

ESTUDIO DE DETALLE
DE
ALINEACIONES INTERIORES
EN PARCELAS
CTRA. DE LA PURISIMA, 2, 4, 6, 8, 10
Y
CTRA. ALFONSO XIII, 36
DE MELILLA

PROMOTOR: YAHYA KAMAR

Marzo 2018

Fernando J Barceló Galindo arquitecto

C/O'Donnell, 5 2ºC Melilla

fjbarcelogalindo@gmail.com

952.69.04.56 - 619.77.68.80

ea
arquitectos

ÍNDICE

I. MEMORIA

1. . MEMORIA INFORMATIVA

1. ENCARGO Y OBJETO DEL EXPEDIENTE
2. ESTADO ACTUAL DE LA ZONA
3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES
4. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE
5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 2.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

3. ANEJOS

- 3.1. FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL
- 3.2. FICHAS CATASTRALES

II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS

1. PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
2. SITUACIÓN EN EL PGOU
3. PLANO DE ALINEACIONES PROPUESTAS

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ENCARGO Y OBJETO DEL EXPEDIENTE

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de D. Yahya Kamar, con N.I.E. X1458615R y domicilio a efectos de notificaciones en C/ Médico García Martínez, 2 2ºB de la ciudad de Melilla, como propietario de la finca de ref. catastral 4152606WE0045S, situada en la Carretera de la Purísima Concepción, nº4 de Melilla.

El trabajo tiene por objeto definir las alineaciones interiores en parte de una unidad mínima diferenciada a la que pertenecen las parcelas objeto del estudio de detalle, ajustándolas a la realidad física de las distintas propiedades existentes y unificando así el criterio que fija la separación a linderos. No se modifican alineaciones exteriores, rasantes, alturas de la edificación ni el volumen edificable. Las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle son las siguientes:

- Ctra. De Alfonso XIII, 36 – ref. catastral 4152604WE0045S
- Ctra. De la Purísima, 2 – ref. catastral 4152605WE0045S
- Ctra. De la Purísima, 4 – ref. catastral 4152606WE0045S
- Ctra. De la Purísima, 6 – ref. catastral 4152607WE0045S
- Ctra. De la Purísima, 6A – ref. catastral 4152627WE0045S
- Ctra. De la Purísima, 8 – ref. catastral 4152608WE0045S
- Ctra. De la Purísima, 10 – ref. catastral 4152626WE0045S

La unidad mínima diferenciada a la cual pertenecen las citadas parcelas está compuesta por un total de 26 unidades catastrales distintas, de las que las 7 relacionadas son objeto del presente estudio. El resto de parcelas de la U.M.D., debido a su ordenación anterior a la aprobación del PGOU de la Ciudad Autónoma de Melilla, aprobado con fecha 5 de Octubre de 1995, (BOME de 30 de Octubre de 1995), ya tienen definidas las alineaciones interiores en su planeamiento correspondiente, por lo que no se hace necesaria su redefinición.

El Estudio de Detalle es el instrumento de planeamiento de desarrollo adecuado según la legislación urbanística estatal vigente. El PGOU también lo recoge como instrumento que tiene por objeto completar o adaptar, las determinaciones relativas a las alineaciones o rasantes, y ordenación de volúmenes, ya establecidos por el Planeamiento Urbanístico Municipal.

El presente Estudio de Detalle está redactado por el arquitecto D. Fernando Barceló Galindo, con D.N.I. 34.792.872-J y domicilio profesional en Melilla, C/ O'Donnell 5 2ºC. Colegiado nº 18 COACAM.

1.2. ESTADO ACTUAL DE LA ZONA. CARACTERÍSTICAS Y USOS DEL SUELO

La Unidad Mínima Diferenciada a la que pertenecen las parcelas, está situada en el Barrio nº17, conocido como Barrio Oeste, dentro del Área de Reparto 8 del PGOU de Melilla. Se trata de una manzana esencialmente destinada a la edificación residencial de baja densidad, con viviendas aisladas o adosadas de 2 a 3 plantas, agrupadas en varias urbanizaciones con viales interiores y espacios comunitarios. Existe también una parcela con uso de aparcamiento. Únicamente las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle se configuran como parcelas destinadas a viviendas unifamiliares aisladas con acceso directo desde el vial público, lo que justifica su tratamiento diferenciado respecto al resto.

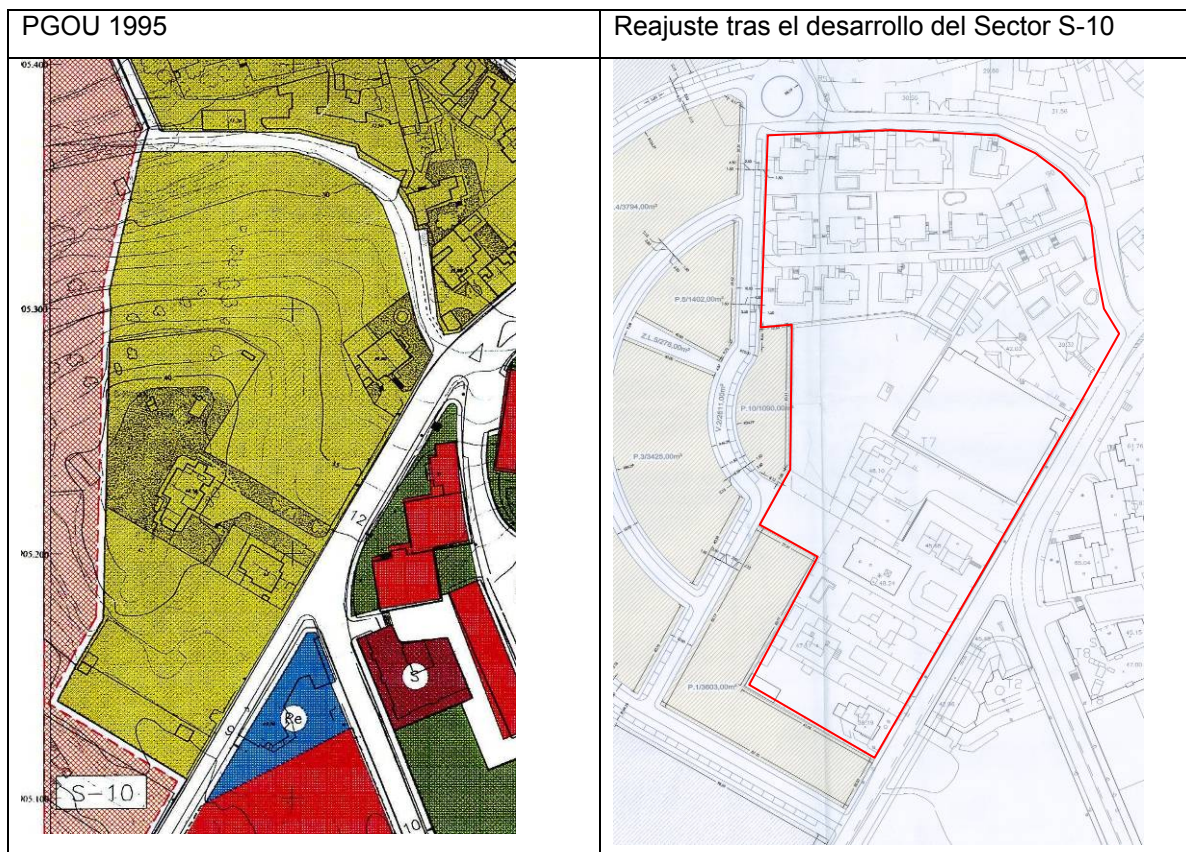
En general las distintas construcciones existentes son anteriores a la aprobación del P.G.O.U. vigente, (1985 a 1996), exceptuando algunas de reciente construcción, o que han sufrido reformas y ampliaciones en los últimos años.

