbanístico.
- f) El PGOU recoge las rasantes del viario existente y las proyectadas en desarrollo de éste. Al igual que las alineaciones, las rasantes podrán ser modificadas o ajustadas mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle según la graduación del viario y los criterios contenidos en los párrafos anteriores. (N. 235).

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA DESARROLLO DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA (B.O.E. núms. 221 y 222, de 15.09.78 y 16.09.78)

Capítulo VI.- De los estudios de detalle.

Artículo 65

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

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.
- b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.
- c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

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

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

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

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

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 66

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

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

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

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

1.4 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

ORDENACIÓN ACTUAL

Como se ha apuntado anteriormente, al superponer la trama de calificación con el parcelario se observa un desajuste entre ambas, por el que una franja de la parcela queda fuera de la ordenación propuesta en el PGOU de Melilla, Con anterioridad se han observado muchos errores de este tipo la ordenación reflejada en la parte gráfica del PGOU de 1995.

Al no ajustarse el trazado del vial realizado al previsto en el P.G.O.U. se produjeron unas discrepancias en cuanto a la forma de las parcelas edificables en esta zona, discrepancias corregidas en el siguiente punto del presente estudio de detalle.

ORDENACIÓN PROPUESTA

La propuesta que se hace a través de este documento es que la totalidad de la parcela física, definida por las alienaciones existentes y por la delimitación de los elementos urbanizados de la zona, como son las calzadas de viales y las aceras encintadas, y que coincide plenamente con su definición en registro de la propiedad y catastro, tenga la misma calificación.

Esta parcela está compuesta a su vez por siete fincas distintas, según su catalogación en Catastro, que son las siguientes:

Nº Finca Catastral	Sup. m ²
4271201WE0047S0001TD	105
4271202WE0047S0001FD	132
4271203WE0047S0001MD	97
4271204WE0047S0001OD	48
4271205WE0047S0001KD	48
4271206WE0047S0001RD	66
4271207WE0047S0001DD	60
Total	556

De la medición in situ se ha comprobado que la superficie de la manzana es algo menor que lo descrito en documentación de catastro, siendo la realidad de 554 m². Esto puede deberse al redondeo

efectuado por catastro en las superficies reflejadas, pero la identificación de las parcelas no deja lugar a dudas,

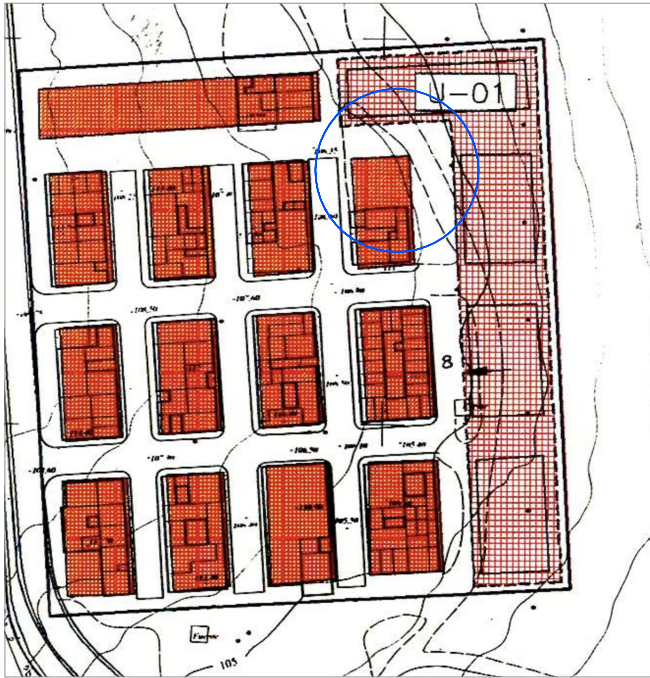
A continuación se reproducen las condiciones urbanísticas que afectan de manera particular a las parcelas edificables residenciales resultantes, que son las del barrio en que se enclava esta manzana.

