

# ESTUDIO DE DETALLE

ALINEACIONES Y RASANTES

LA ESPIGUERA. AV. DONANTES DE SANGRE, CALLEJÓN DE LA ESPIGUERA, VIAL INTERIOR LA ESPIGUERA Y ESCALERA ACCESO A C/ HERMANOS MIRANDA



**ARQUITECTOS:** JESÚS M.º MONTERO SÁEZ

COL. Nº32 COACAM

JAVIER J. MORENO MARTÍN

COL. Nº34 COACAM

[www.arquitectosmelilla.com](http://www.arquitectosmelilla.com)

**PROMUEVE:** REAL FEDERACIÓN MELILLENSE DE FÚTBOL. G-52002037

## ÍNDICE GENERAL

### 1.- MEMORIA

#### 1.1 JUSTIFICACIÓN Y ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO/NORMATIVOS

- 1.1.1.- CONVENIENCIA DEL ESTUDIO Y MARCO NORMATIVO
- 1.1.2.- FINALIDAD Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

#### 1.2 OBJETO Y AMBITO DEL ENCARGO

#### 1.3 PROMOTOR/REDACTOR DEL ENCARGO

#### 1.4 CONDICIONES ACTUALES DEL AMBITO

- 1.4.1.- ESTADO ACTUAL DE LA ZONA
- 1.4.2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES
- 1.4.3.- PROPIEDAD DEL SUELO

#### 1.5 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

### 2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

#### 2.1 FOTOGRAFÍAS

#### 2.2 PLANOS

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

## 1.- MEMORIA

### 1.1 JUSTIFICACIÓN Y ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO/NORMATIVOS.

#### 1.1.1.- 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 P.G.O.U. 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 fiables 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**, en los datos recogidos en dicha documentación en la aplicación del plan, **pudiera ocasionar a los propietarios afectados**.

**El presente expediente pretende aclarar las alineaciones establecidas en el PGOU sobre la realidad física existente, además de establecer las rasantes exteriores e interiores de la parcela para poder establecer el punto de partida de parámetros como la altura libre y poder detallar las necesidades volumétricas de los edificios futuros destinados a equipamientos (EP).**

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 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 P.G.O.U. 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 de planeamiento que desarrollan las determinaciones del P.G.O.U.**

- 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 P.G.O.U.**, será necesario redactar la figura de 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 P.G.O.U., 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 del suelo urbano.

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

b) Se redactarán Planes Especiales de Reforma Interior para aquellas intervenciones cuya reordenación esté prevista por el P.G.O.U., o siempre que tal reordenación sea posible, aunque no cesaría, mientras no contradigan la estructura general y orgánica establecida por el P.G.O.U. 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 P.G.O.U.
  - Inalterabilidad del aprovechamiento urbanístico de los terrenos.
  - Prohibición de perjudicar o modificar las condiciones de ordenación de las fincas o parcelas colindantes.
- La formación y aprobación de esta figura de planeamiento seguirá el procedimiento del art. 117 del T.R. y concordantes del R.P.

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.

a) Dentro de cada Área de Reparto (en suelo urbano), o Sector (en suelo urbanizable programado), el P.G.O.U. 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.**

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 a 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 P.G.O.U. 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 P.G.O.U.**

c) 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.

d) En suelo no urbanizable la parcelación que adopta el P.G.O.U. 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 P.G.O.U. 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 P.G.O.U. 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 P.G.O.U. 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 P.G.O.U. 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 P.G.O.U.
- 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 P.G.O.U. y Planes Especiales que lo desarrollen. Pueden proceder a la apertura o sustitución de calles peatonales.**

- Ordenar los volúmenes previstos por el P.G.O.U. y los Planes Especiales que lo desarrollan, sin que esto suponga aumento de ocupación, de alturas máximas o de volumen edificables previstos por estos.

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

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 P.G.O.U. (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 estas 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 esta 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 Catalogo que no recojan la necesidad de planeamiento urbanístico de desarrollo, y la realización de la ordenación física prevista gráficamente por el PGOU, posibilitan el desarrollo directo de las intervenciones urbanísticas catalogadas sin la necesidad de redacción y aprobación de ninguna figura de planeamiento urbanístico de desarrollo.

**b) En todo caso, se podrán redactar y aprobar Estudios de Detalle para ajustar y delimitar con precisión Unidades Mínimas Diferenciadas contenidas en la ordenación propuesta por el PGOU.**

#### **N. 282. Graduación del viario y el espacio público. Intervención sobre las alineaciones y rasantes.**

a) Se determinan dos grados distintos de calles y vías en esta clase de suelo (Sistema General y Local), tanto en el consolidado como en el incluido en Unidades de Ejecución (en este caso, con carácter indicativo).

**b) Las alineaciones de sistema local podrán ajustarse o modificarse, siempre que se respete la superficie prevista por el PGOU, mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de carácter Puntual que abarque al menos las Unidades Mínimas diferenciadas que forman alineación con la calle afectada (N. 235).**

c) El viario de sistema general, por su carácter de elemento de estructura general y orgánico no podrá suprimirse o crearse, salvo que se tramite un revisión del PGOU. En todo caso podrán ajustarse mediante un Plan Especial de carácter Integral que abarque toda el Área de Reparto.

d) El carácter indicativo de todo el viario incluido en las Unidades de Ejecución permite que éste pueda ser ajustado en el caso de viario de sistema general, o incluso suprimido y creado en el caso de sistema local, a través de un Plan Especial de carácter Integral que abarque toda la Unidad de Ejecución. Esta posibilidad es extensible a las Unidades Mínimas No Diferenciadas en caso de que se opere según el contenido de la N. 105.e).

### 1.1.2.- 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:

#### CAPÍTULO VI DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

**Art. 65.** Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a. **Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento o proyecto de delimitación de suelo urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.**

b. Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes parciales.

c. Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan general o de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones 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 previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá 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.** Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

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

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

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

## **1.2.-OBJETO Y AMBITO DEL ENCARGO.**

El presente trabajo tiene por objeto, corregir el desajuste existente entre lo recogido en la documentación gráfica complementaria y perteneciente al P.G.O.U. de la Ciudad Autónoma de Melilla, aprobado con fecha 30 de Octubre de 1995 y posteriores modificaciones, en concreto el plano número 44, y la realidad urbanística existente, en lo referente al señalamiento de alineaciones y rasantes de la manzana que configura una Unidad Mínima Diferenciada, situada en el Barrio de la Libertad y delimitada por la Avenida Donantes de Sangre, el Callejón de la Espiguera, Vial interno con manzana T5 a Calle Hermanos Miranda y Límite de vial peatonal Escalera de acceso a C/ Hermanos Miranda, tal y como se expresa en los planos correspondiente del presente expediente.

Dicho desajuste origina que en la documentación gráfica del P.G.O.U. mencionada, dado el grado de precisión de la misma, se recojan unas alineaciones y rasantes virtuales que o 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.

El presente documento, define las alineaciones interiores de las parcelas, delimitando según el actual PGOU las diferentes calificaciones existentes en el Campo de Fútbol de la Espiguera. Estas alineaciones afectan en menor medida a las parcelas anexas a ésta, que es la mayoritaria, de la Unidad Mínima Diferenciada.

En este mismo sentido, mediante el presente Estudio de Detalle, se corrige la rasante principal de las parcelas, que no coinciden con las del vial principal anexo, fijándose la rasante de parcela mayoritaria a nivel del campo de fútbol, tal y como se puede apreciar en los planos adjuntos al presente documento.

Por último, se detalla una comparativa de la altura máxima permitida con la calificación común del Barrio de la Libertad, que es la residencial T5, y la altura máxima definida y necesaria para un Equipamiento Primario en esta parcela (altura que no fija el PGOU al tratarse de un equipamiento Primario (T8).