1.3. PARÁMETROS URBANISTICOS ACTUALES.

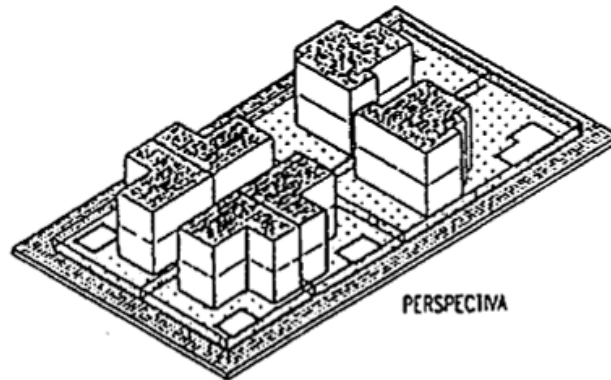
La manzana está configurada según el PGOU como una unidad urbana autónoma dentro la clasificación para el sector donde se engloba de suelo urbano consolidado. En la documentación gráfica del PGOU, presenta como alineación oficial una poligonal cerrada que le confiere el carácter de Unidad Mínima Diferenciada, si bien este perímetro se ajustó a la realidad física existente con el desarrollo del Sector S-10.

Las alineaciones y rasantes, así como el tipo edificatorio aplicable a toda la Unidad, vienen definidas en los planos de ordenación, concretamente en el plano nº 36, de la documentación gráfica complementaria del PGOU.

En el caso que nos ocupa, la unidad mínima diferenciada está compuesta por una única calificación del suelo, Uso Residencial Unifamiliar T7.



Las características de la tipología edificatoria Residencial Unifamiliar T7, vienen definidas en la ficha urbanística correspondiente de la Modificación del PGOU publicada en el BOME de 4 de junio de 2003, para el que se determinan los siguientes parámetros urbanísticos:

TIPOLOGIA T7: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA.

T7. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA

FICHA DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA T7	
Calificación Tipo	Residencial Unifamiliar T7
Nº máximo de plantas	2
Altura máxima total	8,00 m
Edificación sobre altura	Aticos
Sótanos y Semisótanos	SI
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación	75% todas las plantas
Edificabilidad máxima	2,10 m ² /m ²
Aparcamientos	N.287

En las condiciones particulares de ordenación (N.423), para la tipología edificatoria T7, se fijan con carácter general retranqueos a linderos de $\frac{1}{2}$ de la altura de la edificación con un mínimo de 3m. Esta limitación no se respeta en la gran mayoría de los casos para las edificaciones preexistentes, anteriores al PGOU vigente, limitándose a respetar el retranqueo mínimo de 3m a linderos. Por lo tanto, y dado que un gran porcentaje de la superficie de la Unidad Mínima Diferenciada está consolidada con edificaciones que respetan dicho retranqueo mínimo, está justificada la necesidad de ajustar las alineaciones interiores de las parcelas objeto del Estudio de Detalle.

Por otro lado, la limitación del retranqueo a $\frac{1}{2}$ de la altura es de difícil aplicación, ya que la norma no deja claro si se debe considerar la altura de la edificación, tal y como se define en el PGOU, medida desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado o la altura de cornisa en cada fachada.

Por todo ello, el presente Estudio de Detalle de Alineaciones interiores se redacta con el fin de fijar de forma general para las parcelas afectadas, un retranqueo mínimo de 3 metros de cualquier fachada de la edificación a los linderos de la parcela.

1.4. NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE.

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 radia 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 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.
- b) Los instrumentos de planeamiento urbanístico que son necesarios, o pueden serlo, en cada clase de suelo, para desarrollar el contenido del PGOU, son los siguientes:
 1. **Suelo Urbano. Plan Especial y Estudio de Detalle**
 2. Suelo Urbanizable Programado. Plan Parcial y Plan Especial (en todo caso para elementos de estructura general y orgánica).
 3. Suelo Urbanizable no Programado. Programa de Actuación urbanística. Plan Parcial y Plan Especial (en todo caso para elementos de estructura general y orgánica).
 4. Suelo no urbanizable. Plan Especial.

N.29. Desarrollo de suelo urbano.

- b) **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).
- c) 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).
- d) 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.

- e) 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.

- a) Dentro de cada Área de Reparto (en suelo urbano), o Sector (en suelo urbanizable programado), el PGOU diferencia el espacio de dominio y uso público (viarío, zonas verdes y espacios libres), del espacio o suelo edificable, susceptible de propiedad privada (con uso lucrativo) o pública (equipamientos públicos), y no edificable pero susceptible de propiedad privada (espacios libres privados). Una Unidad Mínima Diferenciada delimita solamente espacio edificable privado o público (y, en su caso, espacio libre privado ligado a las edificaciones), al que se asigna una calificación pormenorizada concreta (uso particularizado, tipología y edificabilidad). Excluye, por tanto, cualquier otro espacio de dominio y uso público.

- b) En suelo urbano las Unidades Mínimas Diferenciadas no incluidas en Unidades de Ejecución son vinculantes (salvo las matizaciones para Unidades Mínimas Diferenciadas establecidas en la N.105.e), por lo que una eventual modificación de las mismas solo podrá realizarse a través de un Plan Especial de carácter Integral sobre toda el Área de Reparto N. 99. Las incluidas en Unidades de Ejecución son indicativas y se pueden alterar, en cualquier caso, mediante la redacción de un Plan Especial de carácter Integral que abarque todo el ámbito de la Unidad de Ejecución en las que estén incluidas.
- c) En suelo urbanizable programado, en todo caso, se delimitan Unidades Mínimas Diferenciadas con la consideración de ordenación de carácter indicativo, por lo que se podrán modificar a través del Plan Parcial que desarrolle el correspondiente Sector
- d) Las Unidades Mínimas Diferenciadas son el ámbito de referencia mínimo para la Redacción de Estudios de Detalle.
- e) Las Unidades Mínimas Diferenciadas son también la referencia mínima del concepto de consolidación, a los efectos de la delimitación de suelo urbano (N.231). El suelo urbano contiene, pues, Unidades Mínimas Diferenciadas consolidadas (edificadas en sus dos terceras partes del aprovechamiento lucrativo real permitido por el PGOU. N. 80), no consolidadas (en caso contrario) y, simplemente urbanizadas (con dotaciones urbanísticas sin edificar).

N. 107. Espacio de dominio y uso público.

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

N. 108. Parcela.

- a) La parcela es la porción de terreno individual que resulta de la división de una Unidad Mínima Diferenciada, y constituye la unidad mínima de intervención para la ejecución y control de las obras de edificación. Permite la asignación de usos y nivel detallado, y sobre ella se puede controlar el esquema de compatibilidades de usos en el máximo nivel de desagregación.
- b) **En suelo urbano el PGOU incorpora como división parcelaria la del parcelario vigente que, en todo caso, y en el proceso de desarrollo urbano previsto se adaptará a las determinaciones propuestas por el PGOU.**
- c) En suelo urbanizable programad, la parcelación urbana se fijará a partir de las determinaciones del planeamiento parcial que lo desarrolle.
Si los Planes Parciales que ordenan los distintos Sectores no incluyeran la división en parcelas de las Unidades Mínimas Diferenciadas que delimiten, determinarán, al menos indicativamente, los criterios en base a los cuales habrán de parcelarse éstas.
- d) En suelo no Urbanizable la parcelación que adopta el PGOU es la del parcelario catastral de fincas rústicas vigente en el momento de aprobación definitiva (o en su caso la parcelación resultante del Registro de la Propiedad. Cualquier modificación del parcelario rústico deberá garantizar que la nueva parcelación no tenga características de parcelación urbana (se debe evitar la formación de Núcleo de Población N.155 y 156).