BARRIO	CABRERIZAS ALTAS Y BAJAS
Calificación Tipo	RESIDENCIAL MIXTA (T5)
Nº Máximo plantas	3
Altura máxima total	10,00 m
Edificación S/Altura	Castilletes n-408
Sótanos y semisótanos	Sí
Parcela mínima	35 m ²
Ocupación	100% todas las plantas
Edificabilidad máxima	3,50 m ² /m ²
Aparcamiento	N-278

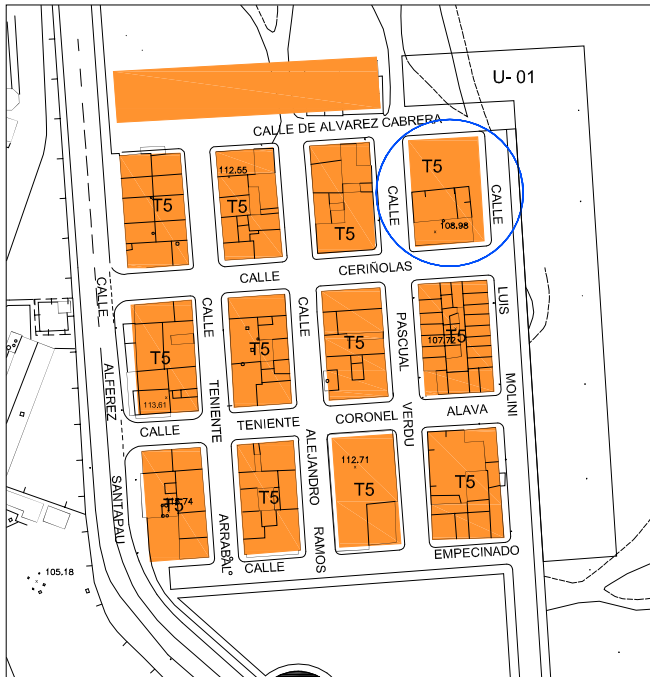
Se adjuntan planos y documentación catastral de las fincas afectadas.

Melilla, diciembre de 2024
El Arquitecto

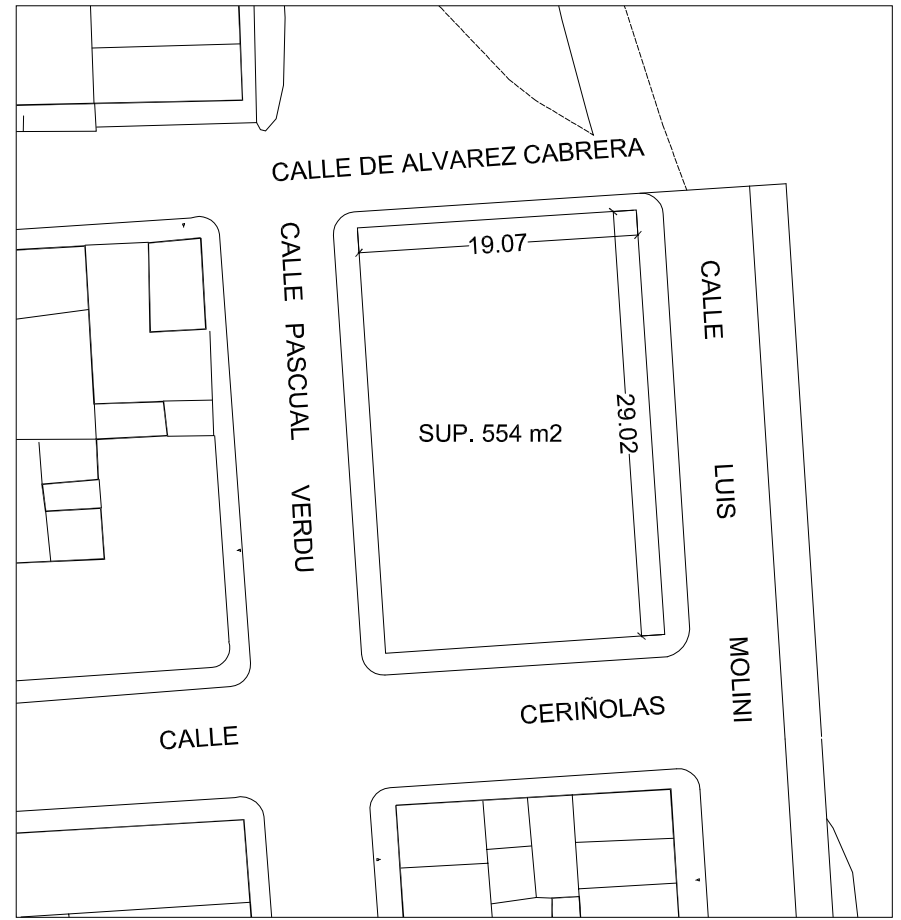
Fdo. Juan Judel Carballa



CALIFICACION EN EL P.G.O.U. (Actual) E=1/2000



Nueva propuesta de Calificacion E=1/2000



Cotas y Superficie de Manzana E=1/500

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA EN CALLES LUIS DE MOLINI, ALVAREZ CABRERA, PASCUAL VERDU Y CERIÑOLAS, MELILLA

