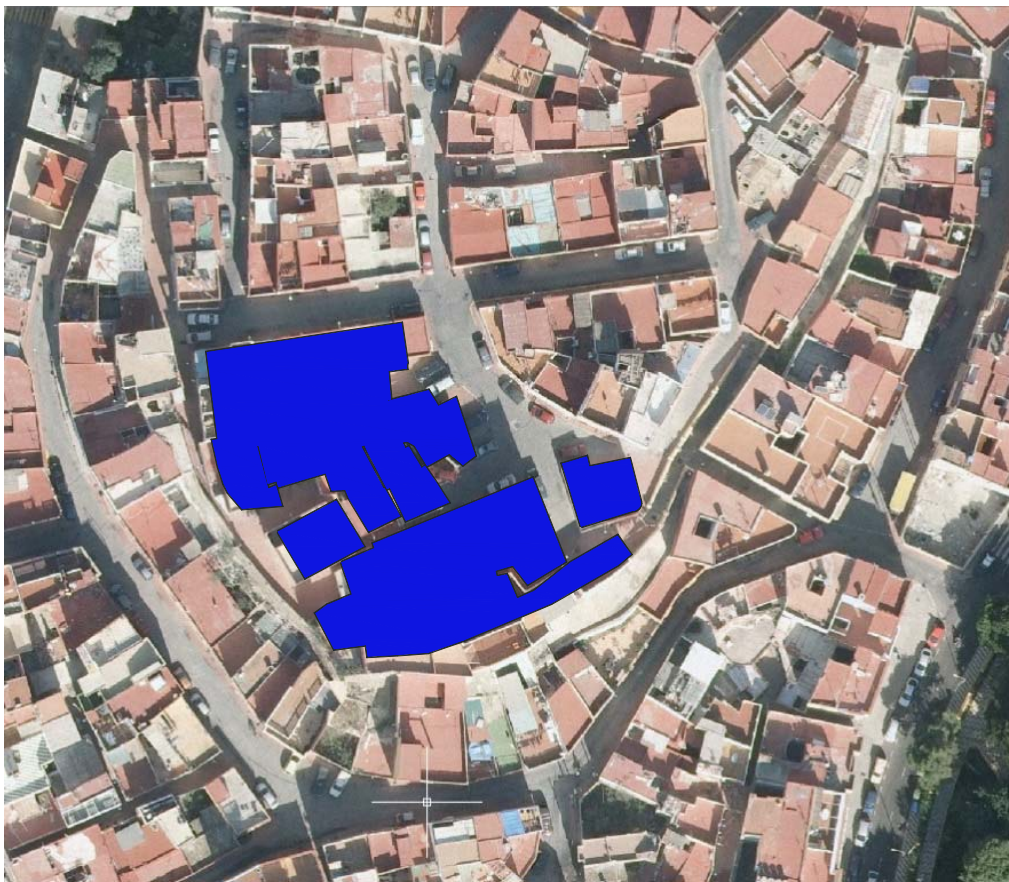




CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

CONSEJERÍA DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL DE LA VIVIENDA Y URBANISMO



ESTUDIO DE DETALLE EN:

MANZANA COMPRENDIDA ENTRE:

*C/ ANTONIO MACHADO-C/ JOSE MORENO VILLA-C/ GERARDO DIEGO-C/ BLAS DE OTERO
EN EL BARRIO DE ATAQUE SECO, MELILLA.*

Arquitecto Redactor del Estudio:

D. Mohamed Barkan Ben Azzouz. Colegiado nº57 COACAM

Fecha:

Octubre 2017

ESTUDIO DE DETALLE EN:

MANZANA COMPRENDIDA ENTRE:

*C/ ANTONIO MACHADO-C/ JOSE MORENO VILLA-C/ GERARDO DIEGO-C/ BLAS DE OTERO
EN EL BARRIO DE ATAQUE SECO, MELILLA.*

INDICE

I MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1. ENCARGO Y OBJETO DEL EXPEDIENTE**
- 2. ESTADO ACTUAL DE LA ZONA**
 - 2.1. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y TOPOLÓGICAS**
 - 2.2. CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN Y UNIDADES MORFOLÓGICAS MÁS REPRESENTATIVAS**
 - 2.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL ÁREA**
 - 2.4. LAS INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS**
 - 2.5. RECORRIDO FOTOGRÁFICO**
- 3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES**
- 4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**
- 5. DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA**
- 6. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE**
 - 6.1. CONVENIENCIA DEL ESTUDIO Y MARCO NORMATIVO**
 - 6.2. FINALIDAD Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

II MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1. OBJETO**
- 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**
- 3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS FINALES**

III ANEJO. FICHAS CATASTRALES

IV PLANOS

- 1. SITUACIÓN EN PLANIMETRÍA DE MELILLA**
- 2. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
- 3. PLANO TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL. ALINEACIONES, ALTITUDES, SUPERFICIES, SERVIDUMBRES Y REGISTROS.**
- 4. ESTADO ACTUAL. ALINEACIONES ACOTADAS Y FOTOGRAFÍAS.**
- 5. ESTADO ACTUAL. ALINEACIONES PGOU1995 Y CATASTRO.**
- 6. ALINEACIÓN PROPUESTA.**

ESTUDIO DE DETALLE EN:

MANZANA COMPRENDIDA ENTRE:

*C/ ANTONIO MACHADO-C/ JOSE MORENO VILLA-C/ GERARDO DIEGO-C/ BLAS DE OTERO
EN EL BARRIO DE ATAQUE SECO, MELILLA.*

I MEMORIA DESCRIPTIVA

1. ENCARGO Y OBJETO DEL EXPEDIENTE

El presente documento se redacta por petición del Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad Autónoma de Melilla a instancias de la Consejería de Fomento de la Ciudad Autónoma de Melilla. Este trabajo tiene por objeto, corregir el desajuste existente entre lo recogido en la documentación gráfica complementaria y perteneciente al PGOU de la Ciudad Autónoma de Melilla, aprobado con fecha 5 de Octubre de 1995, BOME de 30 de octubre de 1995, y posteriores modificaciones, en concreto al plano 23, y la realidad urbanística existente, en lo referente al señalamiento de alineaciones y rasantes de la manzana situada en el Barrio de Ataque Seco y delimitada por:

- Calle Antonio Machado.
- Calle José Moreno Villa.
- Calle Gerardo Diego.
- Calle Blas de Otero.

La superficie total del Estudio de Detalle de la manzana consolidada es de mil setecientos ochenta y cuatro con ochenta y cinco metros cuadrados (1784,85 m²). Su forma y situación queda reflejada en la correspondiente documentación gráfica.

El redactor es el Arquitecto, D. Mohamed Barkan Ben Azzouz, colegiado nº 57 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Ciudad Autónoma de Melilla. (COACAM).

2. ESTADO ACTUAL DE LA ZONA

2.1. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y TOPOLÓGICAS

Los primeros asentamientos del barrio datan de 1.883 a base de chabolas y cuevas, como en la mayoría de los barrios del norte de la ciudad. A partir de 1.921 empiezan a acontecer procesos de transformación adosándose a estas cuevas nuevas construcciones en su entrada para ampliar así las precarias viviendas. su reconocimiento oficial no tuvo lugar hasta la II República en que el Ayuntamiento de la ciudad introdujo algunas mejoras en el barrio.

La estructura urbana actual es similar a la de los demás barrios asentados sobre las laderas de monte, con un trazado sinuoso del viario, adaptándose a las curvas de nivel y una conformación de las manzanas de edificación muy irregular.

La tipología característica sigue siendo la de vivienda unifamiliar agrupada en manzana cerrada, con patios de parcela normalmente en las zonas traseras pegadas a la montaña. La altura de la edificación suele ser generalmente de una sola planta con ampliaciones no uniformes en todos los casos hasta una segunda planta. Se dan algunos casos aislados de edificios plurifamiliares de mayor altura.

2.2. CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN Y UNIDADES MORFOLÓGICAS MÁS REPRESENTATIVAS

La ordenación propuesta mantiene el carácter y tipologías propias del barrio permitiendo la consolidación de las edificaciones en 2 plantas de altura completas, posibilitando, con carácter general, ampliaciones sobre altura de castillete de hasta 15 m². máximo de superficie, y en las mismas condiciones que se han descrito para otros barrios.

La formalización de las nuevas manzanas intenta conseguir una racionalización del viario agrupando piezas dispersas, si bien, las alineaciones se ajustan normalmente a las fachadas actuales de las viviendas.