- e) Las operaciones de parcelación o agrupación sobre el parcelario existente que no hayan sido contempladas a través de un Plan Parcial o Especial, requerirán, como mínimo, la redacción de un Estudio de Detalle.
- f) Se considera parcela consolidada (y por agrupación de éstas, Unidades Mínimas Diferenciadas consolidadas), la que ha materializado, en virtud de licencia expresa, un aprovechamiento igual o superior a las dos terceras partes del aprovechamiento lucrativo real asignado por el PGOU a la Unidad Mínima Diferenciada a que pertenece.

N. 235. Fase de planeamiento urbanístico.

- a) En Suelo urbano sin transformar (en las Unidades de Ejecución viene determinado por el contenido del programa de Actuación y en las Unidades Mínimas Diferenciadas se establecerá con carácter potestativo) siempre es posible la redacción de un Plan Especial de Carácter Integral para modificar las determinaciones contenidas en el PGOU. En concreto, estos Planes Especiales, podrán modificar:

- La distribución de Unidades Mínimas Diferenciadas y su calificación pormenorizada o tipologías edificatorias.
- El trazado viario en cualquiera de sus niveles (primer orden, donde sólo se harán ajustes, segundo orden, o peatonal).
- Condiciones de alturas de la edificación.
- El diseño de mecanismos de distribución de cargas y beneficios distintos a los previstos por el PGOU para una intervención catalogada.
- Ajuste y redistribución de suelo de cesión de sistema local.

- b) **En el suelo urbano consolidado** (en sus distintas formas) siempre es posible la redacción de un Plan Especial de Carácter Puntual para ajustar o modificar las determinaciones establecidas por el PGOU tales como:

- Alturas de la edificación (siempre que no se modifique la edificabilidad asignada a cada tipología edificatoria asignada por el PGOU)
- Ajuste de alineaciones de segundo orden y apertura o sustitución de calles de este nivel.
Delimitación de Ámbitos Aislados concretando los objetivos propuestos por el PGOU.
- Cualquier operación de carácter puntual que sobrepase las posibilidades, a nivel de planeamiento urbanístico, para los Estudios de Detalle (ajuste de alineaciones y ordenación de volúmenes –art. 91 del T.R.).

- c) **Tanto en suelo urbano consolidado como sin transformar se podrán redactar Estudios de Detalle con las finalidades siguientes (de carácter exclusivo):**

- **Adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes fijados por el PGOU y Planes Especiales que lo desarrollen. Pueden proceder a la apertura o sustitución de calles peatonales.**
- Ordenar los volúmenes previstos por el PGOU y los Planes Especiales que lo desarrollan, sin que esto suponga aumento de ocupación, de alturas máximas o de volumen edificables previstas por estos.

- **En ningún caso la ordenación propuesta por el Estudio de Detalle podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de las parcelas o Unidades Mínimas Diferenciadas colindantes (62).**
- d) En casos excepcionales, se podrá redactar un Plan Especial de Carácter Integral que abarque toda un Área de Reparto (tanto el suelo consolidado como sin transformar), con el fin de modificar las determinaciones de carácter pormenorizado fijadas por el PGOU (N.99).
 - En cualquier caso, estos Planes Especiales no podrán alterar las condiciones marcadas por el aprovechamiento tipo para cada Área de Reparto.
 - La redacción de un Plan Especial de esas características, podrá requerir, previo acuerdo de la Corporación Municipal, la apertura de una fase de avance donde sean expuestas al público, por un periodo mínimo de un mes, los objetivos y criterios de este Plan Especial a los efectos de que se puedan aportar sugerencias.
 - Esta fase de avance es previa al procedimiento normal de aprobación de un Plan Especial.
- e) En caso de que se delimiten ámbitos para suelo de Sistema General en esta clase de suelo, que necesariamente han de excluirse de las Áreas de Reparto (63), se redactará un Plan Especial de Carácter Puntual que estudie las directrices de planeamiento del Sistema, así como los mecanismos para su gestión y ejecución.

N. 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)

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:

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.

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 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.

1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Se relacionan a continuación las distintas unidades catastrales que se encuentran dentro de la zona de actuación.

Tal y como se ha justificado anteriormente, el Estudio de Detalle se limita al reajuste de las alineaciones interiores de las siguientes unidades catastrales:

DATOS ACTUALES DEL CATASTRO		
Referencia Catastral	Sup. Solar M ²	Sup.Construida M ²
4152604WE0045S	681	497
4152605WE0045S	1.207	740
4152606WE0045S	1.153	554
4152607WE0045S	637	148
4152627WE0045S	603	430
4152608WE0045S	807	301
4152626WE0045S	415	114

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Tal y como se ha comentado, este Estudio de Detalle tiene como objeto corregir el desajuste existente entre la realidad de la edificación consolidada dentro de la Unidad Mínima Diferenciada, en gran parte anterior a la aprobación del PGOU de Melilla (BOME de 30 de octubre de 1995), y las Condiciones particulares de ordenación de la Tipología característica Residencial Unifamiliar T7, en lo referente al retranqueo de la edificación a los linderos de la parcela.

Dicho desajuste origina que, siendo la tipología característica de toda la manzana la misma (tipología T7), el retranqueo a los linderos predominante es el mínimo de 3 metros, generándose por lo tanto, un agravio comparativo a los propietarios de las parcelas afectadas que el presente Estudio de Detalle tiene como finalidad subsanar.

El Estudio de Detalle es un tipo específico de planeamiento urbanístico derivado y potestativo que puede formularse en desarrollo del Suelo Urbano de los Planes Generales y Suelo Urbanizable que disponga de ordenación pormenorizada, de acuerdo con las especificaciones del planeamiento para fijar, completar, adaptar o reajustar sus determinaciones, en materia de alineaciones y rasantes.

En cuanto instrumento de planteamiento, constituye el último escalón o grado en la jerarquía del planeamiento urbanístico, que puede ser formulado por los particulares.

De entre las funciones operativas del Estudio de Detalle, la Jurisprudencia habida permite que el contenido de éstos, además de lo expuesto, prevea:

- La creación de vías interiores (TS 24-12-99 RJ 8762)
- La ordenación de volúmenes, que es colocar en el sitio exacto el volumen permitido por el Plan de mayor jerarquía, sin alterar la ocupación, la altura ni la volumetría máxima (TS 3-2-00, RJ 337).

Es por esto, que entendemos que el Estudio de Detalle es la figura urbanística adecuada para la realización de esta propuesta, ya que se adecúa a las funciones operativas dentro de su ámbito de actuación.

2.2. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

La propuesta del presente Estudio de Detalle refleja la realidad actual existente, y ajusta las alineaciones interiores eliminando las diferencias entre la edificación consolidada y las nuevas, configurando una volumetría homogénea.

Se propone, por tanto, para las parcelas afectadas, definir el retranqueo de la edificación a los linderos de la parcela a **3 metros** en todas sus fachadas, independientemente de la altura de la edificación, reflejando la realidad de la edificación consolidada.

Se elimina así la confusión del retranqueo a $\frac{1}{2}$ de la altura, de difícil aplicación, ya que la norma no deja claro si se debe considerar la altura de la edificación, tal y como se define en el PGOU, medida desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado o la altura de cornisa en cada fachada.