JUAN JUDEL CARBALLA, ARQUITECTO

Fecha: Diciembre 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA CUARTA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4271201WE0047S0001TD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DE PASCUAL VERDU 20 Suelo
52003 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

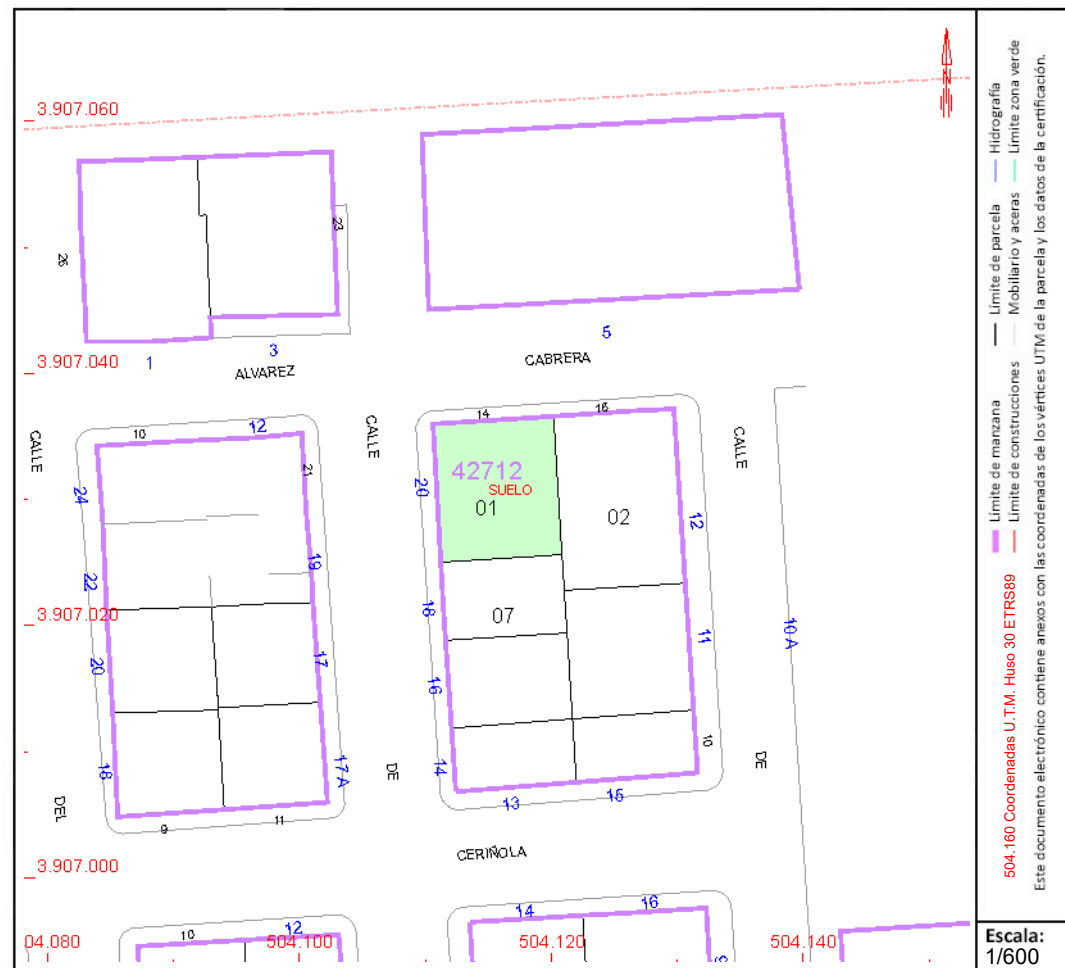
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 105 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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 CUARTA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4271202WE0047S0001FD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DE LUIS MOLINI 12 N2-25 Suelo
52003 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