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 P.G.O.U. de la Ciudad Autónoma de Melilla, según lo especificado en el punto 1.1. de esta memoria. La figura del estudio de detalle tiene por objeto completar o adaptar las determinaciones relativas a las alineaciones y rasantes, y ordenación de volúmenes, ya establecidos por el Planeamiento Urbanístico Municipal a nivel detallado.

## **1.3.-PROMOTOR/REDACTOR DEL ENCARGO.**

Se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle por encargo de la **REAL FEDERACIÓN MELILLENSE DE FÚTBOL con C.I.F. G-52002037.**

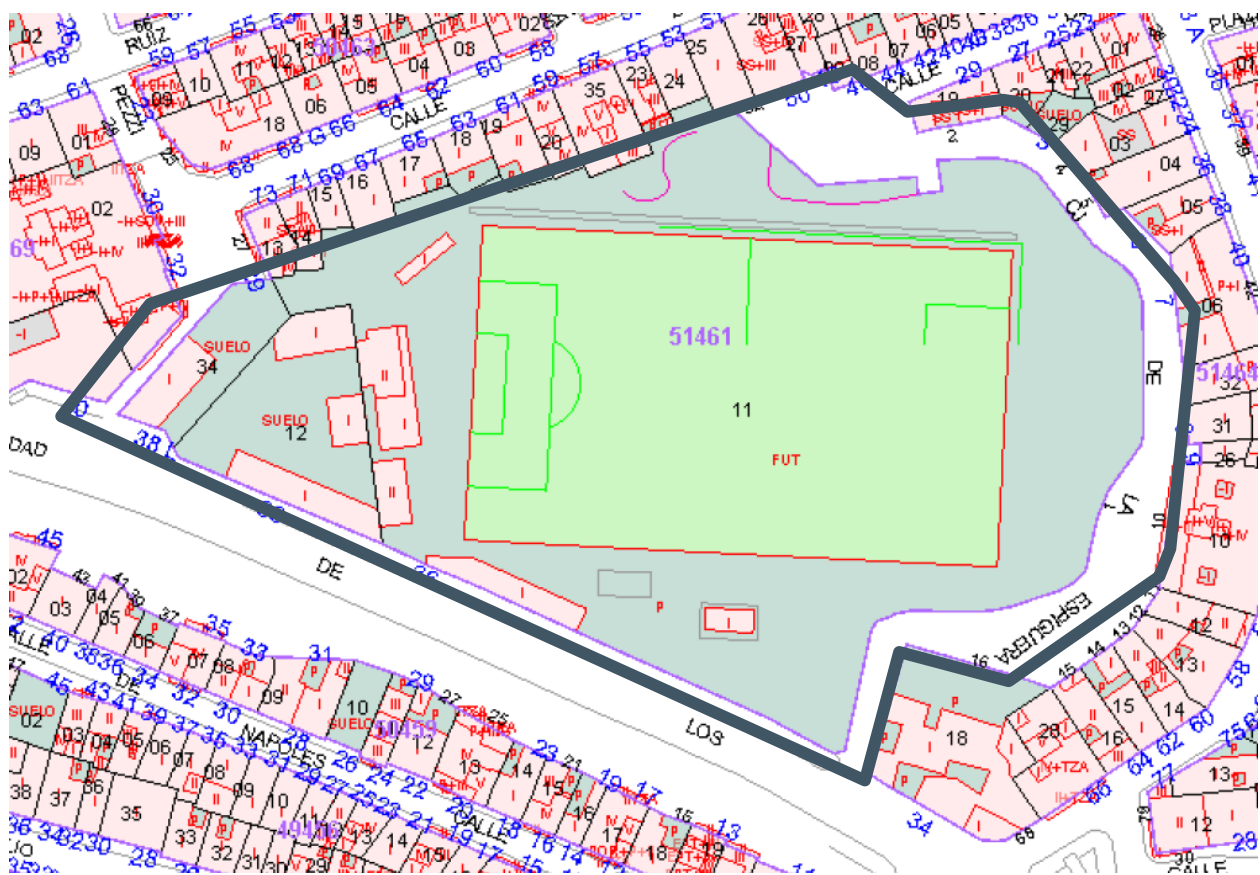
Los arquitectos redactores de este son **D. Jesús M.ª Montero Sáez**, residente en Melilla, colegiado nº 32 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Ciudad Autónoma de Melilla y **D. Javier J. Moreno Marín**, residente en Melilla, colegiado nº 34 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Ciudad Autónoma de Melilla.

## 1.4.-CONDICIONES ACTUALES DEL ÁMBITO.

### 1.4.1.- ESTADO ACTUAL DE LA ZONA.

Esta manzana puede considerarse, según lo recogido en el P.G.O.U. como unidad urbana autónoma dentro de la clasificación para el sector donde se engloba de suelo urbano consolidado, presentado como alineación oficial en la documentación del Plan General una poligonal cerrada que les confiere el carácter de unidad mínima diferenciada.

Esta unidad mínima diferenciada se Encuentra localizada en el Barrio de la Libertad, dentro del Área de Reparto 11 del PGOU de Melilla. La manzana delimita tres espacios principales, siendo el mayoritario destinado a Equipamiento Primario de Carácter Deportivo y Zona Verde. Al oeste mantiene dos parcelas calificadas como residenciales que, al igual que la mayor parte del barrio, está calificada como tipología T5, vivienda unifamiliar o plurifamiliar agrupada en manzana.



Las parcelas Afectadas son;