Con carácter general se define una parcela mínima para todo el barrio de 35 m²., con las condiciones limitativas para las alteraciones del parcelario actual que han quedado expresadas en los barrios vistos anteriormente.

2.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL ÁREA

En la actualidad el uso predominante corresponde al Residencial. La práctica totalidad del barrio lo integran manzanas irregulares de carácter cerrado, siendo la tipología edificatoria predominante propuesta la vivienda unifamiliar agrupada, sobre parcela individual.

ESTUDIO DE DETALLE EN:

MANZANA COMPRENDIDA ENTRE:

*C/ ANTONIO MACHADO-C/ JOSE MORENO VILLA-C/ GERARDO DIEGO-C/ BLAS DE OTERO
EN EL BARRIO DE ATAQUE SECO, MELILLA.*

2.4. LAS INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS

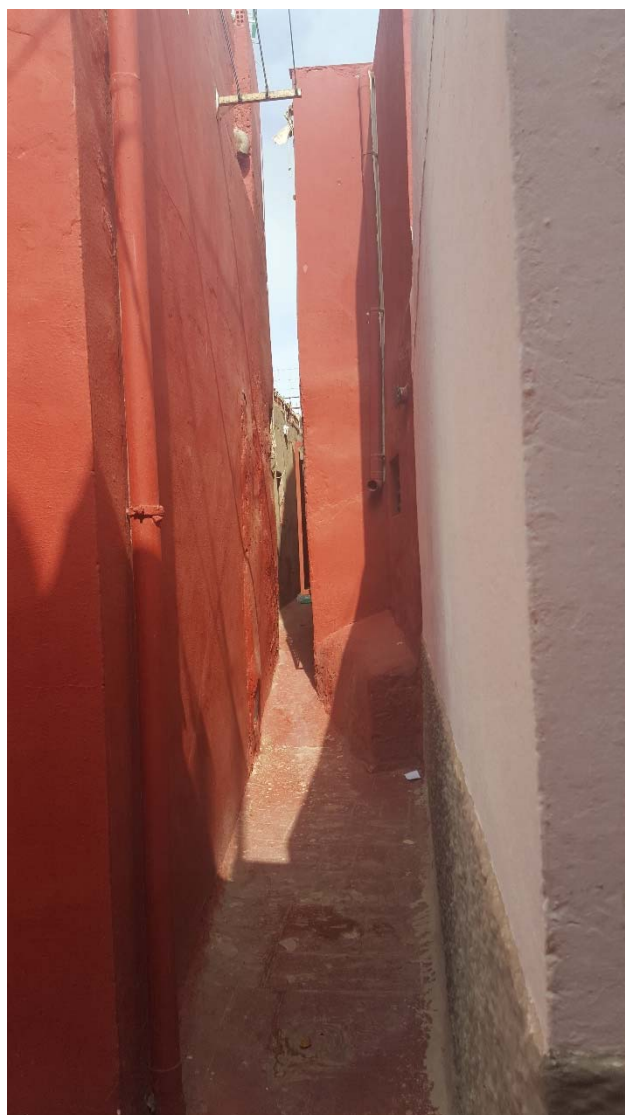
En la actualidad, la zona de actuación presenta una mejora en la pavimentación de las zonas peatonales, así como en las aceras y calzadas de las calles Antonio Machado, José Moreno Villa, Gerardo Diego, Blas de Otero y Jorge Guillén. Se prevé mejorar el acceso a las mismas con las nuevas alineaciones.

ESTUDIO DE DETALLE EN:

MANZANA COMPRENDIDA ENTRE:

*C/ ANTONIO MACHADO-C/ JOSE MORENO VILLA-C/ GERARDO DIEGO-C/ BLAS DE OTERO
EN EL BARRIO DE ATAQUE SECO, MELILLA.*

2.5. RECORRIDO FOTOGRÁFICO



ESTUDIO DE DETALLE EN:

MANZANA COMPRENDIDA ENTRE:

*C/ ANTONIO MACHADO-C/ JOSE MORENO VILLA-C/ GERARDO DIEGO-C/ BLAS DE OTERO
EN EL BARRIO DE ATAQUE SECO, MELILLA.*



ESTUDIO DE DETALLE EN:

MANZANA COMPRENDIDA ENTRE:

*C/ ANTONIO MACHADO-C/ JOSE MORENO VILLA-C/ GERARDO DIEGO-C/ BLAS DE OTERO
EN EL BARRIO DE ATAQUE SECO, MELILLA.*



ESTUDIO DE DETALLE EN:

MANZANA COMPRENDIDA ENTRE:

C/ ANTONIO MACHADO-C/ JOSE MORENO VILLA-C/ GERARDO DIEGO-C/ BLAS DE OTERO
EN EL BARRIO DE ATAQUE SECO, MELILLA.