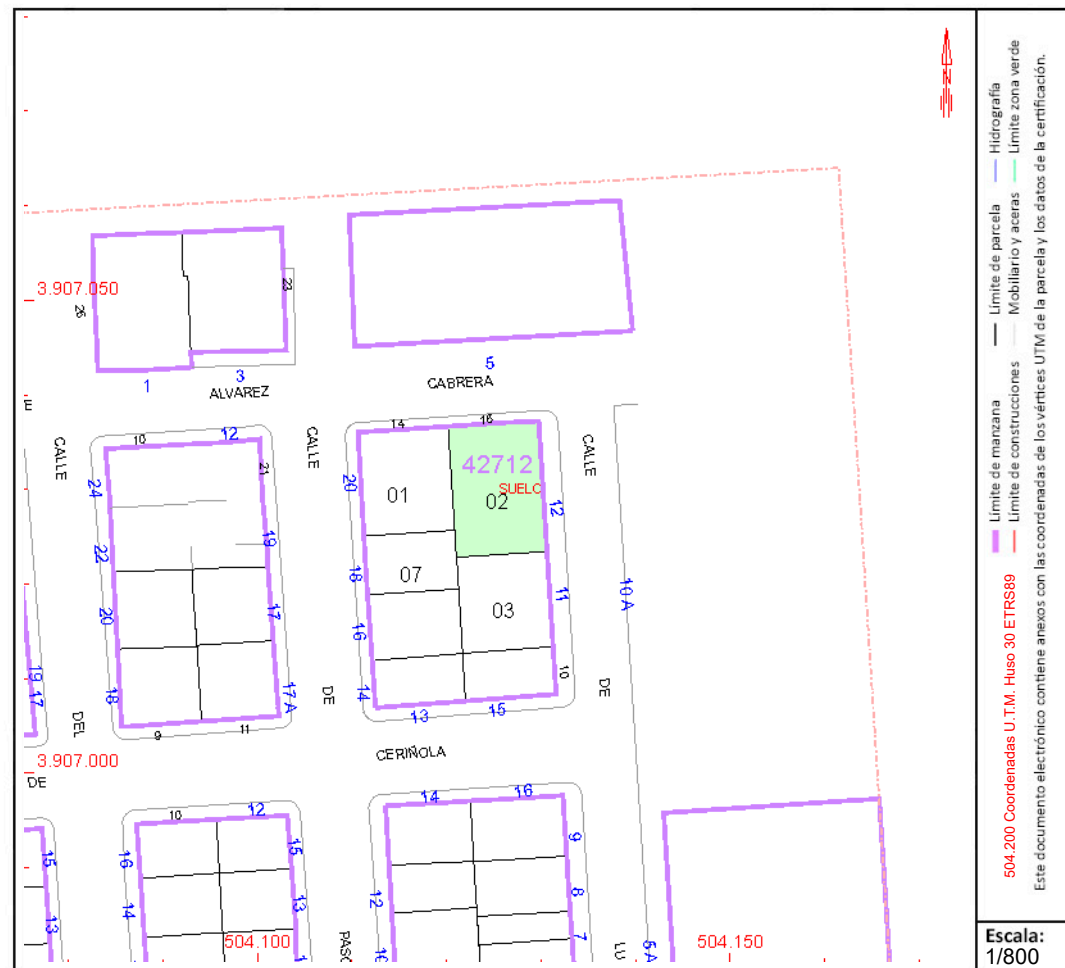
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 132 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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: 4271203WE0047S0001MD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DE LUIS MOLINI 11
52003 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

