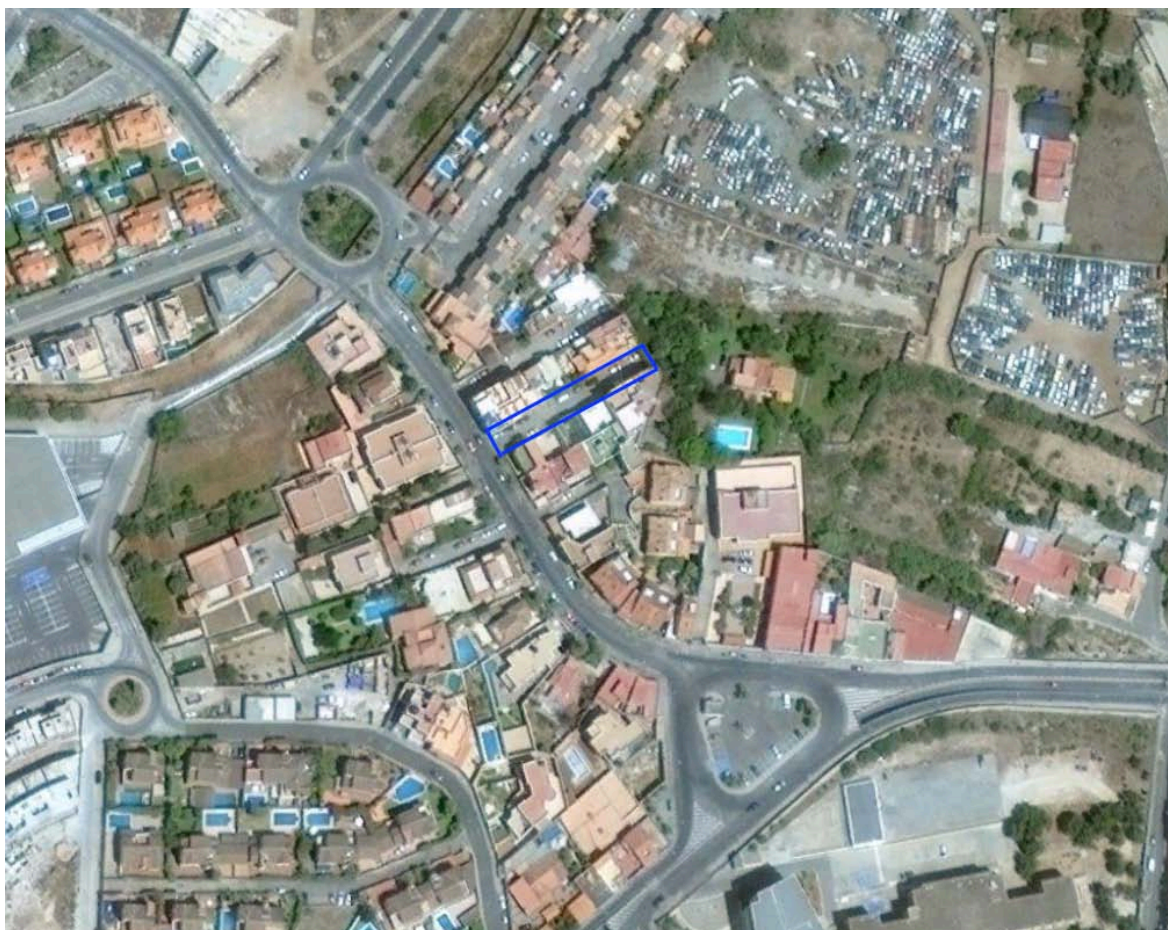


ESTUDIO DE DETALLE

CALLE "C" DE LA CARRETERA DE FARHANA

(52005 - MELILLA)



ARQUITECTO

D. JAVIER ROMERO GONZALEZ
N. COLEGIADO 17.542 COAM

CLIENTE

NOVALER S.L
B-52033131

Fecha:

Abril de 2018

INDICE:

I	MEMORIA DESCRIPTIVA.....	2
	1. ENCARGO Y OBJETO DEL EXPEDIENTE:	2
	2. ESTADO ACTUAL DE LA ZONA	2
	2.1 CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y TOPOLÓGICAS	2
	2.2 CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN Y UNIDADES MORFOLÓGICAS MÁS REPRESENTATIVAS.	2
	2.3 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL ÁREA	3
	2.4 LAS INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS.	3
	3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES	3
	4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	4
	5. DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA	6
	6. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.	6
	6.1 CONVENIENCIA DEL ESTUDIO Y MARCO NORMATIVO.....	6
	6.2 FINALIDAD Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.	12
II	MEMORIA JUSTIFICATIVA:.....	14
	1. OBJETO.....	14
	2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	14
	3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS FINALES.	15
	ANEJO. FOTOGRAFICO
	PLANOS.....
	PLANO DE SITUACION Y PGOU
	ESTADO ACTUAL. ALINEACIONES Y RECORRIDO FOTOGRAFICO.....
	ESTADO PROPUESTO. ALINEACIONES

I MEMORIA DESCRIPTIVA

1. ENCARGO Y OBJETO DEL EXPEDIENTE:

El presente documento se redacta por encargo privado NOVALER S.L. con CIF: B-52033131 y dirección a efectos de notificación en C/ Azucena, N.26, Bajo, (52006 – 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 36, y la realidad urbanística existente, en lo referente al señalamiento de alineaciones y rasantes de la calle "C" de la Ctra de Farhana la cual es una calle perpendicular a la Ctra. De Farhana y que no queda recogido en el PGOU.

La superficie total del Estudio de Detalle es seiscientos treinta y cinco metros cuadrados (635,00 m²). Su forma y situación queda reflejada en la correspondiente documentación gráfica.