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES

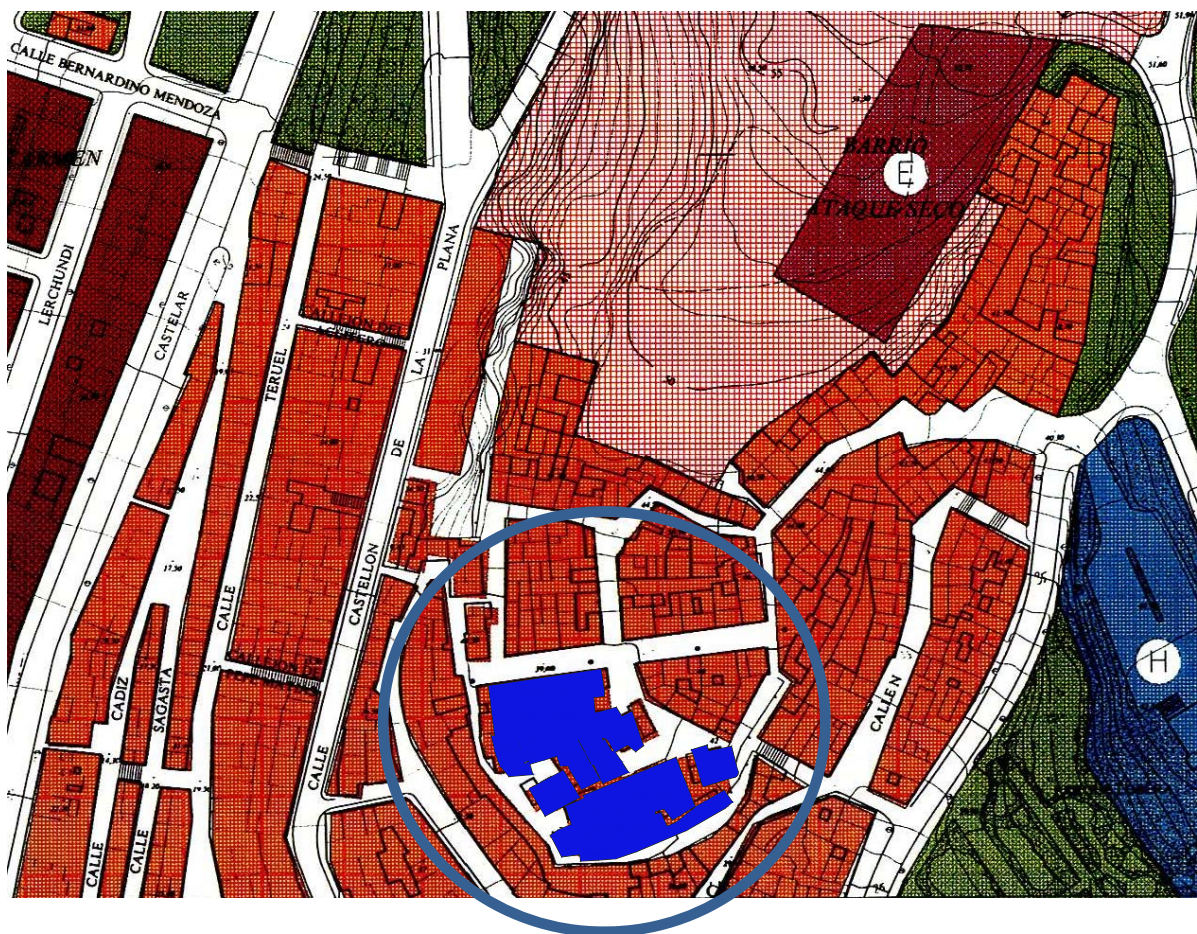
Las características de uso, tipología edificatoria máxima, coeficiente de ocupación, número de plantas, y altura reguladora, así como otros parámetros urbanísticos vienen definidas/os en la ficha urbanística correspondiente a la modificación del PGOU publicado en el Boletín Oficial de la Ciudad de Melilla el 4 de Junio de 2003 para el que se determinan las siguientes características urbanísticas.