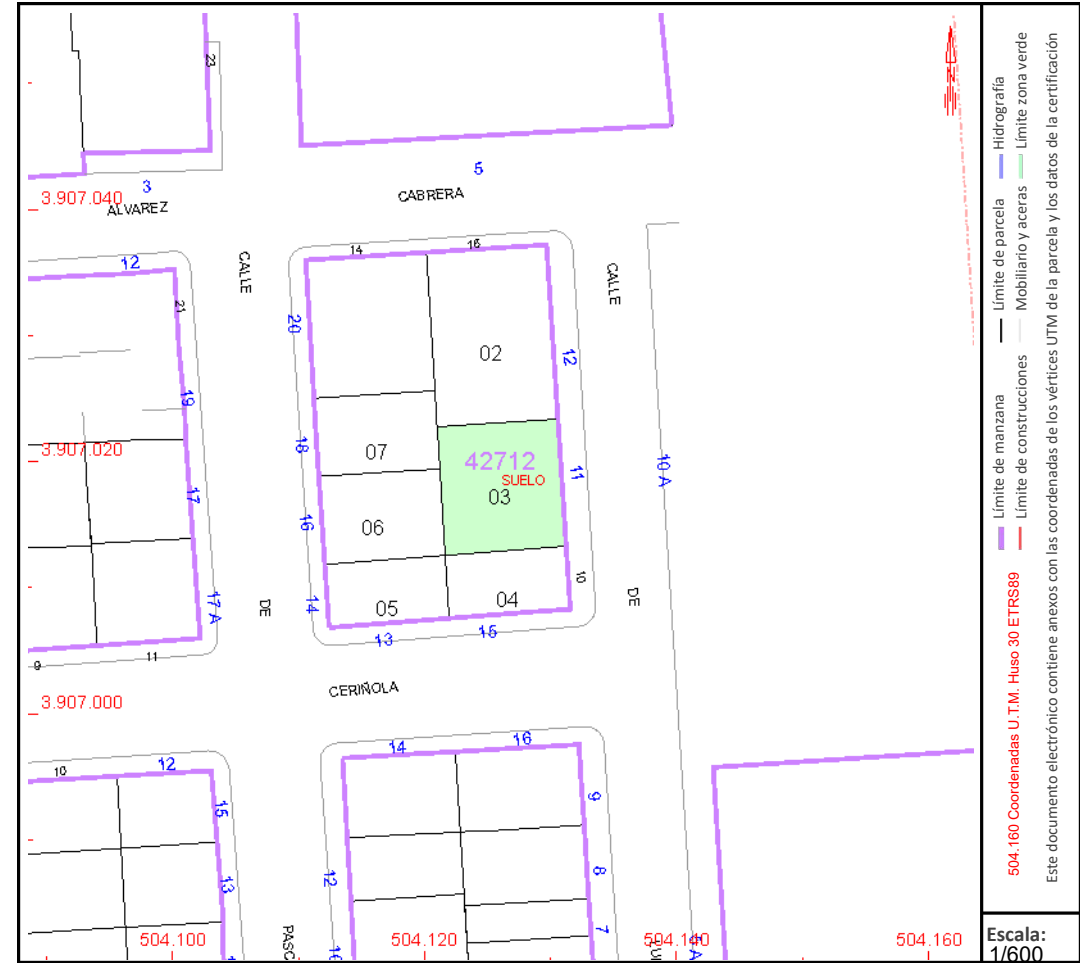
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 97 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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: 4271204WE0047S0001OD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DE CERIÑOLA 15
52003 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 48 m2