El redactor es el Arquitecto Javier Romero González, colegiado nº 17.542 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid. (COAM).

2. ESTADO ACTUAL DE LA ZONA

2.1 CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y TOPOLÓGICAS

El ámbito de actuación se encuentra ubicado dentro del Barrio OESTE:

En realidad, más que de un barrio se trata de una zona de expansión muy heterogénea donde tienen lugar muy diferentes tipos de manzanas y tipologías edificatorias que van desde las viviendas unifamiliares aisladas, agrupadas en manzanas, en hilera, pasando por las de carácter plurifamiliar en bloque aislado hasta llegar a las tipologías de carácter industrial o, incluso, de equipamiento. Supone un espacio intermedio entre la ciudad totalmente consolidada y los nuevos desarrollos generados en torno a la carretera de Farhana y Alfonso XIII.

Sin una morfología ni estructura urbana clara, las manzanas edificadas se asientan sobre el eje de las carreteras sin ruptura alguna y sin solución de continuidad, generándose macroespacios con distinto grado de consolidación por la edificación

2.2 CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN Y UNIDADES MORFOLÓGICAS MÁS REPRESENTATIVAS.

La ordenanza que se propone en el PGOU de Melilla no profundiza, intencionadamente, en articular una determinada trama urbana para una situación tan compleja como la que acontece en esta zona de la ciudad, consciente de la dificultad de desarrollar un modelo preestablecido de antemano cualquiera que fuera éste. Por ellos gran parte del barrio se deja para que sea a través de Unidades de Ejecución como se vayan determinando las distintas piezas urbanas que en cada caso resulten más adecuadas. No obstante, si se desarrolla un mínimo viario para articular las actuales macro manzanas que también habrá de tener su continuidad en el interior de éstas con la ordenación pormenorizada.

2.3 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL ÁREA

En la actualidad el uso predominante en el ámbito del estudio de detalle corresponde al Residencial en su tipología T5, encontrándonos zonas recién urbanizadas que proporcionan una mejora estética en el entorno.

2.4 LAS INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS.

En la actualidad, la zona de actuación presenta un vial con calzada asfaltada, aceras y servicios urbanísticos.

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 CARACTERISTICAS DE T5

Calificación Tipo	Residencial Mixta (T5)
Nº Máximo de Plantas	3
Altura Máxima Total	11,50 m
Edificación sobre Altura	Castilletes N-408
Sótanos/Semisótanos	Sí
Parcela Mínima	100 m ²
Ocupabilidad Máxima	100% todas las plantas
Edificabilidad Máxima	3,50 m ² /m ²
Aparcamiento	N-287

En la actualidad este Estudio de Detalle se encuentra dentro del plano 36 PGOU de Melilla. Que queda reflejado de la siguiente manera.



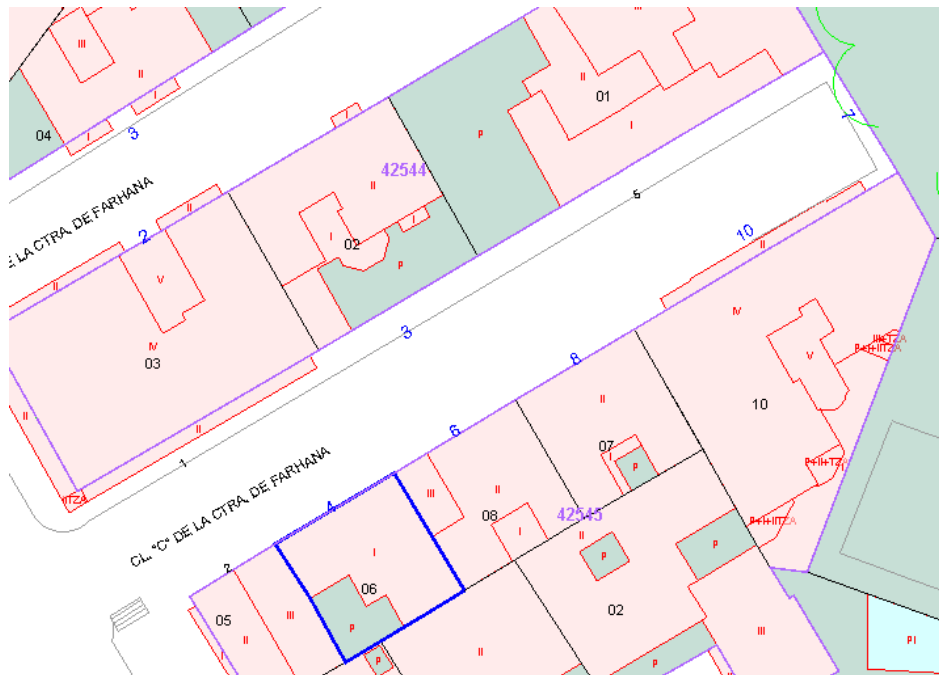
Según este plano tenemos una unidad mínima diferenciada con una superficie de: 9.552,52 m²

Aplicando la edificabilidad asignada a la zona de 3,50 m² / m², obtenemos una edificabilidad de: 33.433,82 m²

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 que se incluyen dentro del ámbito de este Estudio de Detalle:



ESTUDIO DE DETALLE

Calle "C" de la Ctra de Farhana (52005 - Melilla)