FICHA TIPOLOGICA Y CARACTERÍSTICAS DE T5	
CALIFICACIÓN TIPO	RESIDENCIAL MIXTA (T5)
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA TOTAL	7,5 metros
EDIFICACIÓN S/ ALTURA	CASTILLETES N-408
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	SÍ
PARCELA MÍNIMA	35 m ²
OCUPABILIDAD MÁXIMA	100% todas las plantas
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	2,35 m ² E/m ² S
APARCAMIENTO	(*)
(*) OBSERVACIONES: Obligatorio excepto en parcelas menores o iguales a 300 m ²	

En la actualidad este Estudio de Detalle se encuentra dentro del Plano Nº23 del P.G.O.U. DE Melilla. Que queda reflejado de la siguiente manera.

Según este plano tenemos una Unidad Mínima Diferenciada con una superficie de 1.784,85 m².

Aplicando la edificabilidad asignada a la zona de 2,35 m²E/m²S, obtenemos una Edificabilidad de 4.194,40 m².



ESTUDIO DE DETALLE EN:

MANZANA COMPRENDIDA ENTRE:

C/ ANTONIO MACHADO-C/ JOSE MORENO VILLA-C/ GERARDO DIEGO-C/ BLAS DE OTERO
EN EL BARRIO DE ATAQUE SECO, MELILLA.

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La delimitación que se fija para el Estudio de Detalle, se realiza sobre terrenos cuya propiedad es de carácter privado y espacios libres. De la información obtenida de la Oficina Virtual del Catastro y de acceso público hemos obtenido la siguiente información sobre las parcelas afectadas por el ámbito de este Estudio de Detalle:

REF. PLANO	REFERENCIA CATASTRAL	USO PRINCIPAL	TIPO DE FINCA	SUP. SUELO (m ²)	SUP. CONSTRUIDA (m ²)
M4					
02	5560702WE0056S0001YM	Residencial	Parcela con un inmueble	45,00	38,00
01	5560701WE0056S0001BM	Residencial	Parcela con un inmueble	35,00	32,00
M3					
08	5560808WE0056S0001KM	Residencial	Parcela con un inmueble	33,00	32,00
07	5560808WE0056S0001KM	Residencial	Parcela con un inmueble	24,00	34,00
06	5560806WE0056S0001MM	Residencial	Parcela con un inmueble	58,00	138,00
29	5560829WE0056S0001GM	Residencial	Parcela con un inmueble	144,00	231,00
06	5560706WE0056S0001LM	Residencial	Parcela con un inmueble	29,00	29,00
05	5560705WE0056S0001PM	Residencial	Parcela con un inmueble	49,00	48,00
04	5560704WE0056S0001QM	Aparcamiento	Parcela con un inmueble	67,00	42,00
03	5560703WE0056S0001GM	Residencial	Parcela con un inmueble	125,00	235,00
M2					
06	5560906WE0056S0001RM	Residencial	Parcela con un inmueble	88,00	162,00
M1					
02	5560902WE0056S0001FM	-	Suelo sin edificar	22,00	
17	5560917WE0056S0001UM	-	Suelo sin edificar	48,00	
03	5560903WE0056S0001MM	-	Suelo sin edificar	42,00	
18	5560918WE0056S0001HM	Residencial	Parcela con un inmueble	47,00	77,00
04	5560904WE0056S0001OM	Residencial	Parcela con un inmueble	28,00	30,00
05	5560905WE0056S0001KM	Residencial	Parcela con un inmueble	30,00	60,00
19	5560919WE0056S0001WM	Residencial	Parcela con un inmueble	34,00	32,00
20	5560920WE0056S0001UM	Residencial	Parcela con un inmueble	41,00	82,00
21	5560921WE0056S0001HM	Residencial	Parcela con un inmueble	43,00	71,00
23	5560923WE0056S0001AM	Residencial	Parcela con un inmueble	31,00	67,00
08	5560908WE0056S0001XM	Residencial	Parcela con un inmueble	30,00	25,00
09	5560909WE0056S0001IM	Residencial	Parcela con un inmueble	43,00	108,00
10	5560910WE0056S0001DM	Residencial	Parcela con un inmueble	32,00	53,00
11	5560911WE0056S0001XM	Residencial	Parcela con un inmueble	41,00	104,00
12	5560912WE0056S0001IM	Residencial	Parcela con un inmueble	52,00	86,00
13	5560913WE0056S0001JM	Residencial	Parcela con un inmueble	58,00	50,00
14	5560914WE0056S0001EM	Residencial	Parcela con un inmueble	89,00	93,00
15	5560915WE0056S0001SM	Residencial	Parcela con un inmueble	81,00	56,00
16	5560916WE0056S0001ZM	Aparcamiento	Parcela con un inmueble	19,00	18,00
01	5560901WE0056S0001TM	Industrial	Parcela con un inmueble	25,00	27,00

5. DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA

Estamos en un ámbito urbano consolidado, considerado en el planeamiento vigente como zona de mejora urbana, donde no es posible su crecimiento, y su desarrollo urbano viene dado por las mejoras de la habitabilidad existente a partir del rediseño de los espacios públicos y la adecuación de las redes viarias con sus nuevas alineaciones, mejorando los accesos a todas las parcelas de las manzanas afectadas.

Se disponen desde planeamiento general los cauces para producir parte de dicha mejora desde el presente Estudio de Detalle y para establecer las nuevas alineaciones y rasantes con el fin de solventar la problemática actual existente en dicho entorno.

Se prevé con el citado desarrollo, una mejora sustancial de la calidad de vida de los vecinos y de la conectividad viaria y espacial de las manzanas.

ESTUDIO DE DETALLE EN:

MANZANA COMPRENDIDA ENTRE:

*C/ ANTONIO MACHADO-C/ JOSE MORENO VILLA-C/ GERARDO DIEGO-C/ BLAS DE OTERO
EN EL BARRIO DE ATAQUE SECO, MELILLA.*

6. NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE

6.1. 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 radica el encargo del presente Estudio de Detalle sería la adecuación de las determinaciones contenidas por los planes (en este caso el PGOU de la Ciudad Autónoma de Melilla, aprobado con fecha 30 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 General 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 RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA APROBADO POR REAL DECRETO 1346/1976, DE 9 DE ABRIL, donde se establece lo siguiente:

Artículo 14°.- 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.

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:

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.

ESTUDIO DE DETALLE EN:

MANZANA COMPRENDIDA ENTRE:

*C/ ANTONIO MACHADO-C/ JOSE MORENO VILLA-C/ GERARDO DIEGO-C/ BLAS DE OTERO
EN EL BARRIO DE ATAQUE SECO, MELILLA.*

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

- 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 PGOU. Abarcará como mínimo una Unidad Mínima Diferenciada delimitada por el PGOU 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 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).
- 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 PGOU.
- 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.

- d) 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.

Los objetivos genéricos de los Planes Especiales en suelo urbano, serán:

- 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 asegura el procedimiento de los arts. 111, 116 y 118 del T.R. y concordantes del R.P.

N. 106. Unidad Mínima Diferenciada en suelo urbano y suelo urbanizable programado.

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.

- a) 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.

ESTUDIO DE DETALLE EN:

MANZANA COMPRENDIDA ENTRE:

*C/ ANTONIO MACHADO-C/ JOSE MORENO VILLA-C/ GERARDO DIEGO-C/ BLAS DE OTERO
EN EL BARRIO DE ATAQUE SECO, MELILLA.*

- b) 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.

Las Unidades Mínimas Diferenciadas son el ámbito de referencia mínimo para la Redacción de Estudios de Detalle.

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.

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.

- b) En suelo urbanizable programado, 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.
- c) 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 N.156).
- d) 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.
- e) 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. 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.

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.

ESTUDIO DE DETALLE EN:

MANZANA COMPRENDIDA ENTRE:

*C/ ANTONIO MACHADO-C/ JOSE MORENO VILLA-C/ GERARDO DIEGO-C/ BLAS DE OTERO
EN EL BARRIO DE ATAQUE SECO, MELILLA.*

- 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.).
- b) 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 o lo 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).

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.

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. 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. 244 Intervenciones urbanísticos desarrollo directo de las determinaciones del PGOU.

- a) El cumplimiento estricto de las determinaciones contenidas en las fichas del Catálogo 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 abarquen al menos las Unidades Mínimas diferenciados que forman alineación con la calle afectada (N.235).
- c) El viario de sistema general, por su carácter de elemento de estructura general y orgánica 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.