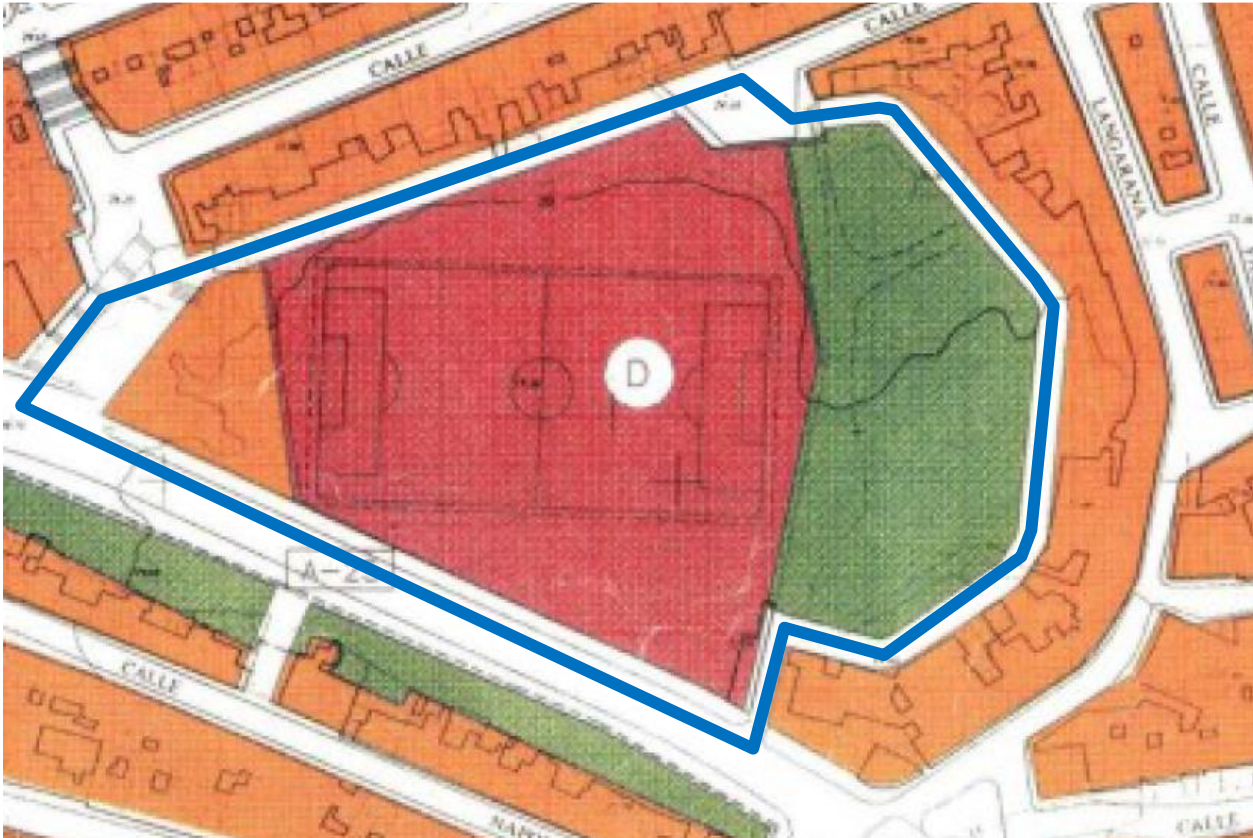
**PARCELA CATASTRAL 5146111WE0054N . PARCELA CAMPO DE LA ESPIGUERA**

**PARCELA CATASTRAL 5146112WE0054N. PARCELA "ALMACENES MAVI"**

**PARCELA CATASTRAL 5146134WE0054N. PARCELA "ALMACENES MAVI"**

## 1.4.2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Esta unidad mínima diferenciada presenta las siguientes tipologías y calificaciones, reflejadas en el plano número 44 del actual PGOU, cuya imagen se acompaña;



### A) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR O PLURIFAMILIAR (T5)


Las características de esta tipología residencial viene definida en la ficha urbanística del barrio, recogida en la Modificación del PGOU publicada en el BOME de 4 de junio de 2003, donde se establece;

#### BARRIO: DE LA LIBERTAD.

Calificación tipo	Residencial Mixta (T2)	Residencial Mixta (T5)
Nº Máximo de plantas	4	3
Altura máxima total	14'50 m.	11'50 m.
Edificación s/altura	Aticos	Castilletes N-408
Sótanos y semisótanos	Sí	Sí
Parcela mínima	150 m2	50 m2
Ocupabilidad máxima	100% todas las plantas	100% todas las plantas
Edificabilidad máxima	5'20 m2/m2	3'50 m2/m2
Aparcamiento	(*)	(*)

(\*) OBSERVACIONES:

Obligatorio excepto en parcelas menores o iguales a 300 m2 cuando la planta se destine a local comercial en las calles: Lagándara, Alfonso X, Ruiz de Alda, 1º de Abril, Coroneles Lacasa.

**B)**  **EQUIPAMIENTO PRIMARIO (EP) T8. EDIFICIO O INSTALACIÓN SINGULAR DOTACIONAL**

El PGOU establece las siguientes normas con relación al Equipamiento Primario:

**N. 294. Equipamiento primario.**

Es la modalidad de uso definido por la utilización de las construcciones e instalaciones para desarrollar actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público o social de carácter no lucrativo, con el fin de satisfacer las necesidades colectivas básicas de la población, y esto, con independencia de su propiedad (pública o privada).

**N. 300. Equipamiento primario.**

a) Docente. Se corresponde al uso del suelo y la edificación utilizados para desarrollar actividades de formación, enseñanza e investigación, en sus distintos grados o modalidades.

b). Sanitario. Se corresponde al uso del suelo y la edificación utilizados para desarrollar actividades propias de la aplicación práctica de la medicina a enfermos, con o sin la habilitación de espacios para uso residencial de estos.

**c) Deportivo. Se corresponde al uso del suelo y la edificación utilizados para desarrollar actividades relacionadas con la educación física y la práctica del deporte en general.**

d) ...

**N. 306. Equipamiento primario.**

f). Deportivo menor o igual de 500 m<sup>2</sup>. Destinado a uso deportivo (N. 300.c.), su programa de necesidades se desarrolla en una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>. construidos. Dentro de la parcela se puede situar una vivienda para servicio o guarda de la instalación que no supere el 25% de la superficie total construida.

g). Deportivo mayor de 500 m<sup>2</sup>. Se corresponde con el mismo uso del párrafo anterior con una superficie construida sin limitación.

**N. 312. Equipamiento primario.**

a). EP

**\* Uso propio: Equipamiento primario (N. 294).**

**\* Uso característico: Cualquier uso de equipamiento primario en un 80% de la superficie construida de nuevos desarrollos. Tendencias a conseguir con las nuevas implantaciones en suelo urbano.**

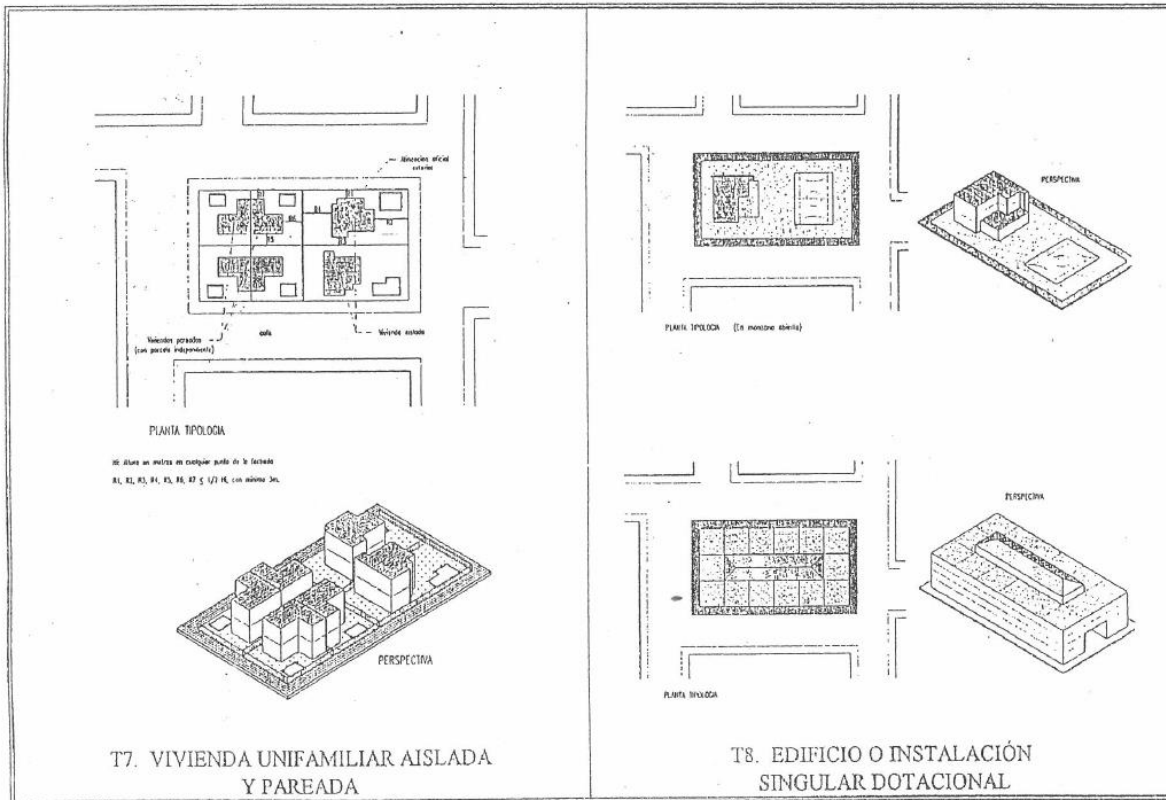
**\* Usos compatibles: Según el cuadro de compatibilidades (N. 321).**

**\* Edificabilidad: 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. o la prevista en cada unidad de Ejecución en suelo urbano.**

**N. 318. Equipamiento primario.**

- a) Son el resultado de la combinación de los usos de Equipamiento Primario (N. 300) y las **tipologías de manzana-edificación**, señaladas gráficamente en los Planos de Ordenación (N. 436 y ss).
- b) Cada uso particularizado define un esquema de usos compatibles y de usos característicos en el nivel detallado según el esquema de la N. 321.