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONSTRUIDA (m ²)	AÑO	PARTICIPACIÓN DEL INMUEBLE
4254403WE0045S0011YO	CL "D" DE LA CR DE FARKHANA 2 Es:1 Pt:00 Pt:08 CONSONMEL II	Almacén-Estacionamiento	35	2006	3,12
4254403WE0045S0009UP	CL "D" DE LA CR DE FARKHANA 2 Es:1 Pt:02 Pt:B CONSONMEL II	Residencial	105	2006	9,94
4254403WE0045S0010TI	CL "D" DE LA CR DE FARKHANA 2 Es:1 Pt:02 Pt:C CONSONMEL II	Residencial	100	2006	9,65
4254403WE0045S0014OS	CL "D" DE LA CR DE FARKHANA 2 Es:1 Pt:00 Pt:02 CONSONMEL II	Almacén-Estacionamiento	28	2006	1,52
4254403WE0045S0006RU	CL "D" DE LA CR DE FARKHANA 2 Es:1 Pt:01 Pt:B CONSONMEL II	Residencial	104	2006	9,49
4254403WE0045S0007TI	CL "D" DE LA CR DE FARKHANA 2 Es:1 Pt:01 Pt:C CONSONMEL II	Residencial	100	2006	9,20
4254403WE0045S0016AF	CL "D" DE LA CR DE FARKHANA 2 Es:1 Pt:00 Pt:04 CONSONMEL II	Almacén-Estacionamiento	30	2006	1,61
4254403WE0045S0005EY	CL "D" DE LA CR DE FARKHANA 2 Es:1 Pt:01 Pt:A CONSONMEL II	Residencial	119	2006	10,77
4254403WE0045S0008YO	CL "D" DE LA CR DE FARKHANA 2 Es:1 Pt:02 Pt:A CONSONMEL II	Residencial	119	2006	11,37
4254403WE0045S0002ME	CL "D" DE LA CR DE FARKHANA 2 Es:1 Pt:EN Pt:A CONSONMEL II	Residencial	106	2006	10,25
4254403WE0045S0013IA	CL "D" DE LA CR DE FARKHANA 2 Es:1 Pt:00 Pt:01 CONSONMEL II	Residencial	33	2006	1,72
4254403WE0045S0017SG	CL "D" DE LA CR DE FARKHANA 2 Es:1 Pt:00 Pt:05 CONSONMEL II	Almacén-Estacionamiento	25	2006	1,38
4254403WE0045S0018DH	CL "D" DE LA CR DE FARKHANA 2 Es:1 Pt:00 Pt:06 CONSONMEL II	Almacén-Estacionamiento	25	2006	1,38
4254403WE0045S0003QR	CL "D" DE LA CR DE FARKHANA 2 Es:1 Pt:EN Pt:B CONSONMEL II	Residencial	81	2006	7,47
4254403WE0045S0012UP	CL "D" DE LA CR DE FARKHANA 2 Es:1 Pt:00 Pt:07 CONSONMEL II	Almacén-Estacionamiento	24	2006	2,10
4254403WE0045S0004WT	CL "D" DE LA CR DE FARKHANA 2 Es:1 Pt:EN Pt:C CONSONMEL II	Residencial	79	2006	7,41
4254403WE0045S0015PD	CL "D" DE LA CR DE FARKHANA 2 Es:1 Pt:00 Pt:03 CONSONMEL II	Almacén-Estacionamiento	30	2006	1,62
4254402WE0045S0001DW	CL "C" DE LA CR DE FARKHANA 3	Residencial	223	1983	100,00
4254401WE0045S0001RW	CL "D" DE LA CR DE FARKHANA 6	Residencial	533	1950	100,00
4254510WE0045S0006ZU	CL "C" DE LA CR DE FARKHANA 10 N2:12 Es:01 Pt:00 Pt:G06 EDIFICIO SANCTI PETRI	Almacén-Estacionamiento	20	2011	1,98
4254510WE0045S0001HW	CL "C" DE LA CR DE FARKHANA 10 N2:12 Es:01 Pt:00 Pt:G01 EDIFICIO SANCTI PETRI	Almacén-Estacionamiento	36	2011	3,29
4254510WE0045S0010XI	CL "C" DE LA CR DE FARKHANA 10 N2:12 Es:02 Pt:00 Pt:G10 EDIFICIO SANCTI PETRI	Almacén-Estacionamiento	17	2011	1,63
4254510WE0045S0004LT	CL "C" DE LA CR DE FARKHANA 10 N2:12 Es:01 Pt:00 Pt:G04 EDIFICIO SANCTI PETRI	Almacén-Estacionamiento	25	2011	2,51
4254510WE0045S0005BY	CL "C" DE LA CR DE FARKHANA 10 N2:12 Es:01 Pt:00 Pt:G05 EDIFICIO SANCTI PETRI	Almacén-Estacionamiento	20	2011	1,98
4254510WE0045S0009QP	CL "C" DE LA CR DE FARKHANA 10 N2:12 Es:02 Pt:00 Pt:G09 EDIFICIO SANCTI PETRI	Almacén-Estacionamiento	17	2011	1,63
4254510WE0045S0008MO	CL "C" DE LA CR DE FARKHANA 10 N2:12 Es:02 Pt:00 Pt:G08 EDIFICIO SANCTI PETRI	Almacén-Estacionamiento	28	2011	2,51
4254510WE0045S0016TF	CL "C" DE LA CR DE FARKHANA 10 N2:12 Pt:03 Pt:04 EDIFICIO SANCTI PETRI	Residencial	136	2011	13,07
4254510WE0045S0011MO	CL "C" DE LA CR DE FARKHANA 10 N2:12 Pt:01 Pt:1 EDIFICIO SANCTI PETRI	Residencial	176	2011	16,80
4254510WE0045S0007XI	CL "C" DE LA CR DE FARKHANA 10 N2:12 Pt:01 Pt:1 EDIFICIO SANCTI PETRI	Residencial	156	2011	12,56
4254510WE0045S0014ES	CL "C" DE LA CR DE FARKHANA 10 N2:12 Es:02 Pt:00 Pt:G07 EDIFICIO SANCTI PETRI	Almacén-Estacionamiento	26	2011	2,54
4254510WE0045S0003KR	CL "C" DE LA CR DE FARKHANA 10 N2:12 Pt:02 Pt:04 EDIFICIO SANCTI PETRI	Residencial	133	2011	10,61
4254510WE0045S0003KR	CL "C" DE LA CR DE FARKHANA 10 N2:12 Es:01 Pt:00 Pt:G03 EDIFICIO SANCTI PETRI	Almacén-Estacionamiento	29	2011	2,78
4254510WE0045S0013WA	CL "C" DE LA CR DE FARKHANA 10 N2:12 Pt:02 Pt:03 EDIFICIO SANCTI PETRI	Residencial	168	2011	13,48
4254510WE0045S0012QP	CL "C" DE LA CR DE FARKHANA 10 N2:12 Pt:01 Pt:02 EDIFICIO SANCTI PETRI	Residencial	121	2011	9,72
4254510WE0045S0002JE	CL "C" DE LA CR DE FARKHANA 10 N2:12 Es:01 Pt:00 Pt:G02 EDIFICIO SANCTI PETRI	Almacén-Estacionamiento	31	2011	2,91
4254507WE0045S0001HW	CL "C" DE LA CR DE FARKHANA 8	Residencial	178	1956	100,00
4254508WE0045S0001WW	CL "C" DE LA CR DE FARKHANA 6	Residencial	204	2001	100,00
4254506WE0045S0001UW	CL "C" DE LA CR DE FARKHANA 4	Residencial	76	1974	100,00
4254505WE0045S0001ZW	CR DE FARKHANA 16	Residencial	179	2008	100,00