ESTUDIO DE DETALLE EN:

MANZANA COMPRENDIDA ENTRE:

*C/ ANTONIO MACHADO-C/ JOSE MORENO VILLA-C/ GERARDO DIEGO-C/ BLAS DE OTERO
EN EL BARRIO DE ATAQUE SECO, MELILLA.*

6.2. FINALIDAD Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La redacción del presente Estudio de Detalle se atenderá a lo convenido en el REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (R.D. 2159/78, de 23 de Junio) en sus artículos 65 y 66, referentes a la finalidad y contenido de este instrumento, aquí transcritos:

6.2.1. CAPITULO VI DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 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 prevista 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 definida 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 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 producir 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.

Art. 66.

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

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 del artículo anterior. 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.

ESTUDIO DE DETALLE EN:

MANZANA COMPRENDIDA ENTRE:

*C/ ANTONIO MACHADO-C/ JOSE MORENO VILLA-C/ GERARDO DIEGO-C/ BLAS DE OTERO
EN EL BARRIO DE ATAQUE SECO, MELILLA.*

II MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO

Tal y como se describe con anterioridad, el presente Estudio de Detalle tiene como objeto proponer unas nuevas alineaciones para eliminar espacios libres de uso público existentes (viario y calles) de pequeña superficie, que se indican en los planos adjuntos, y que se integran entre el parcelario edificable de la manzana comprendida entre las calles Antonio Machado, c/ José Moreno Villa, c/ Gerardo Diego y c/ Blas de Otero del barrio de Ataque Seco, de modo que la manzana quede compacta al quedar incorporados estos espacios en las parcelas de uso privado.

También tiene como objeto corregir el desajuste existente entre lo recogido en la documentación gráfica complementaria y perteneciente al PGOU de la Ciudad Autónoma de Melilla, aprobado con fecha 5 de Octubre de 1995, BOME de 30 de octubre de 1995, y posteriores modificaciones, en concreto a la manzana citada, que aparece en el plano número 23, y la realidad urbanística existente, en lo referente al señalamiento de alineaciones y rasantes de dicha manzana.

Dicho desajuste origina que en la documentación gráfica del PGOU mencionada, dado el grado de precisión de la misma, se recojan unas alineaciones y rasantes virtuales que bien no se corresponden con las reales, o bien las omiten, generándose por tanto una serie de perjuicios a los propietarios de las parcelas afectadas, que el presente estudio de detalle tiene también por finalidad subsanar.

Por otra parte, la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle en la manzana mencionada viene expresamente recogida en el planeamiento vigente del municipio, el PGOU de la Ciudad Autónoma de Melilla. La figura del estudio de detalle tiene por objeto completar o adaptar las determinaciones relativas a las alineaciones y rasantes, ya establecidos por el Planeamiento Urbanístico Municipal a nivel detallado. Se configura este estudio de Detalle, por tanto, como el último escalón de la Jerarquía del Planeamiento Urbanístico y, al concretar y precisar las determinaciones del PGOU que desarrolla, afecta al estatuto jurídico del suelo en la manzana correspondiente.

Los ajustes en las alineaciones y la concreción en las rasantes, obedecen a razones estrictamente técnicas permitiéndose con ello una adaptación del planeamiento a la realidad física existente.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta no realiza ninguna reordenación de volúmenes, conservándose en todos los puntos las alturas, plantas, ocupación, etc. indicados en la normativa vigente. Por tanto, solo se actúa sobre tres aspectos: el ajuste de las alineaciones, de las rasantes y la modificación de superficies de varias parcelas.

De este modo se eliminarán 5 callejones (espacios libres de uso público) que quedan integrados en las manzanas M1 y M3 que se indican en los planos adjuntos, y se modifican las alineaciones y rasantes de la manzana M4 cambiando su superficie.