**GRAFICOS DE INTERPRETACIÓN DE TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS**



**CAPITULO IV. USO DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO.**

**N. 335. Condiciones de los Edificios de equipamiento.**

Todos los locales de uso de equipamiento deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estos edificios reunirán las condiciones impuestas por la normativa vigente para cada actividad.
- b) Estos edificios dispondrán de huecos para su iluminación y ventilación con una superficie igual o mayor de 1/8 de la superficie útil del local.
- c) Estos edificios dispondrán de aseos colectivos para ambos sexos en la proporción mínima que establece el Reglamento General de Policía, Espectáculos y Actividades Deportivas (70). No podrán comunicarse directamente con el resto de los locales del edificio, debiendo disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento. Cumplirán, en todo caso, las normas referentes a protección contra incendios (NBE-CPI-82).

### **TIPOLOGÍA 8 (T8): EDIFICIO O INSTALACIÓN SINGULAR DOTACIONAL.**

#### 1. Definición.-

Corresponde a la edificación con configuración indeterminada y uso característico de equipamiento primario, en sus diversas modalidades (docente, sanitario, institucional, deportivo, etc.) agrupada o adosada con otras de su mismo tipo o no, o aislada en parcela, pudiendo quedar configurada sobre manzana de carácter cerrado o abierto o, incluso, participando de las características de ambas.

(Ver gráfico de interpretación nº 12 del Anexo II).

#### 2. Ámbito de aplicación.-

a) Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas o Unidades mínimas diferenciadas a las que se ha asignado la misma directamente por el P.G.O.U. o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle que se aprueben.

b) La asignación de esta tipología a una manzana o Unidad mínima diferenciada implica automáticamente la consideración de tipología característica de la misma a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, compatibilidades, etc.

c) Las edificaciones de carácter dotacional, asimilables a la presente tipología, que puedan resultar ubicables por compatibilidad de usos dentro de una manzana o Unidad mínima diferenciada con distinta tipología característica asignada, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondientes a dicha tipología característica en todo lo referente a configuración de alineaciones, retranqueos, alturas, etc. adecuando en lo posible sus características propias a las de aquella.

#### 3. Alturas.-

**a) No se fija con carácter general una altura máxima para esta tipología, estándolo en cada supuesto concreto sujeto a la edificabilidad fijada en los cuadros de cálculo del Aprovechamiento tipo.**

**b) Cuando por razones técnicas, de uso u otras no pueda ajustarse la edificación a las condiciones de altura establecidas podrá proponerse la modificación de dichas condiciones por medio de un Estudio de Detalle en el que deberá justificarse la necesidad de tal alteración.**

#### 4. Retranqueos.-

a) No se fijan retranqueos a ningún linderero ni se obliga a ajustar la fachada o fachadas de la edificación a las alineaciones oficiales exteriores, quedando la configuración de la edificación a libertad del proyectista, como resultado de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas específicamente en los cuadros de parámetros por manzana (Unidad mínima diferenciada).

#### 5. Patios.-

a) Serán el resultado de las condiciones de ocupación máxima.

b) Se respetarán en todo caso las dimensiones mínimas de patio fijadas con carácter general para el uso residencial.

6. Ocupación máxima.-

Podrá, con carácter general, llegarse al 100% de ocupación de la parcela. no obstante, podrá modificarse cuando se restrinja la establecida aquí, con carácter general podrá aplicarse siempre que se justifique su necesidad por medio de un Estudio de Detalle.

7. Condiciones de diseño y estéticas.-

a) Las obras de mejora y las de nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales a las del barrio en que se localicen.

b) Los materiales de acabo de fachadas serán los tradiciones del barrio, así como los colores y texturas dadas a estas.

c) El material de cubierta, cuando ésta se resuelva inclinada, será de teja curva cerámica, prohibiéndose expresamente el uso de chapas metálicas o de plástico, placas onduladas de fibrocemento y similares.

d) Las instalaciones que hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta del edificio (antenas, equipos de refrigeración depósitos, etc.) no podrán quedar vistas desde la vía pública, ocultándose en caso necesario con petos, celosías u otros elementos que resulten más acordes con la volumetría y diseño del edificio en su conjunto.

Asimismo, las construcciones que también hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta (cajas de escaleras, torretas de ascensores, etc.) tendrán el mismo tratamiento de acabado y calidades que la fachada.

e) Se prohíbe en las nuevas edificaciones con fachadas a la vía pública el tendido de cables por la misma, cualquiera que sea su naturaleza (telefonía, alumbrado público, etc.) previéndose a tal efecto y de forma oculta en la misma por el promotor, los conductos necesarios de acuerdo con las compañías suministradoras.

**C)**  **ZONA VERDE**

Zona destinada a espacios verdes. No edificable.

### **1.4.3.- PROPIEDAD DEL SUELO.**

Se detalla a continuación las parcelas afectadas por el presente Estudio de Detalle. Se trata de tres parcelas, aunque dos de ellas forman parte de la misma edificación, solo que están segregadas. **Según datos Catastrales;**

DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE SOLAR	SUPERFICIE CONSTRUIDA
Campo de Fútbol. Donantes de Sangre n.º 36	5146111WE0054N0001TR	12.455,00 m2	6.568,00 m2
Almacenes Mavi Donantes de Sangre n.º 38	5146112WE0054N0001FR	975,00 m2	350,00 m2
Almacenes Mavi Donantes de Sangre n.º 38 L	5146134WE0054N0001BR	415,00 m2	133,00 m2

Se adjunta a continuación Consultas Gráficas Catastrales de las parcelas relacionadas;

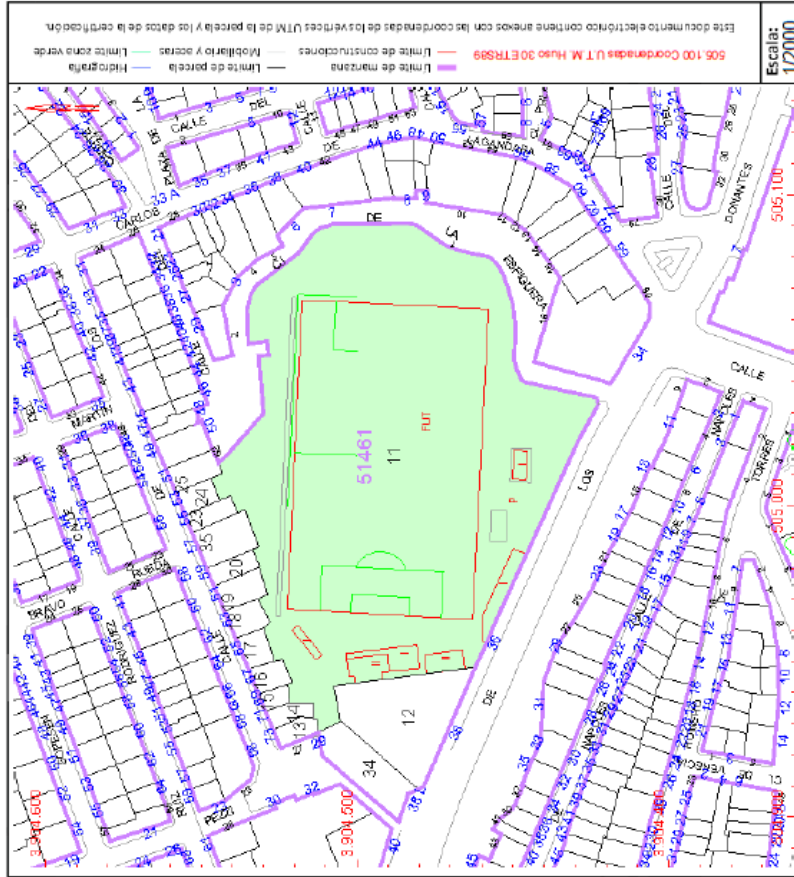


# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5146111WE0054N0001TR

## PARCELA

Superficie gráfica: 12.455 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Miércoles, 2 de Junio de 2021