Año construcción: 1960

CONSTRUCCIÓN

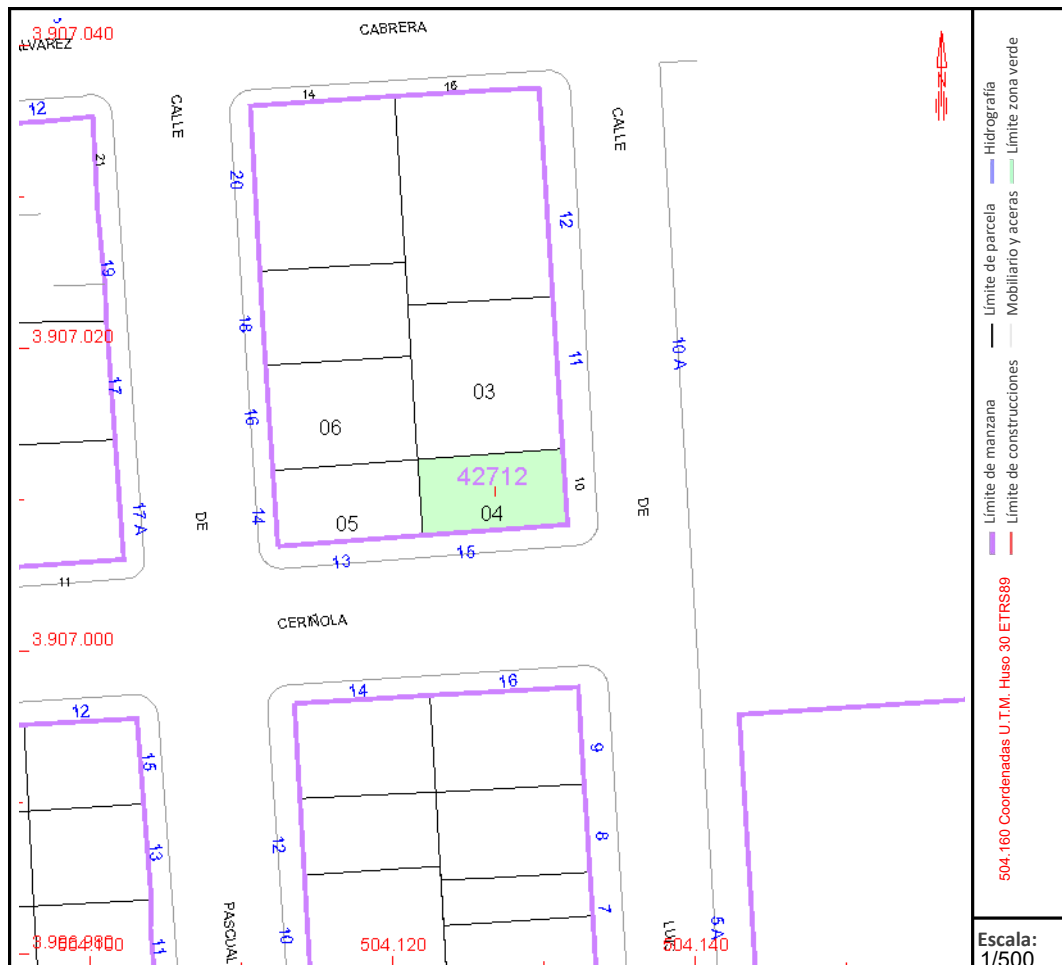
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	48

PARCELA

Superficie gráfica: 48 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: 4271205WE0047S0001KD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DE PASCUAL VERDU 14
52003 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 48 m2

Año construcción: 1960

CONSTRUCCIÓN

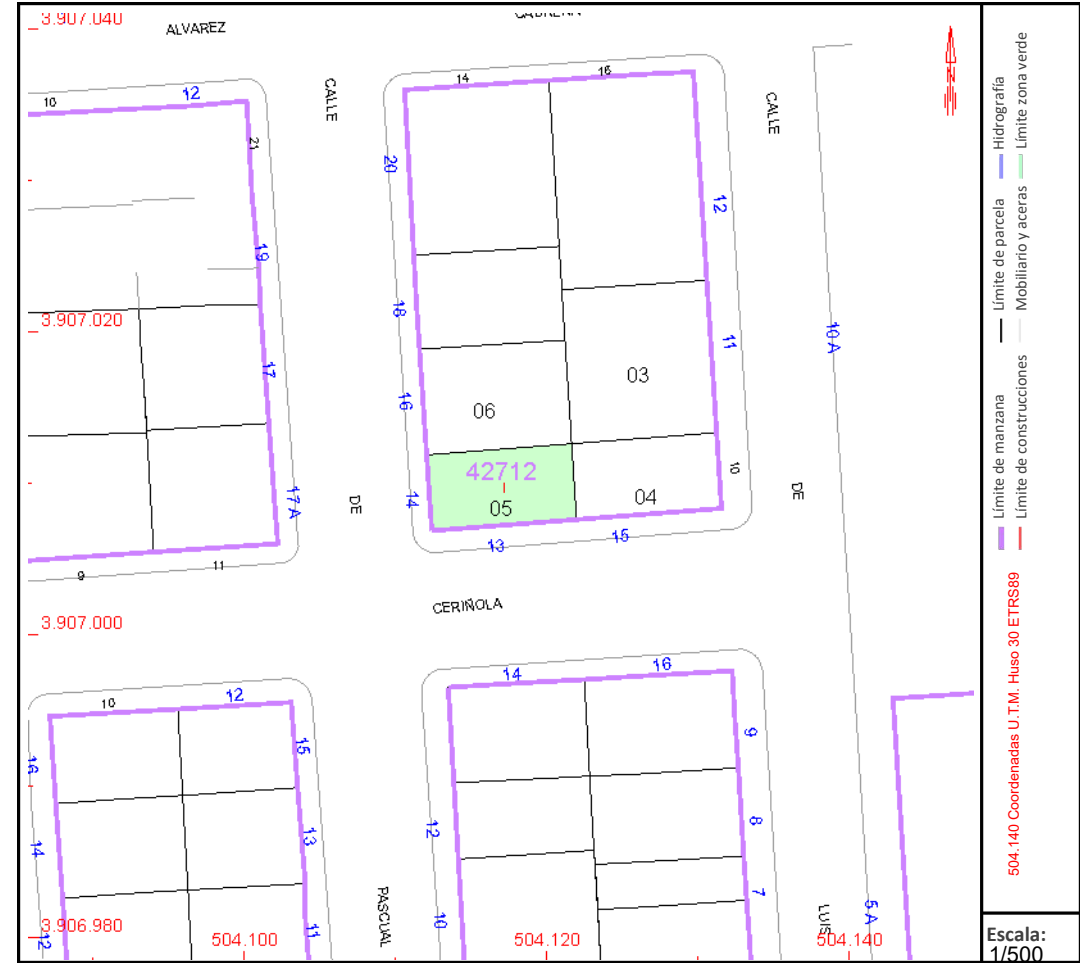
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	48