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 de la remodelación de lo edificado dado su estado de deterioro y el rediseño de los espacios públicos, junto con la incorporación de nuevos viales de segundo orden que mejoren las comunicaciones y den acceso a las parcelas que hoy días se encuentran incomunicadas en el interior de la manzana edificada.

Se disponen desde planeamiento general los cauces para producir dicha mejora desde el presente Estudio de Detalle y para establecer las nuevas alineaciones y rasantes del nuevo vial 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 la manzana en su conjunto y, en definitiva, de la imagen de esta barriada de Melilla.

6. NORMATIVA URBANÍSTICA 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 mas 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 del fecha 16 de Noviembre de 1987, AR. 9221 que establece que el Estudio de Detalle atiende a la finalidad que la Ley del Suelo le atribuye y que "... no introdujo

ninguna modificación en la superficie del terreno ordenado por ese Plan Parcial, sino que adecuó a la realidad prevista en el mismo y reajustó las alineaciones, y rectificó algunos ángulos de conjunción".

Es evidente que los Estudios de Detalle no podrán suplir a los Planes Generales cuando éstos, indebidamente, hayan dejado de establecer algunas de sus previsiones para cubrir ese vacío de la ordenación urbanística. Sin embargo, algunas sentencias reconocen a los Estudios de Detalle la posibilidad de interpretar las determinaciones de los Planes Generales con la finalidad, de suplir las lagunas o antinomias que surjan en la aplicación de los mismos a puntos concretos, lo que permite a los Estudios de Detalle introducir reajustes que acomoden las previsiones de los Planes que desarrollan a las exigencias de la realidad física existente.

Con carácter general, y a expensas de los Planes de Ordenación Urbana que lo contemplen, la redacción de los Estudios de Detalle se atenderá a lo convenido en el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA APROBADO POR REAL DECRETO 1346/1976, DE 9 DE ABRIL, donde se establece lo siguiente:

Artículo 14º.- Estudios de detalle.

1. Los estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.
2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:
 - a. El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o
 - b. La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.
3. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

4. También podrán formularse Estudios de Detalle, cuando fueren precisos para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes, respecto a las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.
5. Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número dos.

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.

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

Suelo Urbanizable Programado. Plan Parcial y Plan Especial (en todo caso para elementos de estructura general y orgánica).

Suelo Urbanizable no Programado. Programa de Actuación urbanística. Plan Parcial y Plan Especial (en todo caso para elementos de estructura general y orgánica).

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 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 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 seguirá 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.
- 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 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.

- 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 a la apertura o sustitución de calles peatonales.**

Ordenar los volúmenes previstos por el PGOU y los Planes Especiales que lo desarrollan, sin que esto suponga aumento de ocupación, de alturas máximas o de volumen edificables previstas por estos.

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

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 urbanísticas 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 abarque al menos las Unidades Mínimas diferenciadas que forman alineación con la calle afectada (N.235).**
- c) El viario de sistema general, por su carácter de elemento de estructura general y orgánico no podrá suprimirse o crearse, salvo que se tramite una revisión del PGOU. En todo caso podrán ajustarse mediante un Plan Especial de carácter Integral que abarque toda el Área de Reparto.
- d) El carácter indicativo de todo el viario incluido en las Unidades de Ejecución permite que éste pueda ser ajustado en el caso de viario de sistema general, o incluso suprimido y creado en el caso de sistema local, a través de un Plan Especial de carácter integral que abarque toda la Unidad de Ejecución. Esta posibilidad es extensible a las Unidades Mínimas No Diferenciadas en caso de que se opere según el contenido del N. 105.e)

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.

II MEMORIA JUSTIFICATIVA:

1. OBJETO

Como se ha comentado al principio, este Estudio de Detalle 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 la manzana que aparece en el plano número 36, y la realidad urbanística existente, en lo referente al señalamiento de alineaciones y rasantes del vial denominado Calle "C" de la Ctra de Farhana ubicada en esta manzana del barrio Oeste

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 el ajuste de las alineaciones de un vial ya consolidado a nivel de servicios pero que carece de un documento que regule dicho vial a nivel de planeamiento.