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

MINISTERIO  
DE HACIENDA

GOBIERNO  
DE ESPAÑA

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
AV HERM. DONANTES DE SANGRE 36  
52005 MELILLA [MELILLA]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Deportivo  
**Superficie construida:** 6.568 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1985

### Construcción

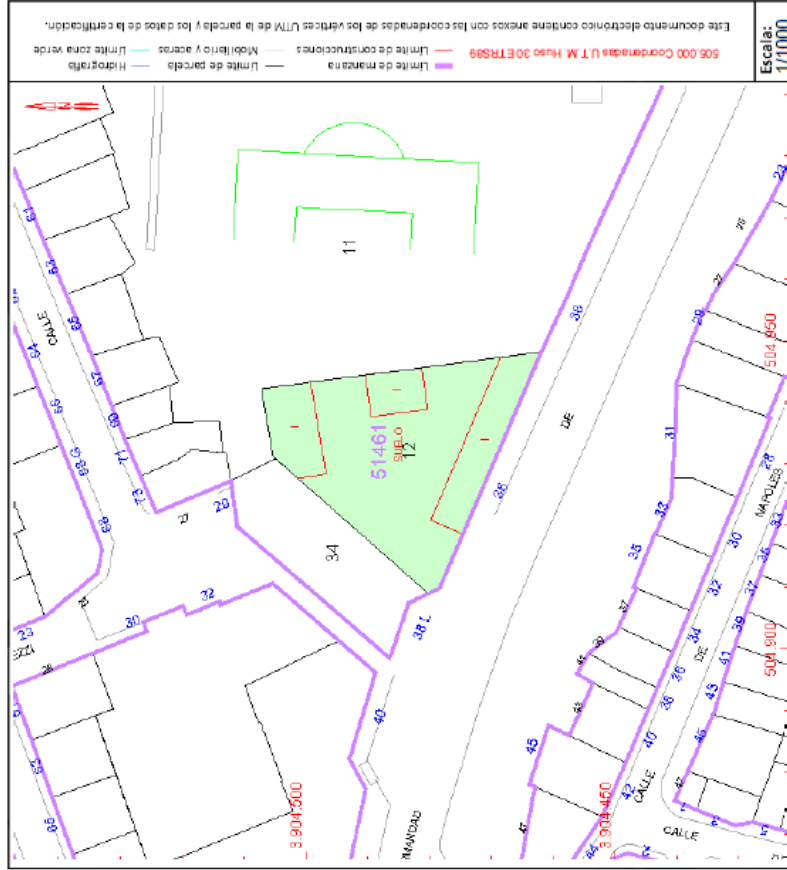
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
DEPORTIVO	/00/01	6.209
DEPORTIVO	1/00/01	74
DEPORTIVO	1/01/01	74
OCIO HOSTEL.	1/00/BAR	80
DEPORTIVO	1/00/02	131

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5146112WE0054N0001FR

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 975 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



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

Miércoles, 2 de Junio de 2021

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

MINISTERIO  
DE HACIENDA

GOBIERNO  
DE ESPAÑA

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
 AV HERM. DONANTES DE SANGRE 38  
 52005 MELILLA [MELILLA]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Industrial  
**Superficie construida:** 350 m2  
**Año construcción:** 1987

### Construcción

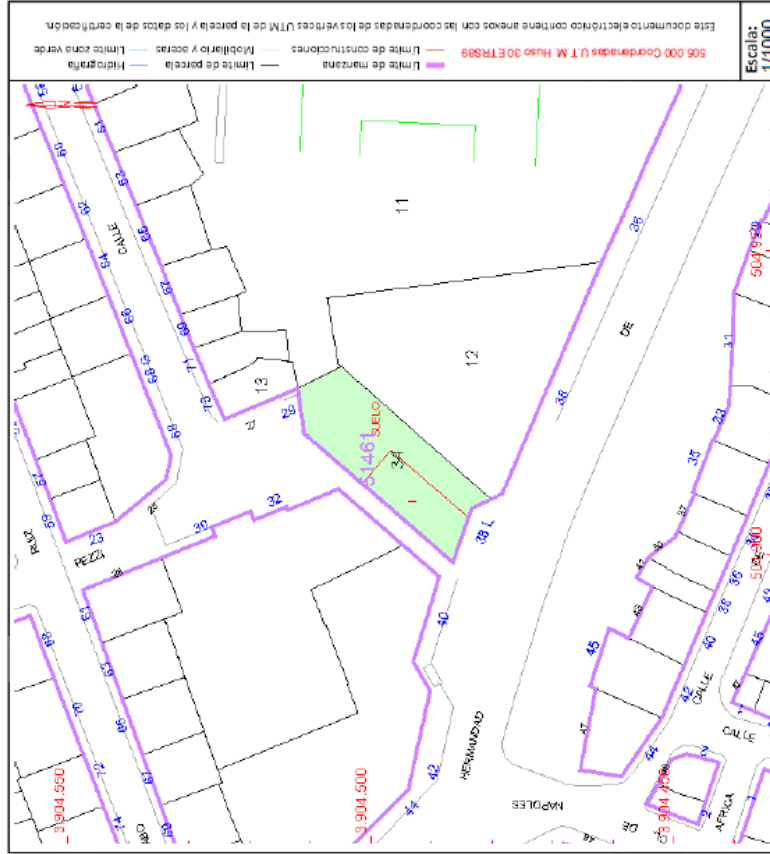
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	115
ALMACEN	1/00/02	82
ALMACEN	1/00/03	173

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5146134WE0054N0001BR

## PARCELA

Superficie gráfica: 415 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
AV HERM. DONANTES DE SANGRE 38[L]  
52005 MELILLA [MELILLA]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Industrial  
**Superficie construida:** 133 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1987

### Construcción

Destino	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	133

Escalera / Planta / Puerta  
1/001/01

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"

Miércoles, 2 de Junio de 2021

## **1.5 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

La manzana objeto puede considerarse, según lo recogido en el P.G.O.U. como unidad urbana autónoma dentro de la clasificación para el sector donde se engloba de suelo urbano consolidado, presentado como alineación oficial en la documentación del Plan General una poligonal cerrada que les confiere el carácter de unidad mínima diferenciada.

No obstante, no se encuentran delimitadas las alineaciones interiores de las parcelas, cuyas lindes sobrepasan la actual unidad mínima diferenciada, por lo que, en el presente Estudio de Detalle, **se delimitan las parcelas afectadas según se establece en el PGOU, detallándose las alineaciones exteriores e interiores que separan las diferentes calificaciones.**

Mediante esta aclaración detallada, se pretende establecer las superficies resultantes calificadas como Equipamiento Deportivo, Zona Verde, Residencial Plurifamiliar (T5) y Vial público. En la planimetría adjunta se encuentran reflejadas estas alineaciones.

Del mismo modo, **se detalla la rasante principal de las parcelas**, para remarcar la diferencia real existente entre la rasante actual del vial público, con la rasante inmediatamente interior de la parcela. Es decir, se recoge la realidad física actual, donde en el acceso a la parcela de mayor tamaño, se produce un cambio de rasante importante, (Pasa de una cota +19,20 en acceso a +20,40 en prácticamente toda la parcela, lo que determina una diferencia de 1,20 metros).