PARCELA

Superficie gráfica: 48 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: 4271206WE0047S0001RD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DE PASCUAL VERDU 16 N2-16[A] Suelo
52003 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

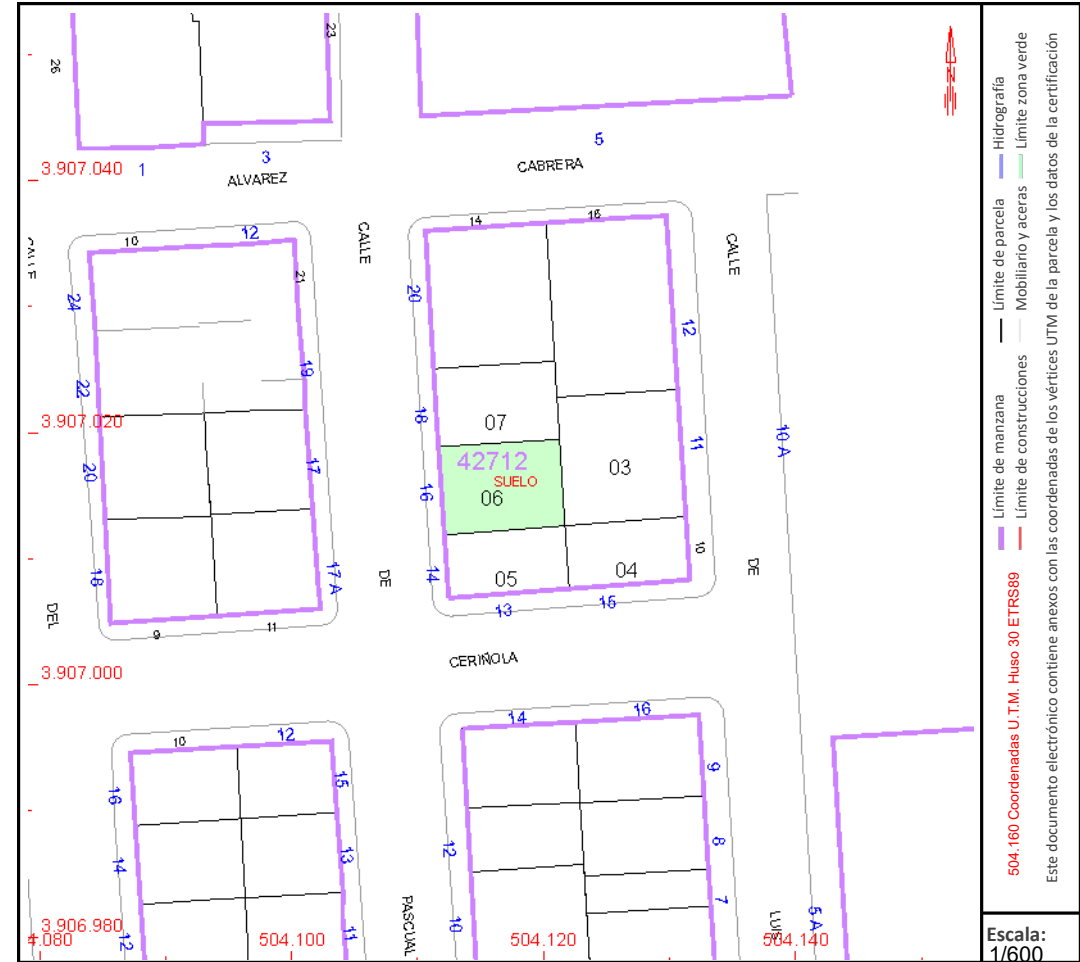
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 66 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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: 4271207WE0047S0001DD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DE PASCUAL VERDU 18 Suelo
52003 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