Las alineaciones se ajustarán siguiendo el siguiente criterio:

- Mantener las alineaciones existentes, definidas éstas como la distancia entre edificaciones, y con la finalidad de definir y delimitar el espacio público del privado

Por último, comentar que las rasantes permanecerán inalteradas siendo por tanto un ajuste exclusivamente de alineaciones.

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS FINALES.

- Superficie Edificable Final: 8.917,52 (9.552,52-635,00) m²
- Espacios Libres de Dominio Público 635,00 m²
- **Edificabilidad Final en la Manzana: 31.211,32 (8.917,52x3,50) m²**

- Superficie asignada por el PGOU: 9.552,52 m²
- **Edificabilidad asignada por el PGOU: 33.433,82 m²**

Por tanto la edificabilidad resultante tras la aplicación de este estudio de detalle se queda por debajo de la asignada por el PGOU.

En Melilla, a 16 de Abril de 2018



Javier Romero González
Arquitecto Superior
Nº COAM 17.542

ANEJO. FOTOGRAFICO

Fotografía 01



Fotografía 02



Fotografía 03



Fotografía 04



Fotografía 05



Fotografía 06



ESTUDIO DE DETALLE

Calle "C" de la Ctra de Farhana (52005 – Melilla)

Fotografía 07

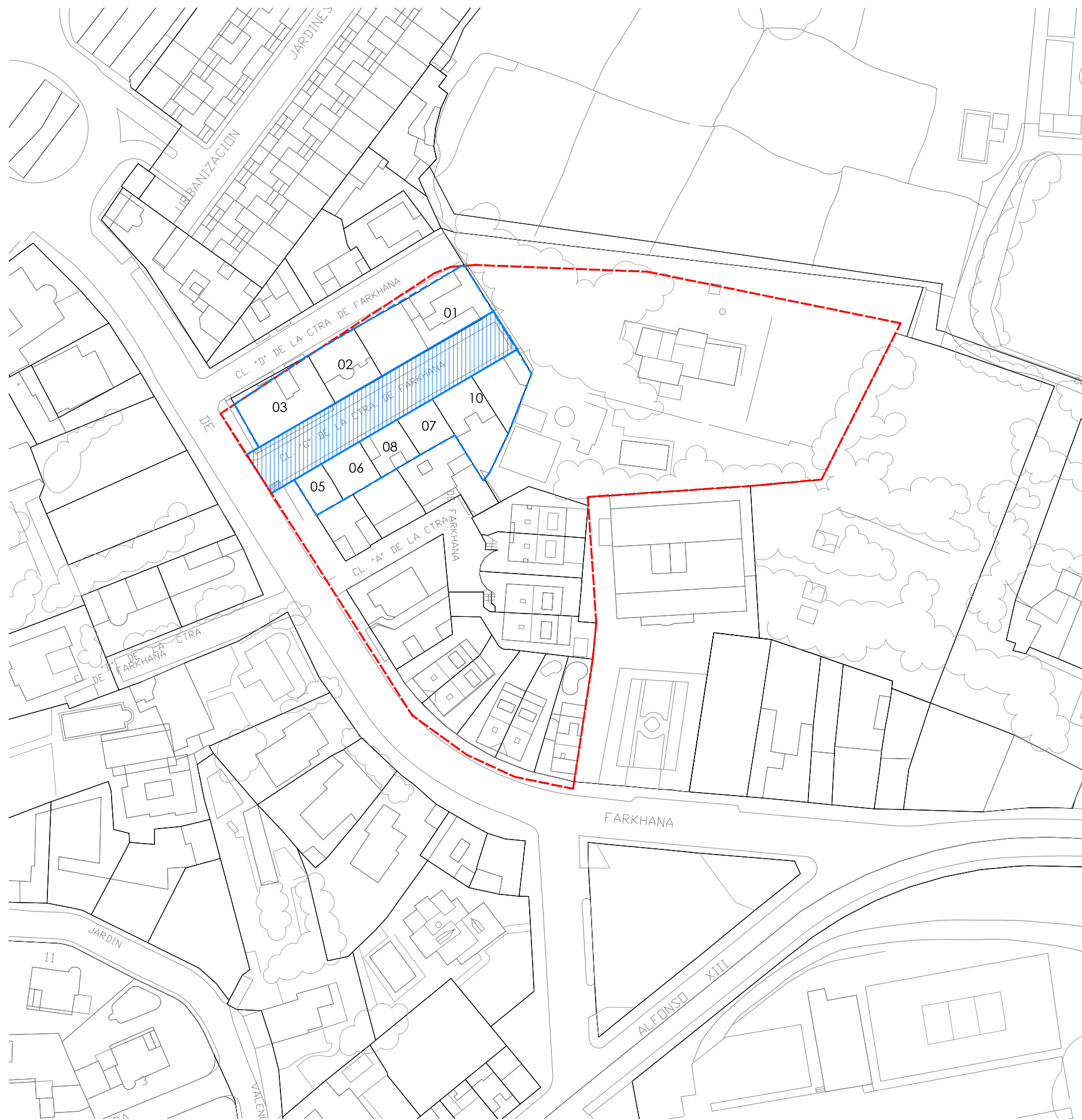


PLANOS.