Esta diferencia de altura en la parte más desfavorable de la parcela del campo de fútbol de la Espiguera, obliga a determinar como rasante oficial de la parcela, la interior y mayoritaria, que se encontraría a la cota + 20,40 m., tal y como se refleja en los planos adjuntos. La determinación de rasante interior como definitiva conlleva el reconocimiento de esa cota como inicio de computabilidad de la altura máxima del edificio (cabe destacar que como se ha indicado anteriormente, no está fijada altura máxima en Equipamiento Primario T8).

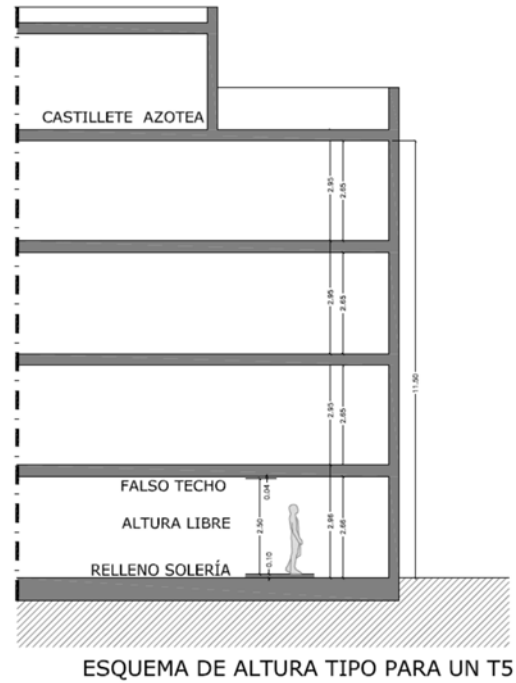
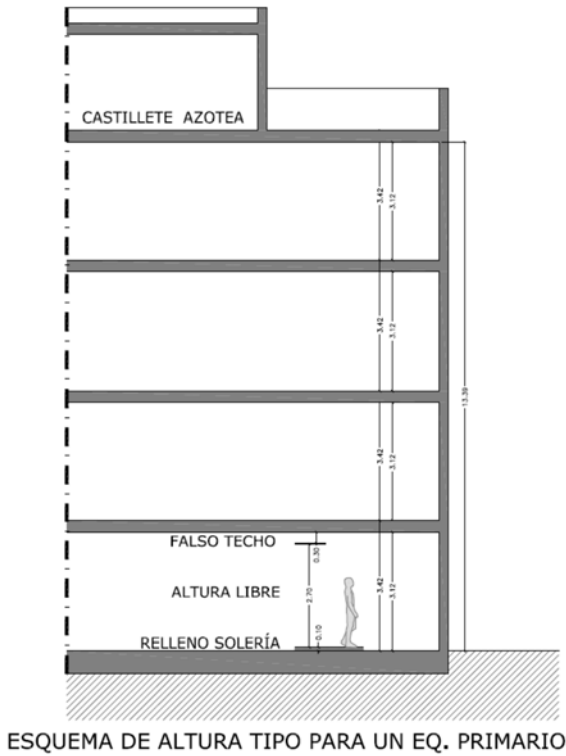
Para las parcelas menores y adjuntas, no se determina un salto importante entre la rasante del vial y la interior de la parcela, por lo que se fija como rasante la del acceso actual a las parcelas.

Por último, debido a las condiciones de uso y técnicas de la parcela calificada como Equipamiento Primario, mediante el presente Estudio de Detalle **se aclaran las alturas libres y altura máxima para un edificio de Equipamiento Primario.**

En general, para el uso residencial, el Barrio de la Libertad presenta una volumetría basada en cuatro plantas físicas (Baja + Entreplanta + 2). En el caso de Equipamiento Primario, no se fija el número de plantas, sólo lo delimita la edificabilidad máxima de la parcela. Al respecto de la limitación por altura máxima, tal y como se ha indicado anteriormente, no existe fijada para un edificio de Equipamiento Primario, aunque sí para los usos residenciales, según la ficha técnica del barrio, que la establece en 11,50 m.

Mediante el gráfico que se presenta a continuación se aclara que, para usos no residenciales, en calificaciones dotacionales de Equipamientos Primarios, la altura necesaria entre plantas, es decir **la altura libre de planta, debe ser mayor que en uso residencial.** Así, por ejemplo, para usos docentes, deportivos, administrativos, públicos..., la altura libre de planta mínima se establece en 2,70 m.l. y las necesidades de equipos e instalaciones de ventilación y climatización, entre otros, exigidos por el CTE aumentan estas necesidades básicas de altura.

Por ello, se justifica la necesidad de establecer una altura mayor para Equipamiento Primario que para Uso Residencial, siendo al menos necesario **marcar al menos, una altura máxima de edificación de 14,00 metros a cara inferior de último forjado respecto de la rasante de parcela, debido a los requerimientos técnicos y de uso actuales.**



En relación con la **ocupación de la futura edificación**, calificada como equipamiento primario de uso deportivo docente, se indica que, como se puede observar en los planos 08 y 09 del presente estudio de detalle, la planta sótano o bajo rasante se localiza anexa a la medianería oeste de la parcela, ocupando mayormente la zona calificada como equipamiento primario, así como parte del vial y una pequeña franja de zona residencial.

A este respecto, se hace hincapié en que **la zona ocupada bajo rasante** de la calificada como vial, no cambia las condiciones de espacio libre sobre rasante, por lo que se realiza una ocupación de subsuelo de un vial que no afecta a las condiciones de este, en condiciones de titularidad y uso público.

En relación con la zona ocupada bajo rasante calificada como residencial T5, que supone una pequeña franja de 0,88 metros de ancho, la afección a la parcela es mínima, tratándose de esta zona anexa a las medianerías existentes como una parcela sobrante. Además, cabe destacar que las condiciones de uso de esta zona (bajo rasante) serán las mismas que las permitidas en la calificación de residencial T5, es decir, uso garaje, trasteros almacenes etc... por lo que no afecta al uso de ambas calificaciones.

Para el **volumen edificatorio sobre rasante** (plano 09), se dispone anexo al lindero medianero oeste de la parcela, conformando mayormente una envolvente en forma de rectángulo de 40,50 metros de largo por 11,80 metros de ancho. El acceso principal al complejo se mantiene en la fachada a la Av. Donantes de Sangre, donde se distinguirá el rodado y el peatonal.

Según las condiciones necesarias especificadas, se refleja el siguiente **cuadro de características para la tipología de Equipamiento Primario** de la futura edificación;

<b>CALIFICACIÓN</b>	EQUIPAMIENTO PRIMARIO (T8)
<b>N.º MÁXIMO DE PLANTAS</b>	4
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	14,00 m.
<b>EDIFICACIÓN SOBRE ALTURA</b>	CASTILLETES N-408
<b>SÓTANOS Y SEMISÓTANOS</b>	SI
<b>APARCAMIENTO</b>	N-287

Junio de 2021



Jesús M. Montero Sáez  
Arquitecto: colegiado 32  
C.O.A.C.A.M.