PROPUESTA DE ALINEACIONES INTERIORES



La propuesta realizada no modifica las alineaciones exteriores, la altura de la edificación, ni la ocupación o el volumen edificable, ni la edificabilidad asignada a cada parcela, respetando, la tipología asignada desde el PGOU.

Melilla, Marzo de 2018

Fdo.: Fernando Barceló Galindo
Arquitecto
Colegiado 18 COACAM

3. ANEJOS

3.1. FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL

Ctra. De la Purísima nº2



Ctra. De la Purísima nº4



Ctra. De la Purísima nº6



Ctra. De la Purísima nº6A



Ctra. De la Purísima nº8



Ctra. De la Purísima nº10



Ctra. De Alfonso XIII nº36



3.2. FICHAS CATASTRALES



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 4152604WE0045S0001FW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CR DE ALFONSO XIII 36
52005 MELILLA [MELILLA]

USO PRINCIPAL **Residencial**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,000000**

AÑO CONSTRUCCIÓN **1984**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] **497**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CR DE ALFONSO XIII 36
MELILLA [MELILLA]

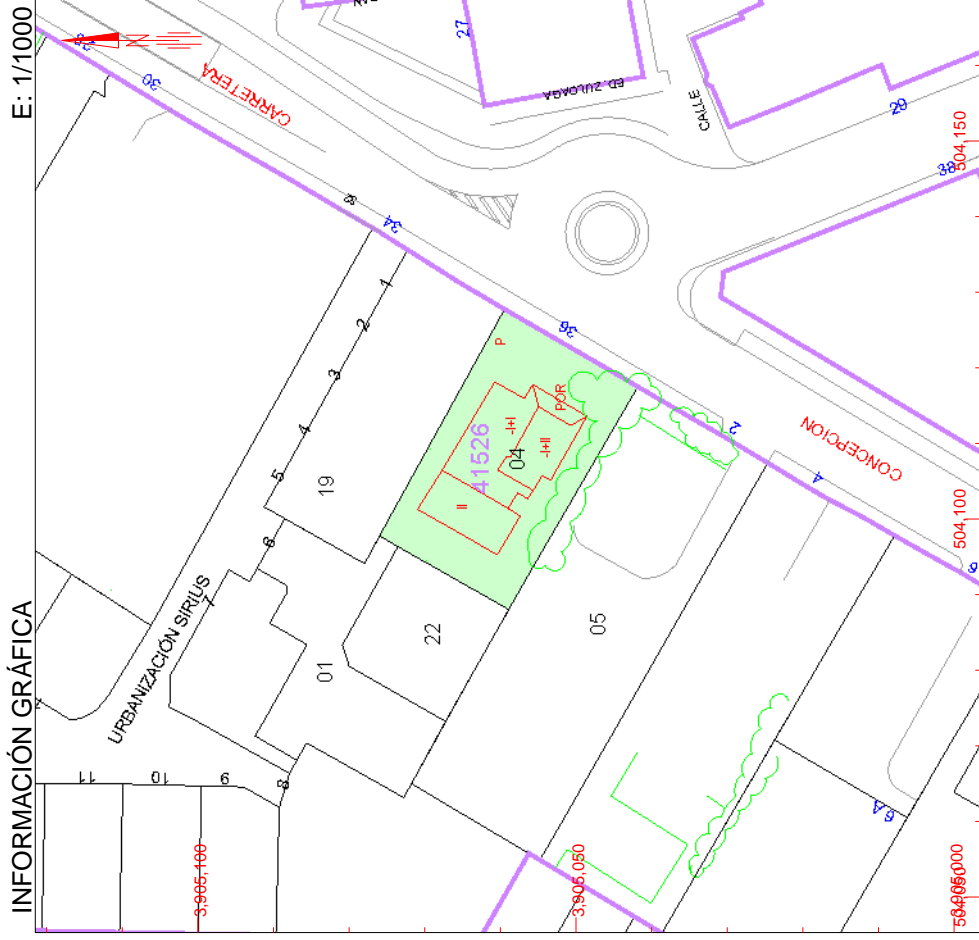
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] **497**

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA **681** **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	-1	01	200
VIVIENDA	1	00	01	200
VIVIENDA	1	01	01	97

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

504,150 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografia

Martes , 3 de Abril de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4152605WE0045S0001MW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN			
CR DE LA PURISIMA 2			
52005 MELILLA [MELILLA]			
USO PRINCIPAL	Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN	1986
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	740

PARCELA CATASTRAL

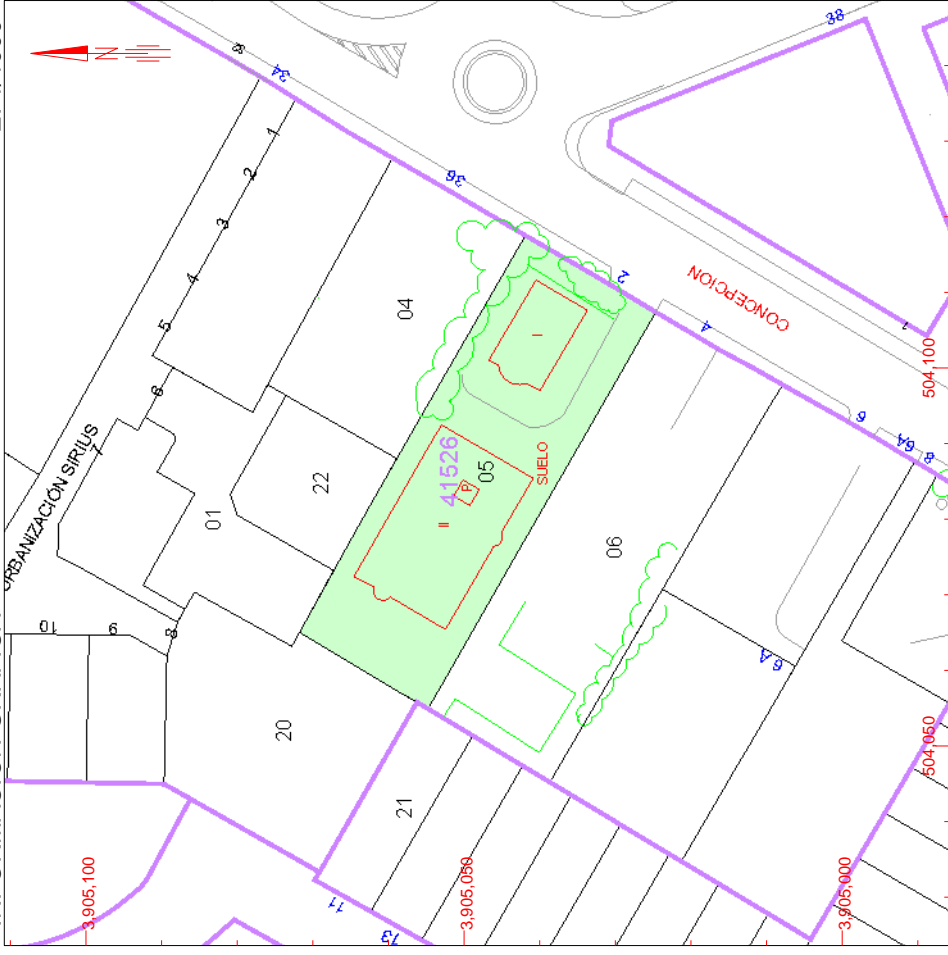
SITUACIÓN				
CR DE LA PURISIMA 2				
MELILLA [MELILLA]				
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	740	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	730
OTROS USOS	1	00	01	10

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



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.