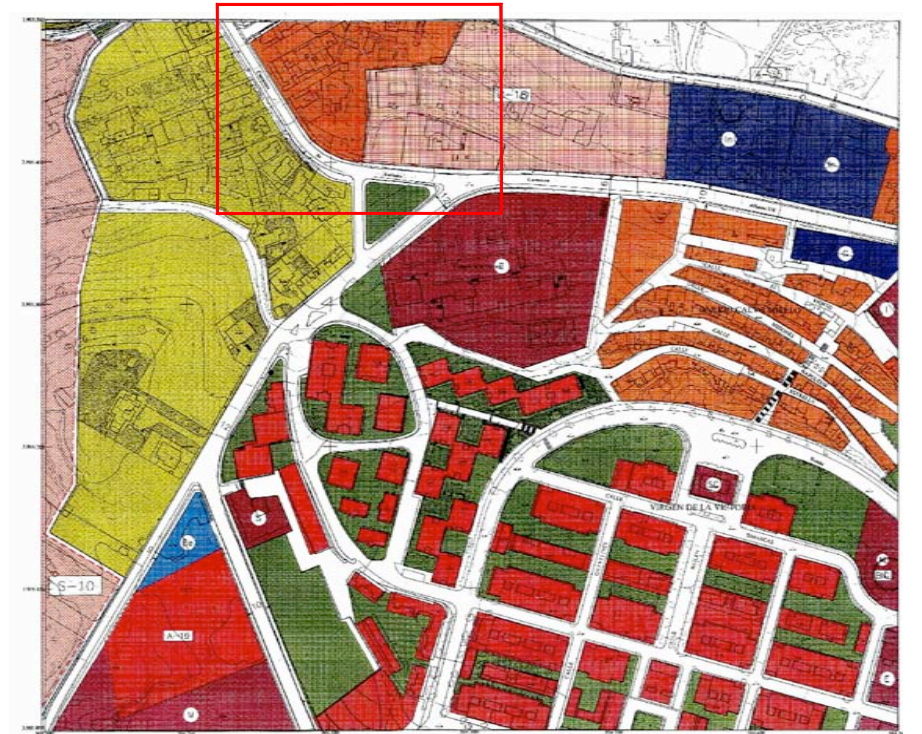
PLANO DE SITUACION Y PGOU

ESTADO ACTUAL. ALINEACIONES Y RECORRIDO FOTOGRAFICO

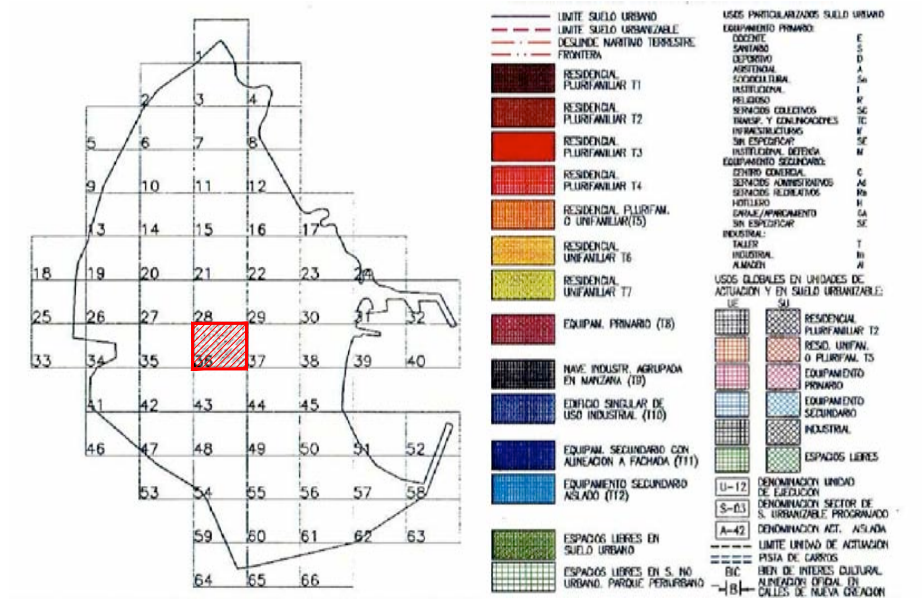
ESTADO PROPUESTO. ALINEACIONES



PLANO DE SITUACIÓN



PGOU MELILLA



- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- VIAL OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE : 635,00 m²
- MANZANA SEGÚN PGOU: 9.552,52 m²