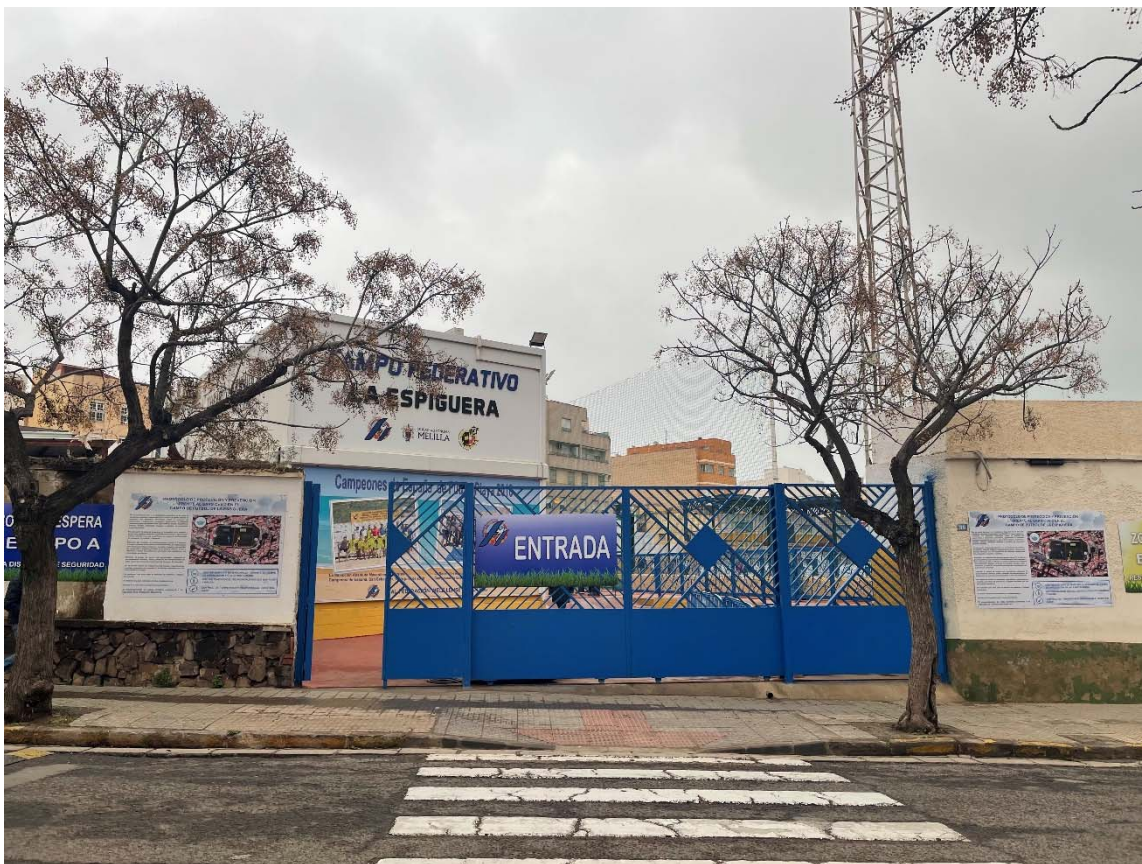


Javier J. Moreno Martín  
Arquitecto: colegiado 34  
C.O.A.C.A.M.

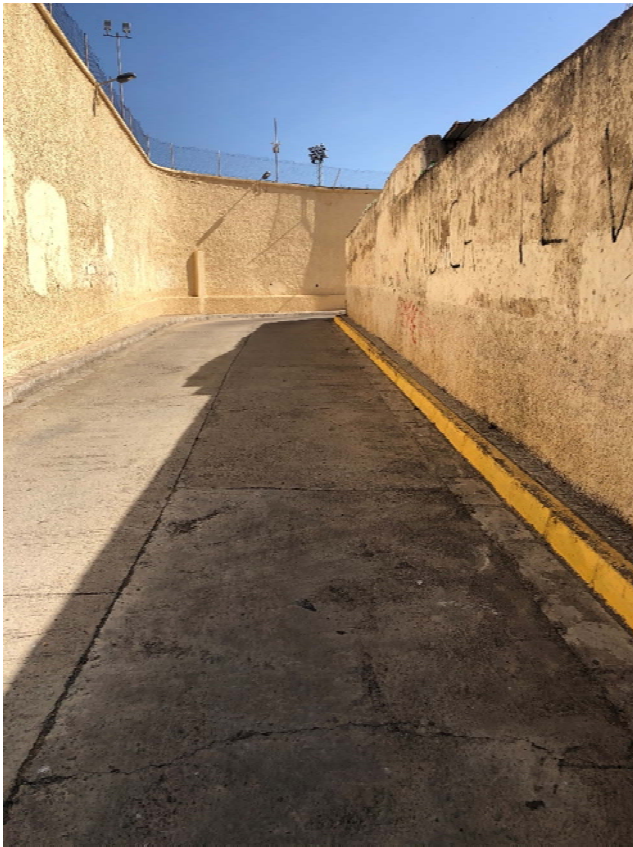
## 2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

## 2.1 FOTOGRAFÍAS.





















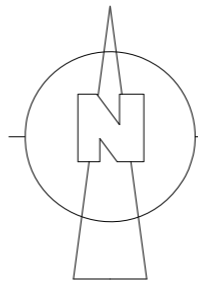
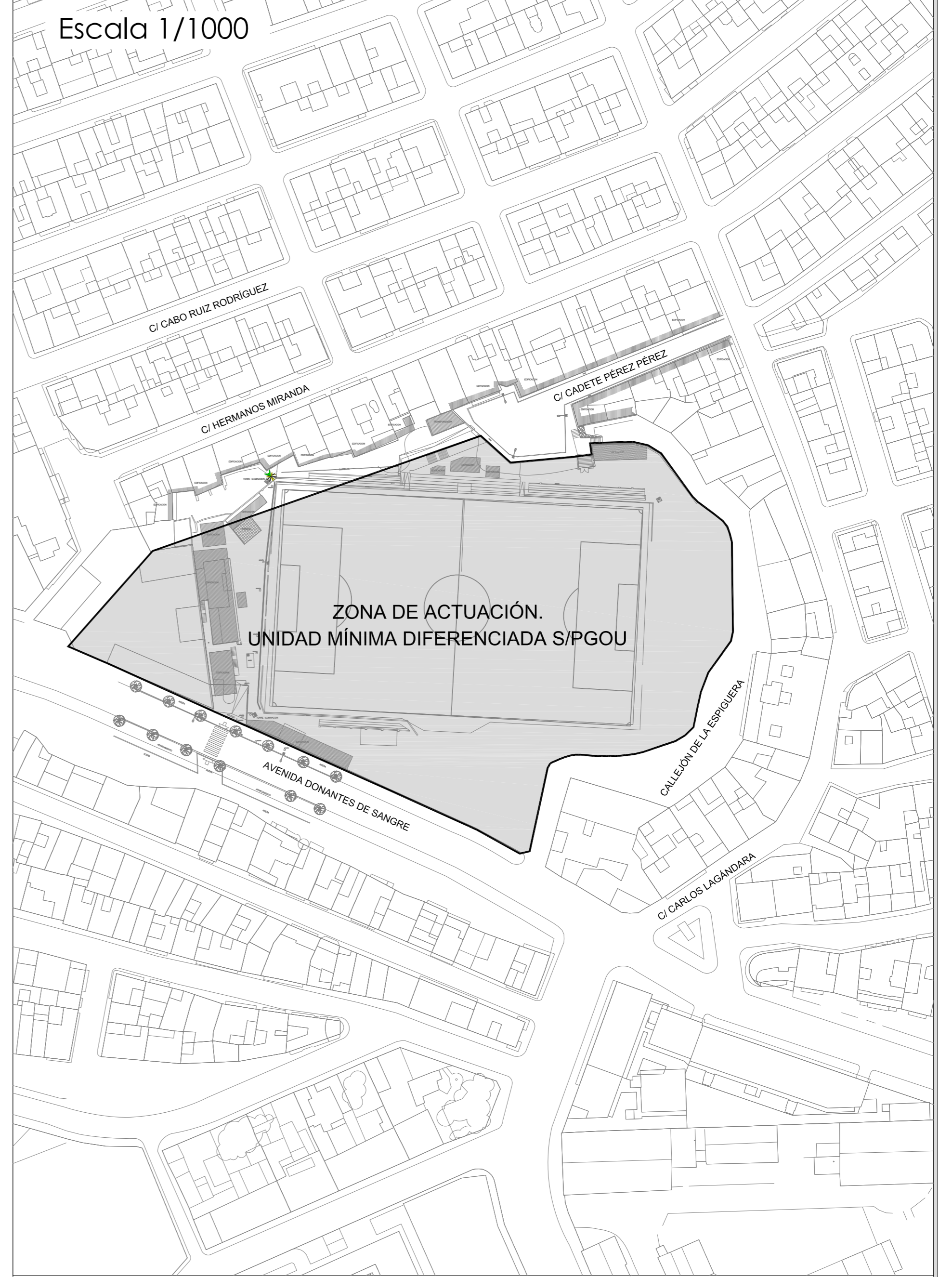
## 2.2 PLANOS.