504,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 3 de Abril de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

4152606WE0045S0001OW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CR DE LA PURISIMA 4
52005 MELILLA [MELILLA]

USO PRINCIPAL
Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
1985

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
554

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CR DE LA PURISIMA 4
MELILLA [MELILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
554

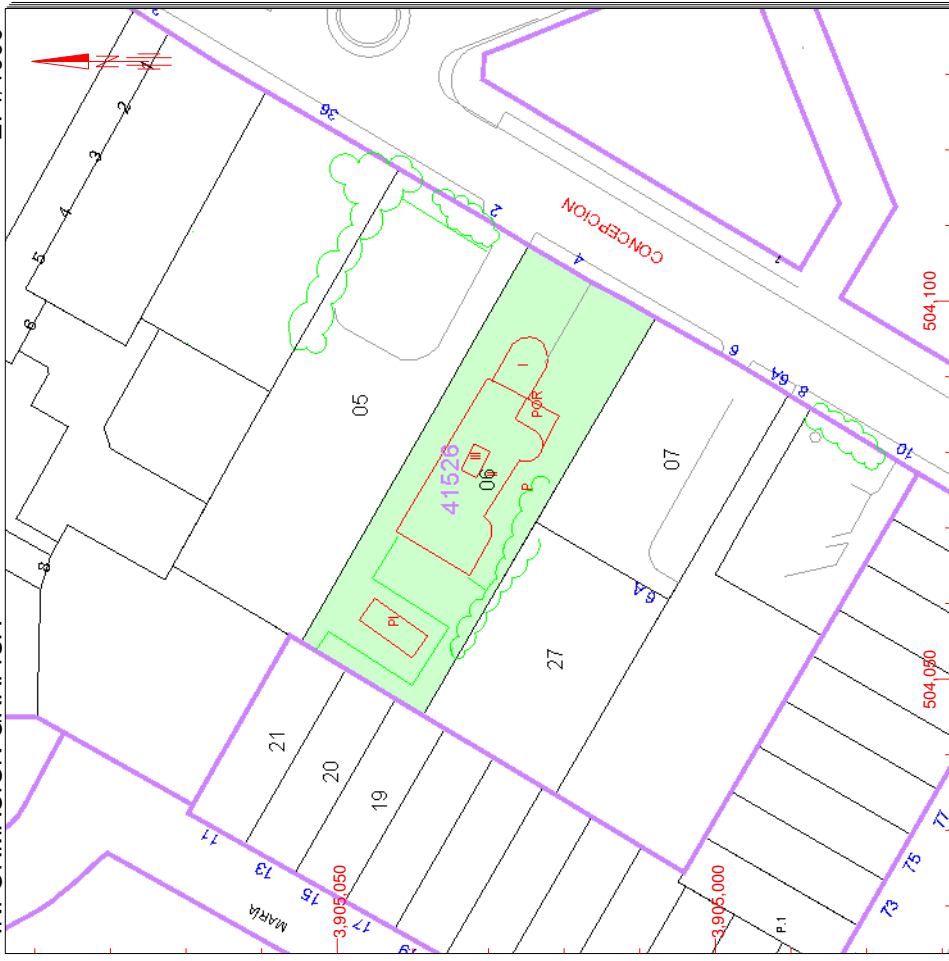
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
1.153 Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	00	01	266
VIVIENDA	1	01	01	228
DEPORTIVO	1	00	02	35
PORCHE 100%	1	00	03	16
VIVIENDA	1	02	01	9

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



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.

504,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 3 de Abril de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 4152607WE0045S0001KW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CR DE LA PURISIMA 6
52005 MELILLA [MELILLA]

USO PRINCIPAL
Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
2012

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
148

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CR DE LA PURISIMA 6
MELILLA [MELILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
148

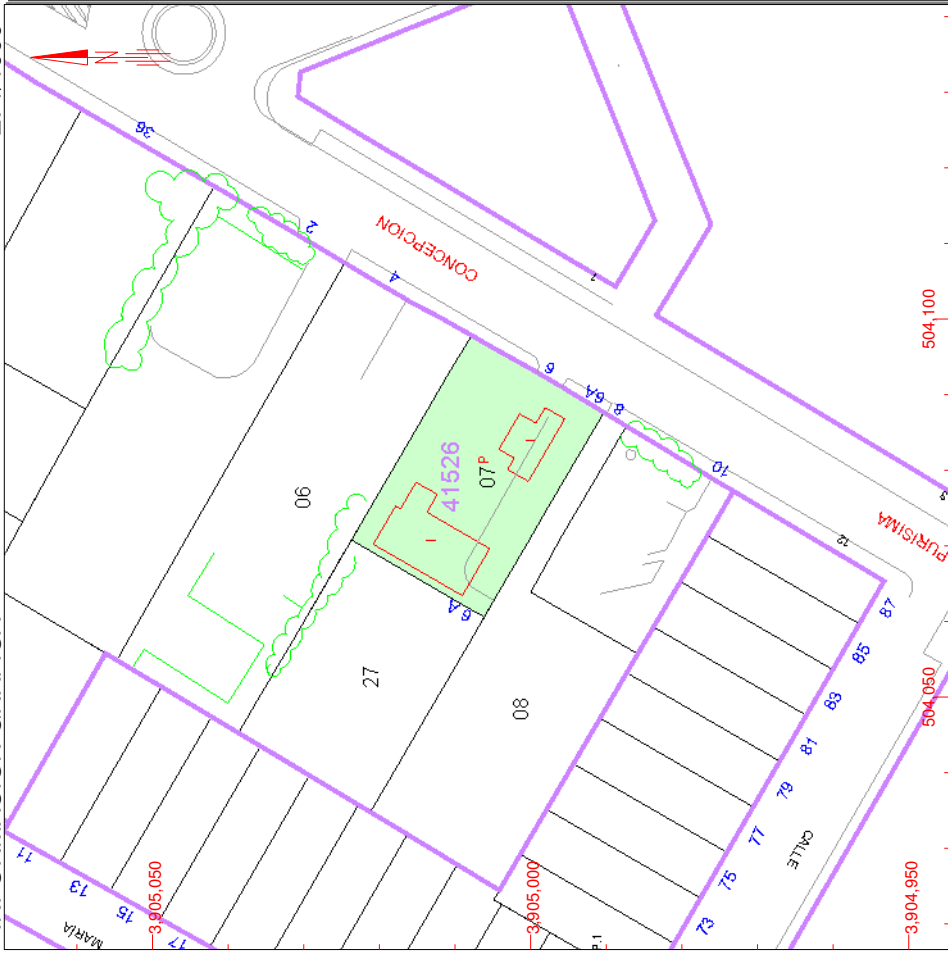
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
637 Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	106
VIVIENDA	1	00	02	42

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



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.