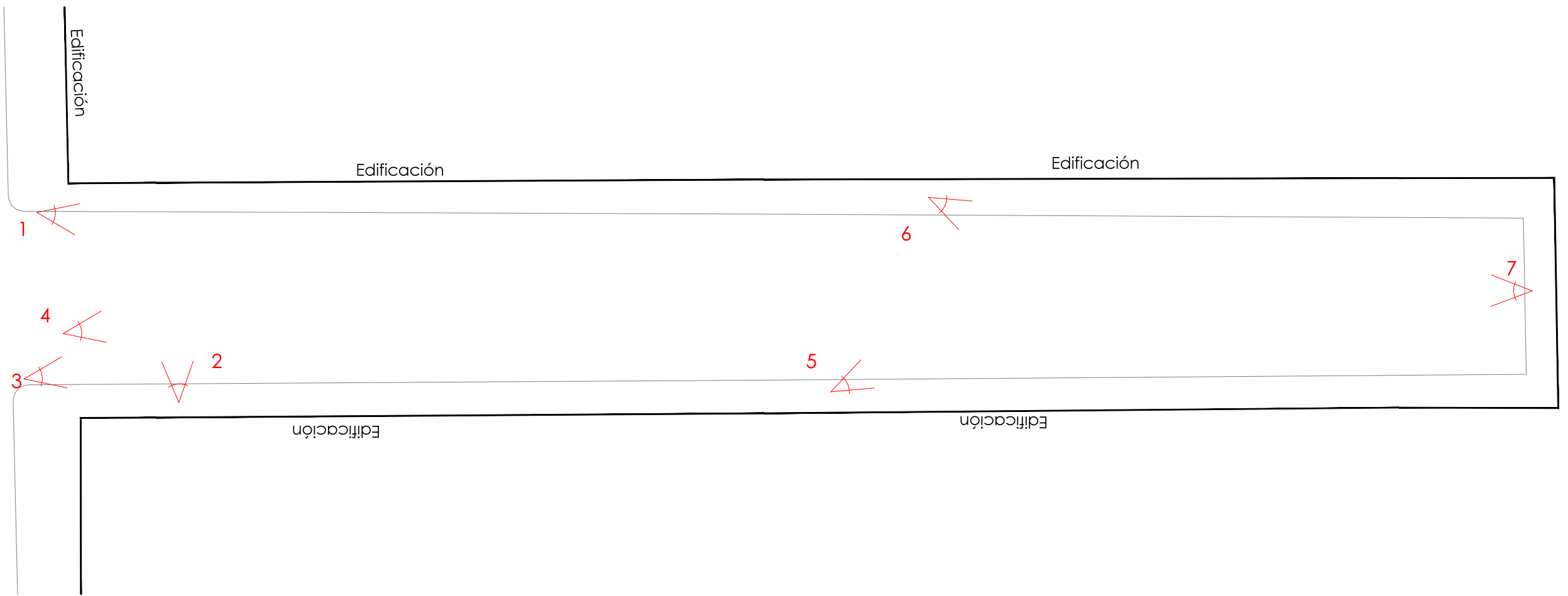
ESTUDIO DE DETALLE
CALLE "C" DE LA CRTA. DE FARHANA (52005 - MELILLA)

PLANO : PLANO DE SITUACIÓN Y PGOU

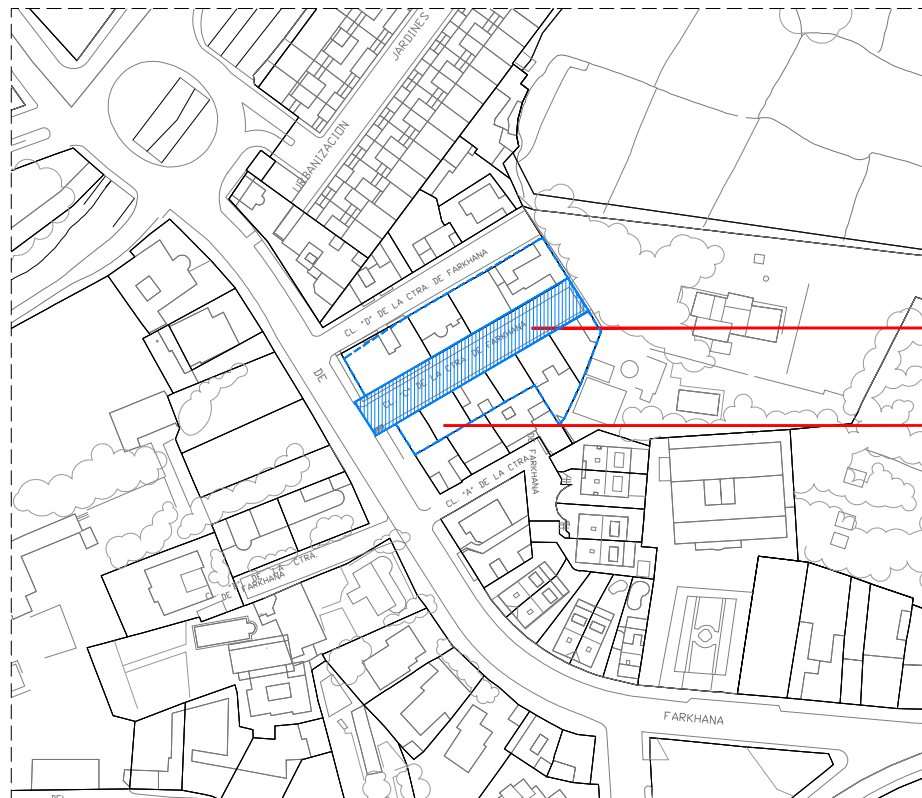
CLIENTE:	ARQUITECTO:	ESCALA:	A3 1:1000	PLANO Nº
		FECHA:	Abril de 2018	01
		REF:		
		OBSERV.:		
		SUSTITUYE:		

NOVALER, S.L. CIF: B-52033131 JAVIER ROMERO GONZALEZ COL. 17.542 COAM

CARRETERA DE FARHANA



PLANTA



VIAL OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

PLANTA DE SITUACIÓN

VISTAS FOTOGRAFICAS (VER ANEJO MEMORIA)