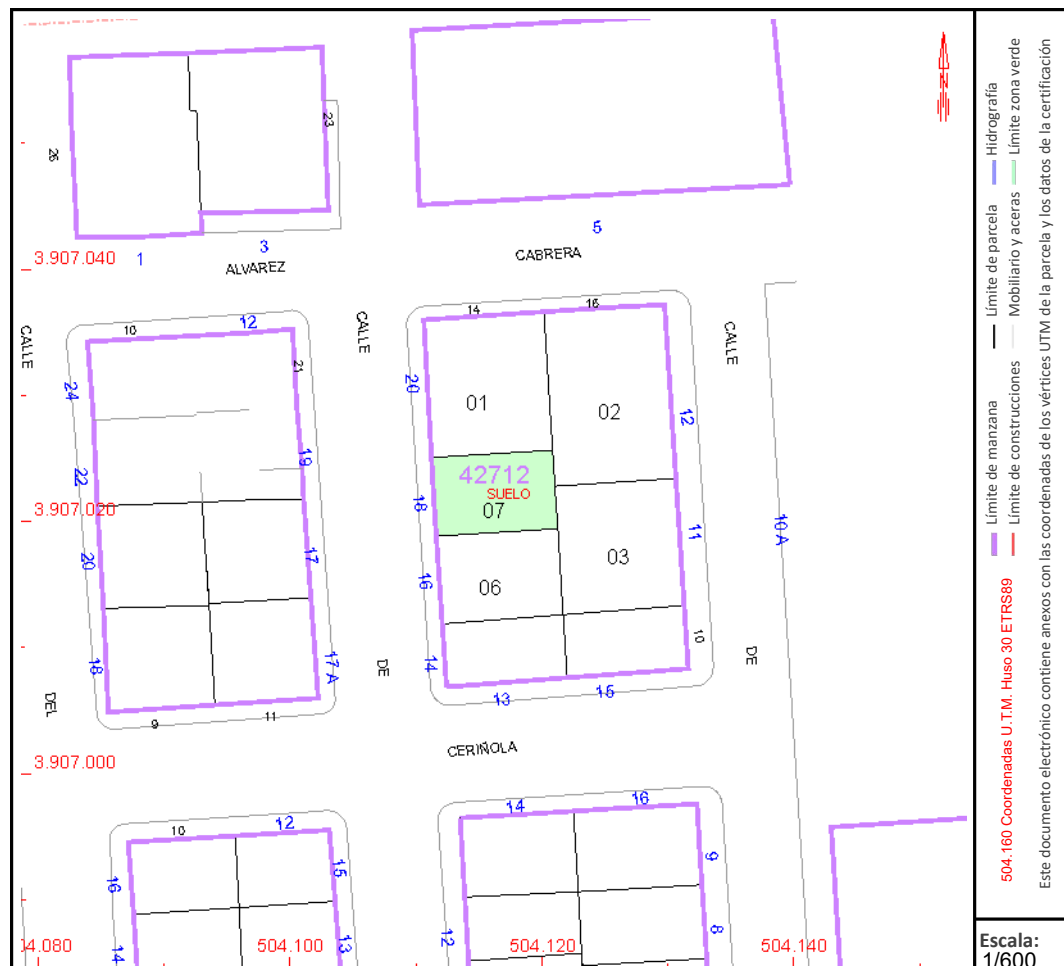
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 60 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"