504,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

Martes , 3 de Abril de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 4152627WE0045S0001 YW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CR DE LA PURISIMA 6[A] JARDIN VALENCIANO
520005 MELILLA [MELILLA]

USO PRINCIPAL **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN **1991**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **430**

PARCELA CATASTRAL

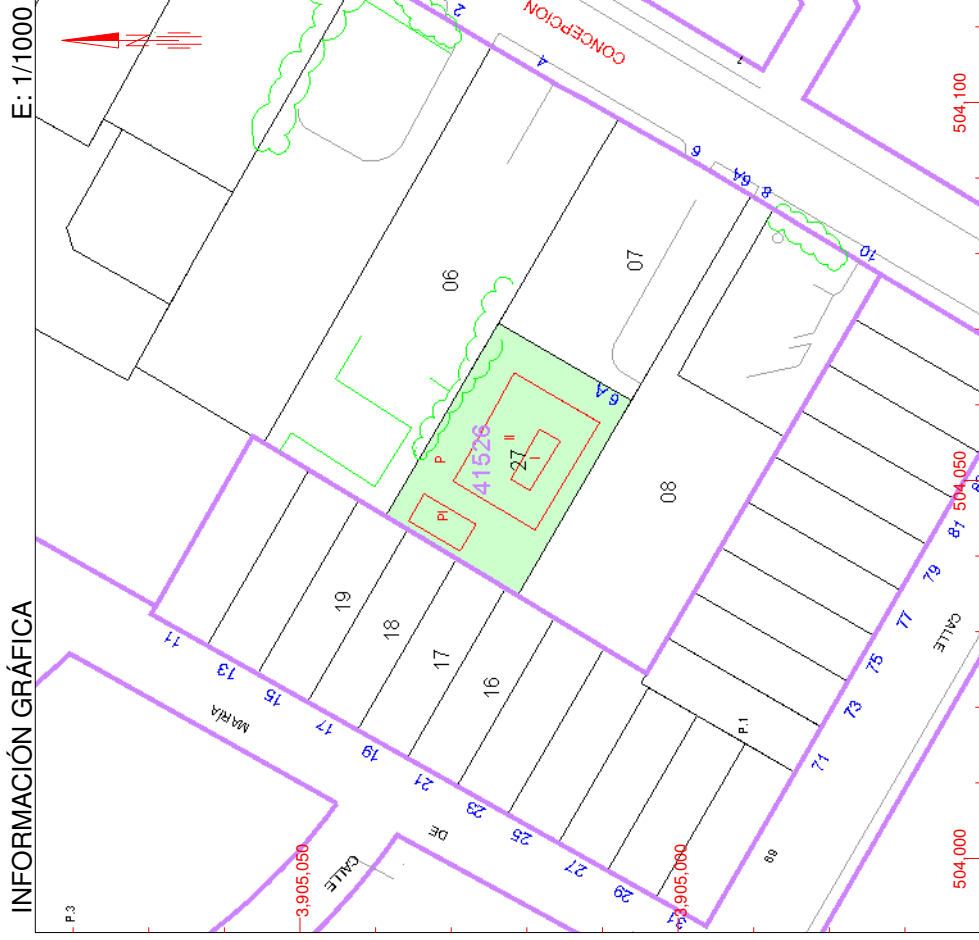
SITUACIÓN
CR DE LA PURISIMA 6[A] JARDIN VALENCIANO
MELILLA [MELILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **430** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA **603** Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	00	01	01	210
VIVIENDA	01	01	01	187
DEPORTIVO	00	00	PI	33

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

504,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 3 de Abril de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

4152608WE0045S0001RW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CR DE LA PURISIMA 8 N2-8[A] Es:1 Pt:00 Pt:01
52005 MELILLA [MELILLA]

USO PRINCIPAL **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN **2006**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **301**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CR DE LA PURISIMA 8 N2-8[A]
MELILLA [MELILLA]

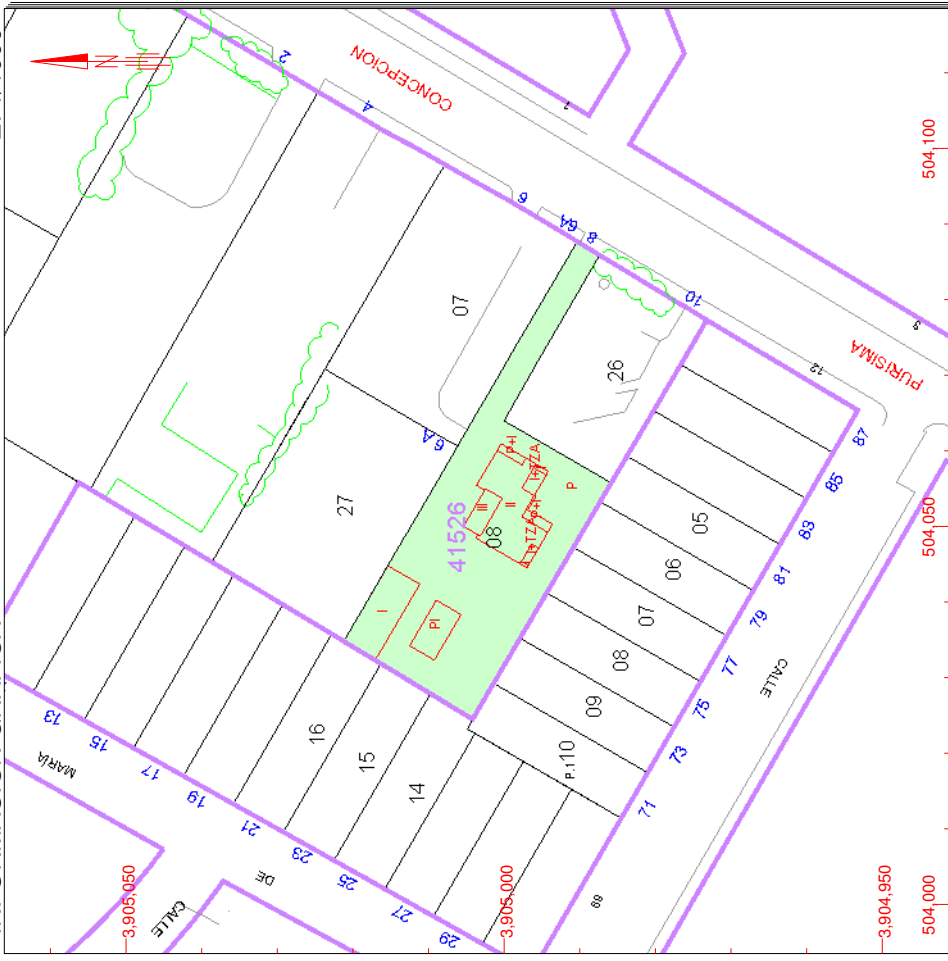
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **301** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA **807** **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA DEPORTIVO	2	00	01	99
ALMACEN	2	00	02	26
VIVIENDA	2	00	03	58
VIVIENDA	2	01	01	103
VIVIENDA	2	02	01	15

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



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.

504,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 3 de Abril de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

4152626WE0045S0001BW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CR DE LA PURISIMA 10 N2-8[A] Es:1 Pl:00 Pt:01
52005 MELILLA [MELILLA]

USO PRINCIPAL **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN **1984**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **114**