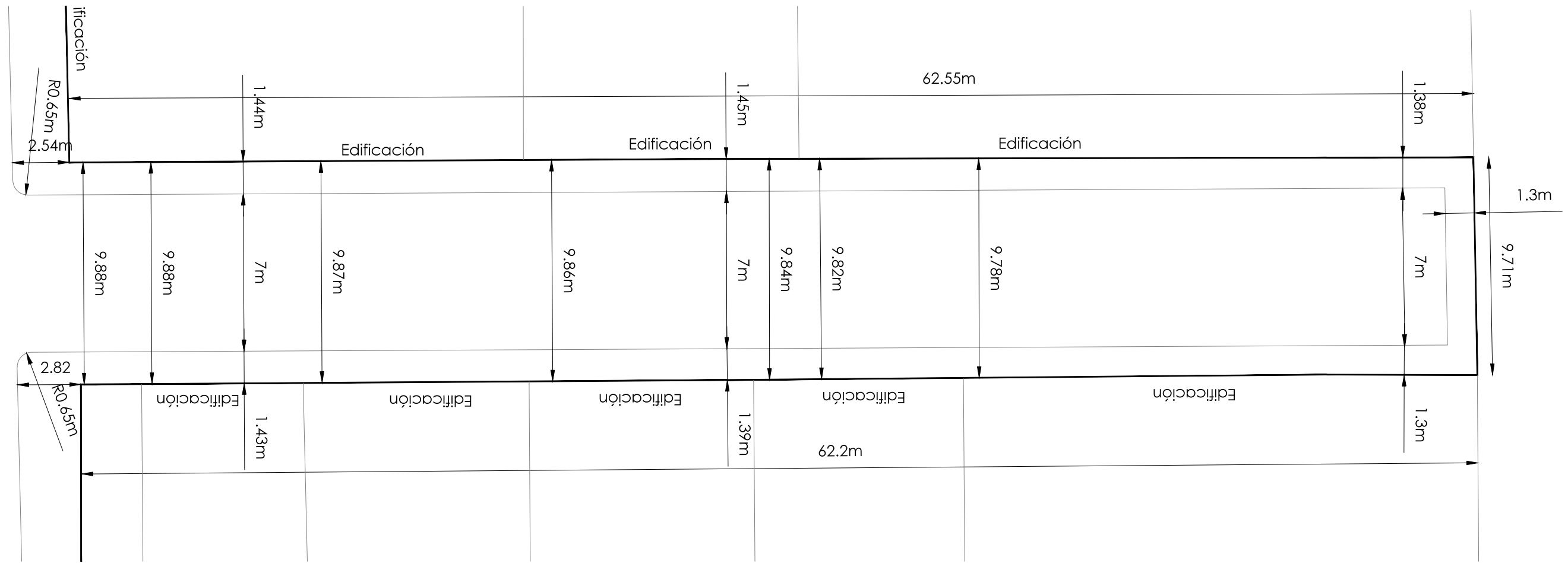
ESTUDIO DE DETALLE
 CALLE "C" DE LA CRTA. DE FARHANA (52005 - MELILLA)

PLANO : ESTADO ACTUAL. ALINEACIONES Y RECORRIDO FOTOGRAFICO

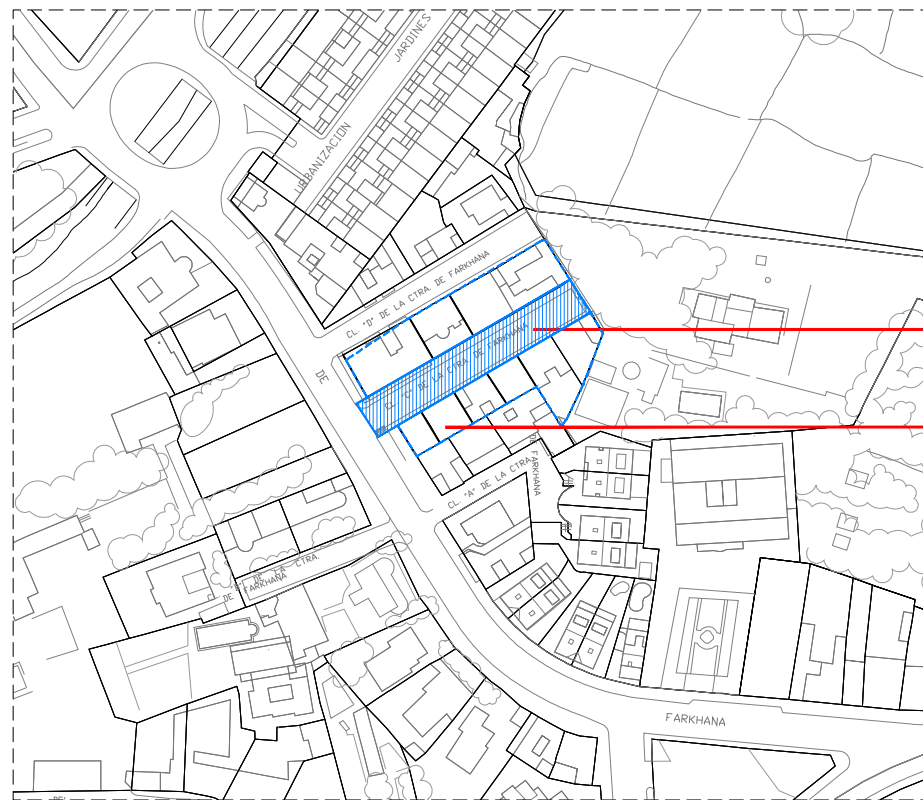
CLIENTE:	ARQUITECTO:	ESCALA:	A3 1:200; 1:2000	PLANO Nº
	<i>J. Romero</i>	FECHA:	Abril de 2018	02
	JAVIER ROMERO GONZALEZ COL. 17.542 COAM	REF:		
		OBSERV:		
		SUSTITUYE:		

NOVALER, S.L.
CIF: B-52033131

CARRETERA DE FARHANA



PLANTA



VIAL OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

PLANTA DE SITUACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE
CALLE "C" DE LA CRTA. DE FARHANA (52005 - MELILLA)

PLANO : ESTADO PROPUESTO. ALINEACIONES

CLIENTE:	ARQUITECTO:	ESCALA:	A3 1:200	PLANO Nº
	<i>J. Romero</i>	FECHA:	Abril de 2018	03
	JAVIER ROMERO GONZALEZ CDL. 7.542 COAM	REF:		
		OBSERV:		
		SUSTITUYE:		

NOVALER, S.L.
CIF: B-62033131