La nueva alineación se ajustará mediante el siguiente criterio:

- La alineación de la manzana cerrada por las calles Blas de Otero, José Moreno Villa, Jorge Guillén y Gerardo Diego, en su orientación Este, contiene un espacio abierto de 48,80 m², medianero a 4 de las parcelas que se indican en el punto 4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO, y que actualmente se considera suelo urbanizable según la hoja 23 del PGOU de octubre de 1995, y propiedad de la Ciudad Autónoma de Melilla, pendiente de verificar previa concesión de estudio de detalle de la Ciudad Autónoma. Este espacio se propone cerrar quedando como espacio libre de uso privativo. No se adhiere a ninguna parcela porque posee servidumbres de ventanas de las parcelas colindantes. Se reconstruye el acerado, alineado con la nueva alineación de las parcelas.
- En mismas circunstancias se encuentran tres espacios en la orientación Sur de la misma manzana, de 17,40 m², 8,40 m² y 3,50 m² de superficie, que también se cierran siguiendo las alineaciones de fachadas según se indican en los planos.
- La alineación de la manzana que limita al Norte con la calle Jorge Guillén y al Este con Antonio Machado, también dispone de un espacio de 20,45 m² que se cerrará alineado a la calle Antonio Machado.
- Por último, la manzana rodeada al sur y al oeste por la calle Antonio Machado, y compuesta por dos parcelas según catastro, dispondrá de una nueva alineación en la que se expropiará una parte en su fachada Norte que se añadirá a la vía pública, y se adherirá otra parte en sus fachadas Sur y Oeste perteneciente originalmente a la red viaria. Ambas, la parte sustraída y la añadida disponen de la misma superficie, por lo que no queda afectada la superficie final de la parcela.

Por lo tanto, la alineación de nuestro Estudio de Detalle se basará en lo definido por:

- El PGOU en la calle Blas de Otero, variando la alineación (según levantamiento topográfico propio) en las calles José Moreno Villa, Jorge Guillén, Gerardo Diego y Antonio Machado, transformando sendos callejones, sobre el que trata este Estudio de la categoría de SUELO URBANIZABLE a la categoría de ESPACIO LIBRE DE USO PRIVATIVO, anulando su carácter de SUELO URBANIZABLE y modificando su alineación en las lindes anteriormente descritas.

ESTUDIO DE DETALLE EN:

MANZANA COMPRENDIDA ENTRE:

*C/ ANTONIO MACHADO-C/ JOSE MORENO VILLA-C/ GERARDO DIEGO-C/ BLAS DE OTERO
EN EL BARRIO DE ATAQUE SECO, MELILLA.*

- El catastro y el levantamiento topográfico propio, para la modificación de la alineación Norte y Suroeste de la parcela con referencia catastral 5560701WE0056S0001BM, en la que se producirá una segregación y una agregación de similar superficie, quedando por tanto la parcela con una superficie final similar.

Los ajustes a realizar serán:

- Superficie Actual Parcela: 53 m2.
- Superficie a Expropiar: 5,40 m2.
- Superficie a Adherir: 5,40 m2.
- Superficie Final Parcela: 53 m2.

Por último, comentar que la rasante permanecerá inalterada siendo por tanto un ajuste exclusivamente de alineaciones y superficies.

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS FINALES

- Superficie Edificable: 1.767,65 m2
- Espacios Libres de Uso Privativo: 98,55 m2
- Edificabilidad Final: 4.153,98 m2
- Superficie asignada por el PGOU: 1.784,85 m2
- Edificabilidad asignada por el PGOU: 4.194,40 m2

ESTUDIO DE DETALLE EN:

MANZANA COMPRENDIDA ENTRE:

*C/ ANTONIO MACHADO-C/ JOSE MORENO VILLA-C/ GERARDO DIEGO-C/ BLAS DE OTERO
EN EL BARRIO DE ATAQUE SECO, MELILLA.*

III ANEJO DE FICHAS CATASTRALES

ESTUDIO DE DETALLE EN:

MANZANA COMPRENDIDA ENTRE:

*C/ ANTONIO MACHADO-C/ JOSE MORENO VILLA-C/ GERARDO DIEGO-C/ BLAS DE OTERO
EN EL BARRIO DE ATAQUE SECO, MELILLA.*

IV PLANOS

1. SITUACIÓN EN PLANIMETRÍA DE MELILLA
2. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
3. PLANO TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL. ALINEACIONES, ALTITUDES, SUPERFICIES, SERVIDUMBRES Y REGISTROS.
4. ESTADO ACTUAL. ALINEACIONES ACOTADAS Y FOTOGRAFÍAS.
5. ALINEACIONES ESTADO ACTUAL. PGOU 1995 Y CATASTRO.
6. ALINEACION PROPUESTA.
7. ALINEACIÓN ACTUAL, PROPUESTA, PGOU 1995 Y CATASTRO.