PARCELA CATASTRAL

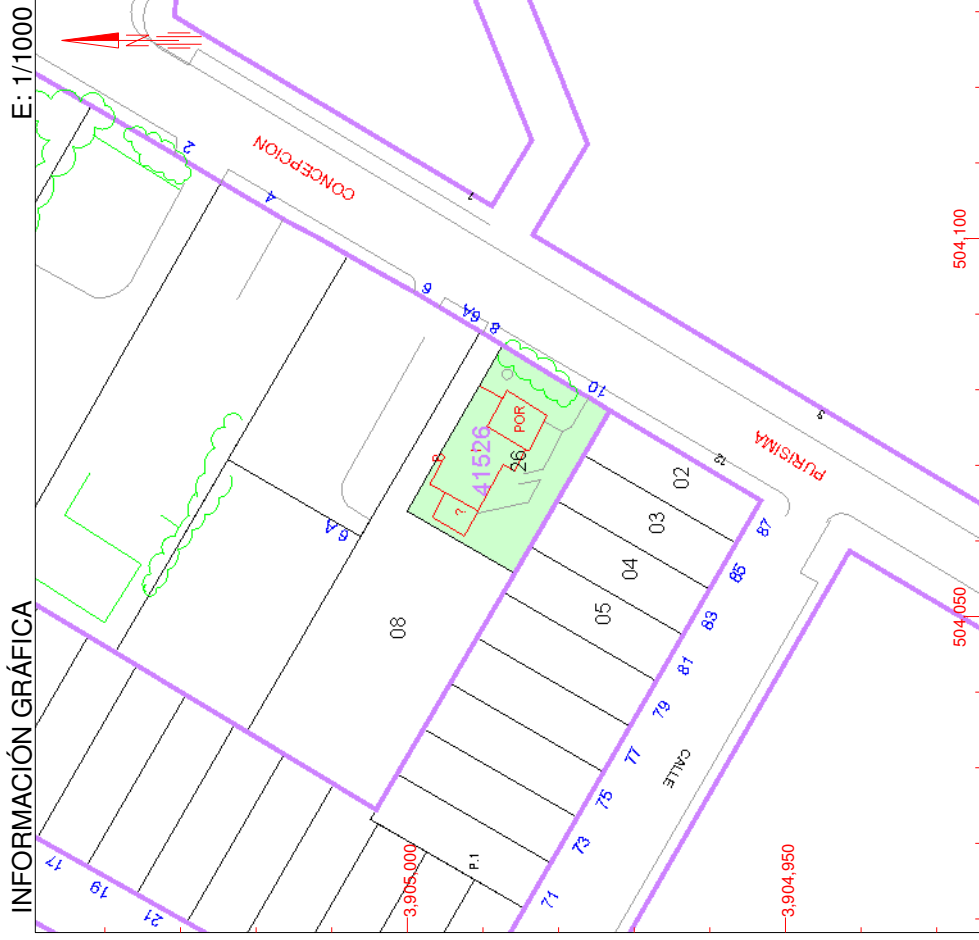
SITUACIÓN
CR DE LA PURISIMA 10 MELILLA [MELILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **114** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) **415** TIPO DE FINCA **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	79
ALMACEN	1	00	02	20
APARCAMIENTO	1	00	03	15

INFORMACIÓN GRÁFICA



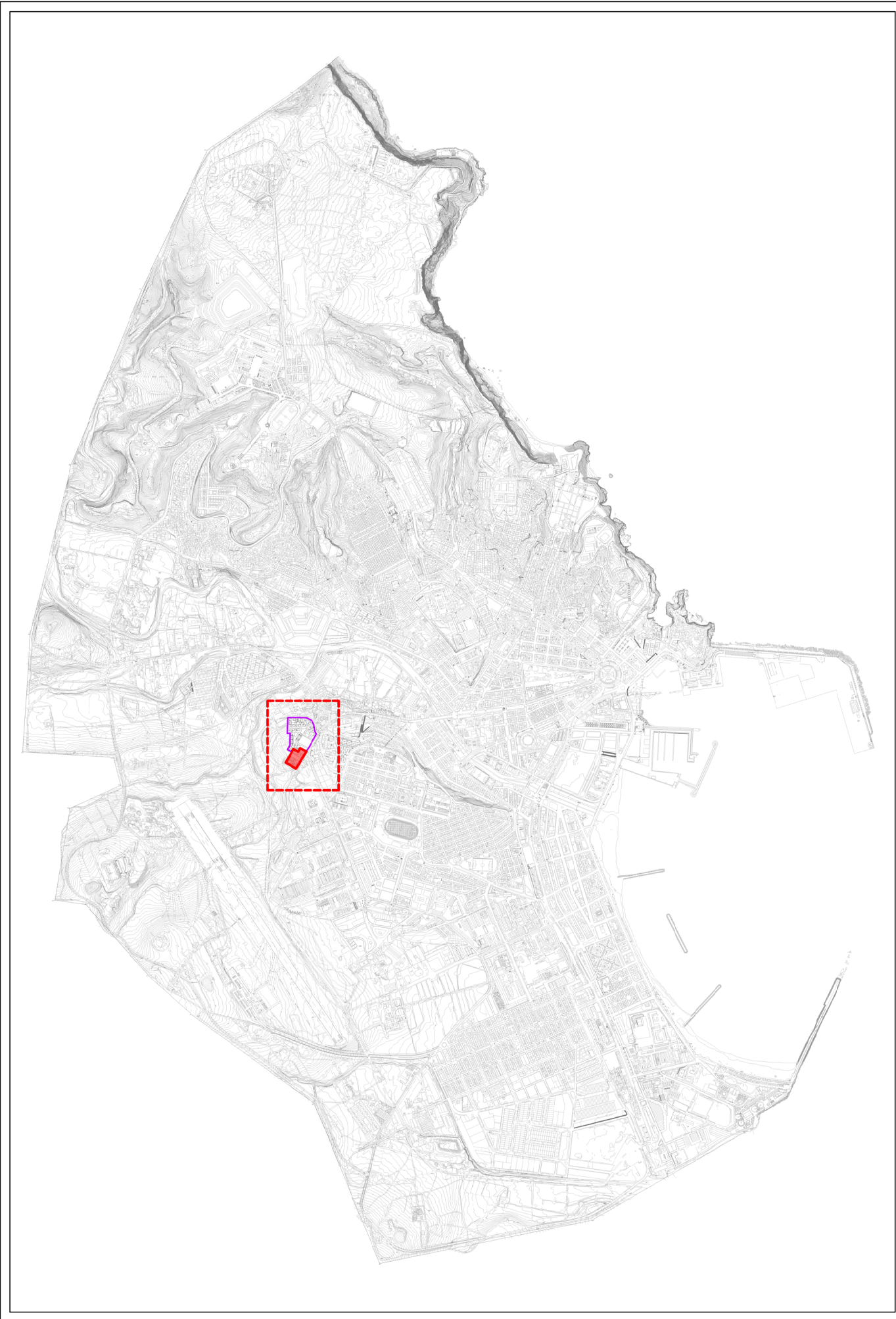
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

504,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

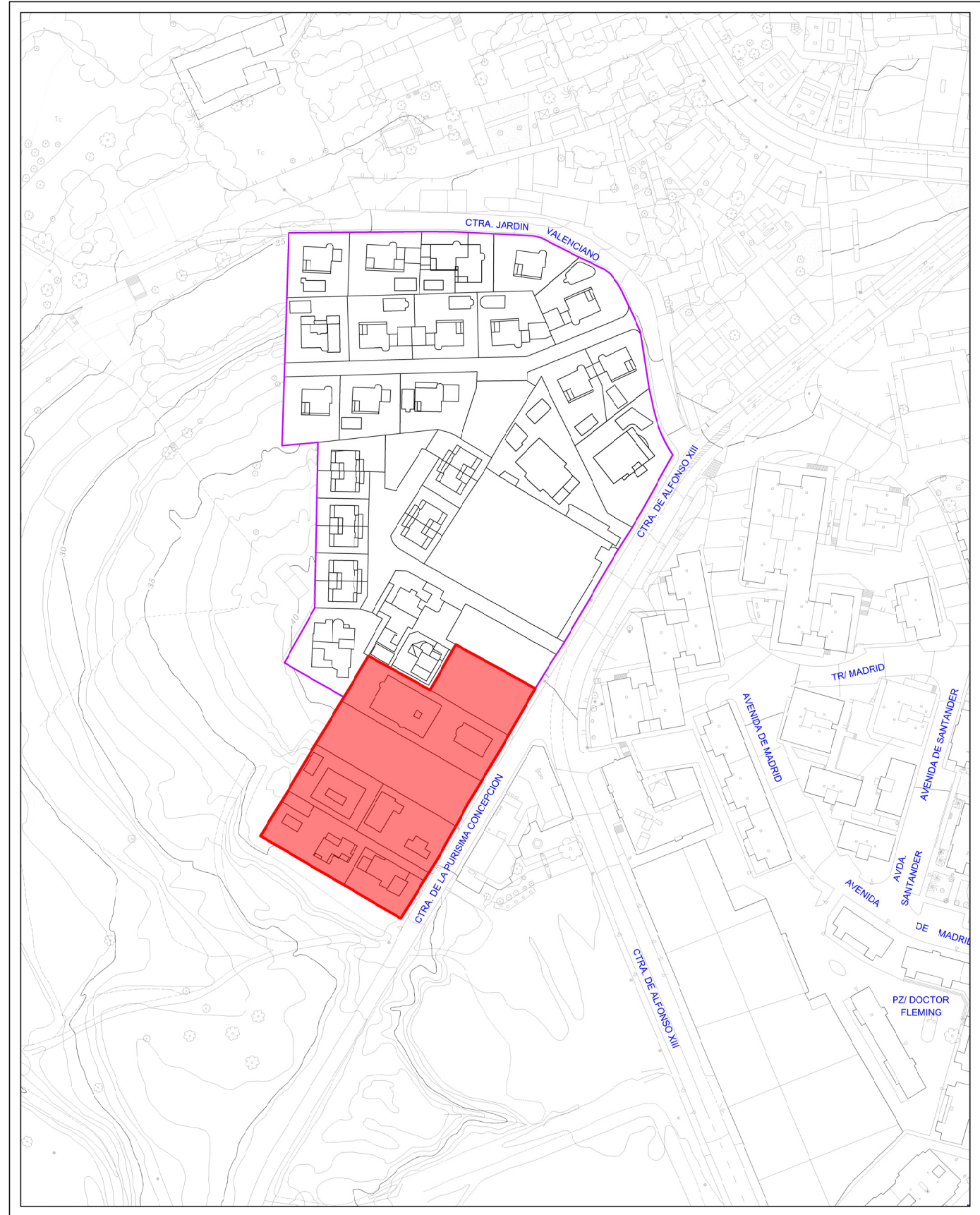
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 3 de Abril de 2018

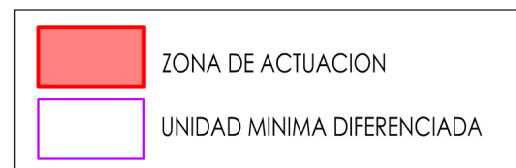
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA - PLANOS



SITUACION 1:25000



EMPLAZAMIENTO 1:2000



**Estudio de Detalle de:
Alineaciones Interiores**

**Plano de:
Situación y Emplazamiento**

01 - 03

Situación: Ctra. de la Purísima Concepción MELILLA

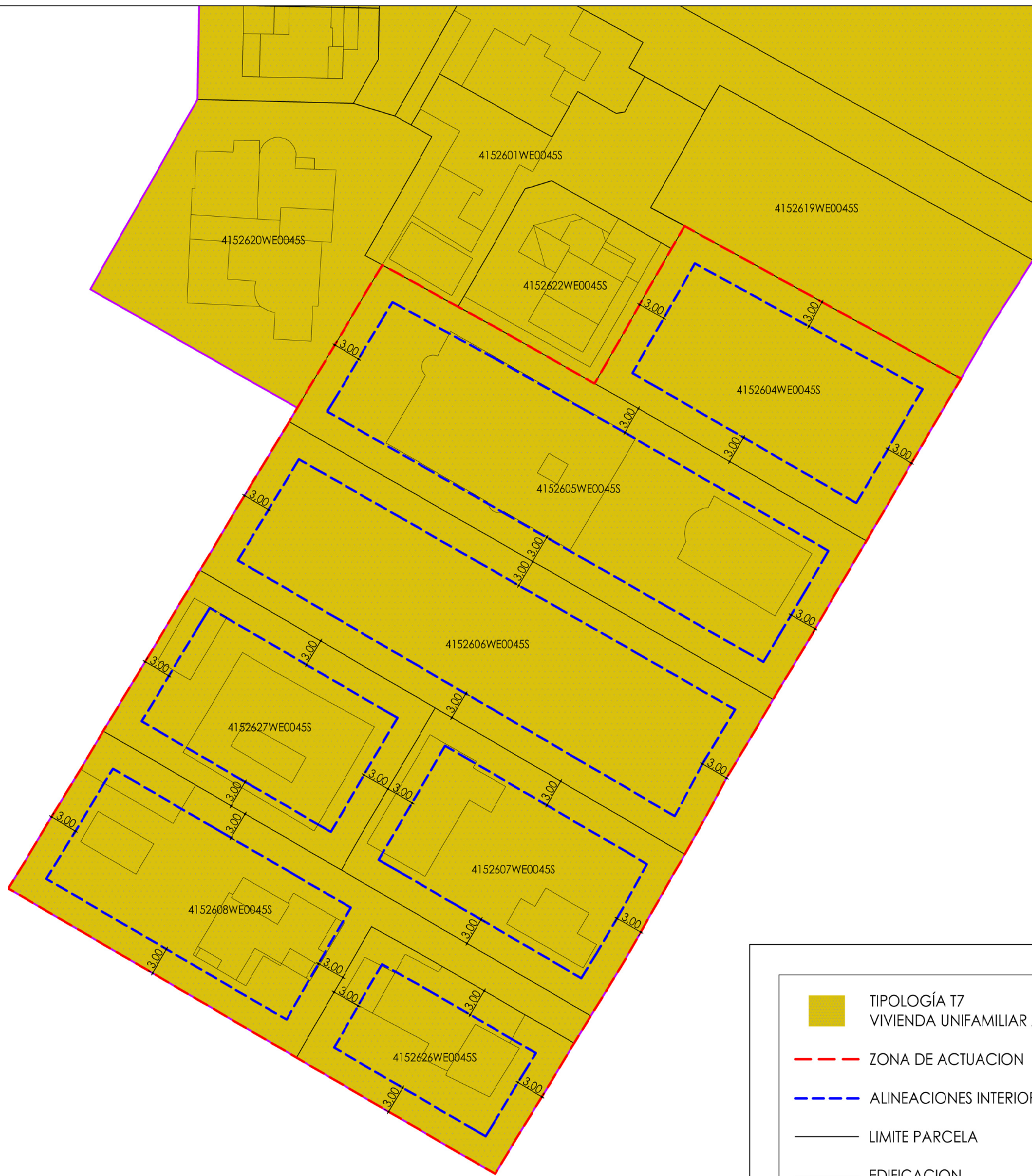
Promotor: Yahya Kamar

Escala: Varias Fecha: Marzo - 2018

Ref.: 12-16

Fernando J. Barceló Galindo





VISTA AEREA

- TIPOLOGÍA T7
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA
- ZONA DE ACTUACION
- ALINEACIONES INTERIORES
- LIMITE PARCELA
- EDIFICACION
- UNIDAD MINIMA DIFERENCIADA

ESTADO DEFINITIVO ALINEACIONES INTERIORES (Escala 1:500)

**Estudio de Detalle de:
Alineaciones Interiores**

**Plano de:
Estado Definitivo Alineaciones y Vista Aerea**

03 - 03

Situación: Ctra. de la Purísima Concepción - MELILLA

Promotor: Yahya Kamar

Escala: Varias

Fecha: Marzo - 2018

Ref.: 12-16

Fernando J. Barceló Galindo



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR LOS ARQUITECTOS D. SUSANA IBÁÑEZ GARRIDO Y D. FERNANDO J. BARCELÓ GALINDO. SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CEDIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN LINEAL DEL MISMO.