01.-	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.	E: VARIAS
02.-	SITUACIÓN EN EL PGOU.	E: 1/1000
03.-	VISTA AÉREA MEDIANTE DRON.	E: VARIAS
04.-	ESTADO ACTUAL. LOCALIZACIÓN EN EL PGOU.	E: 1/300
05.-	TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL. CALIFICACIONES.	E:1/300
06.-	ALINEACIONES INTERIORES DE PARCELA Y LINDES.	E:1/300
07.-	RASANTES INTERIORES Y EXTERIORES.	E:1/300
08.-	OCUPACIÓN EN SUBSUELO VOLUMEN EDIFICATORIO	E:1/300
09.-	OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA VOLUMEN EDIFICATORIO.	E:1/300

Escala 1/15000



Escala 1/1000



ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIONES Y RASANTES

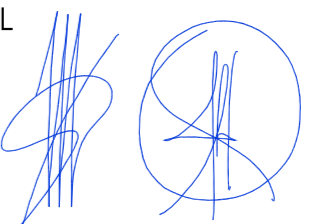
ESCALA VARIAS

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

JUNIO 2021

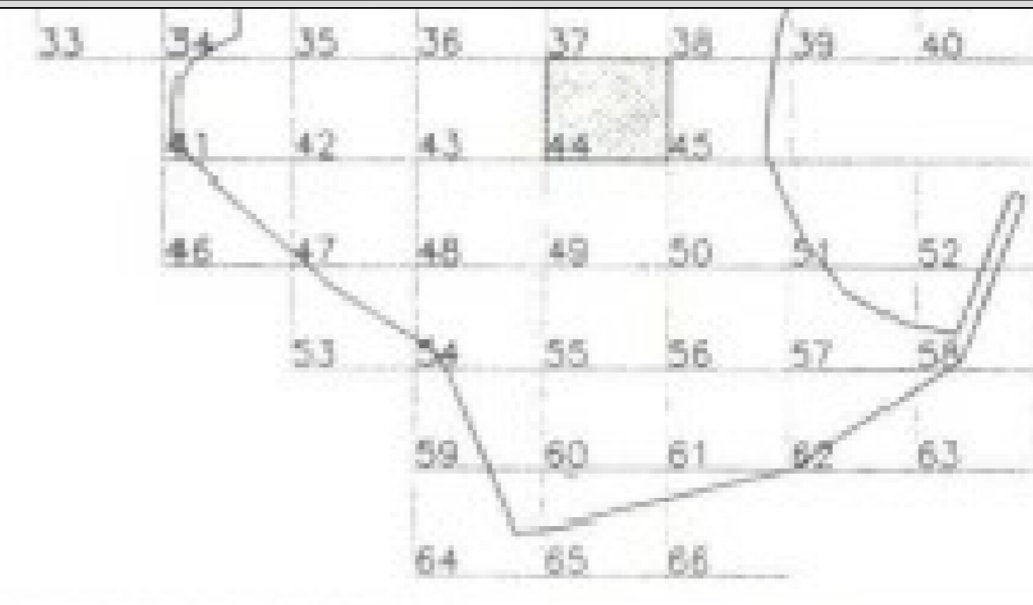
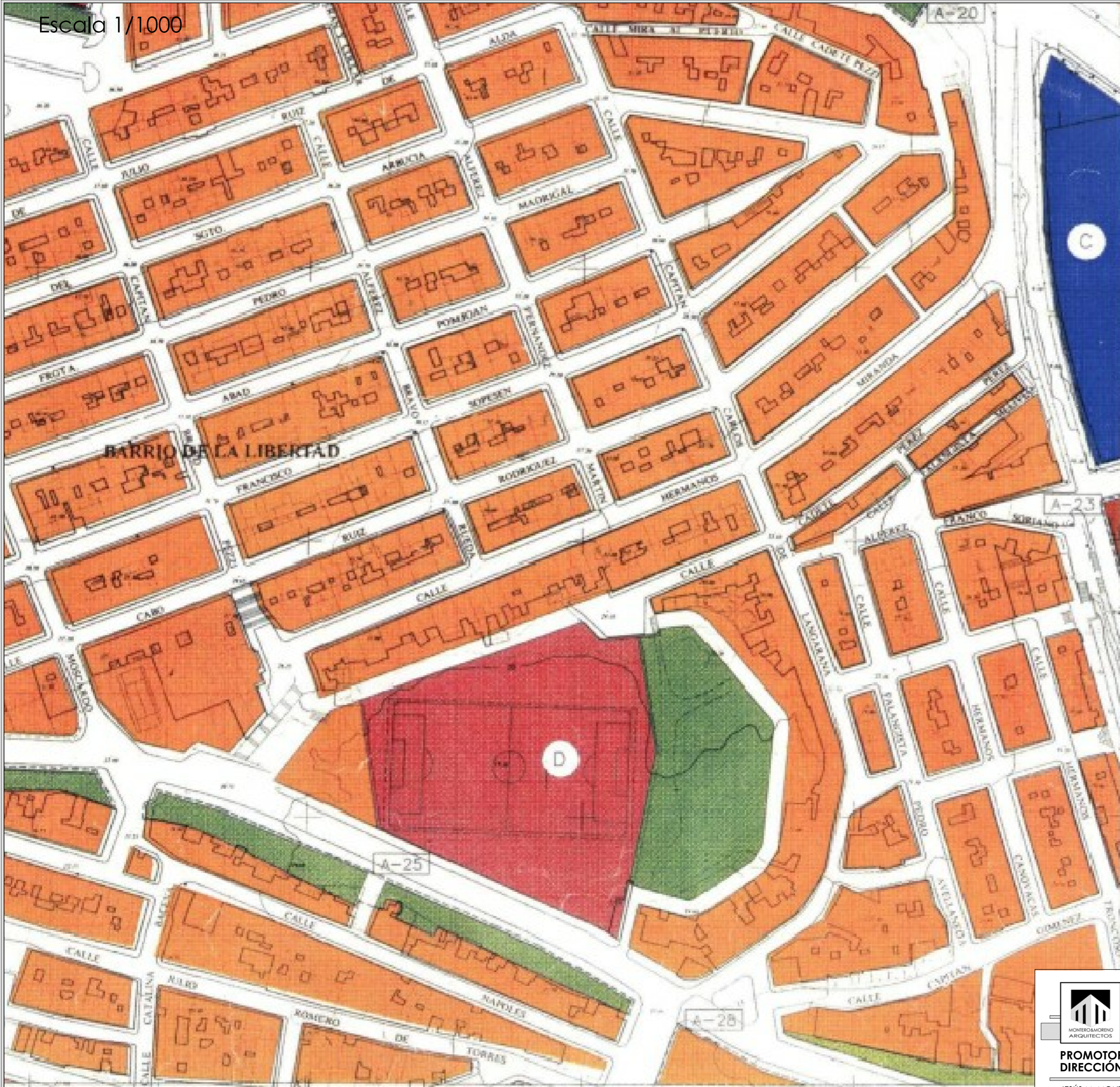
**PROMOTOR:** REAL FEDERACIÓN MELILLENSE DE FÚTBOL  
**DIRECCIÓN:** AV. DONANTES DE SANGRE N.º 36

JESÚS M. MONTERO SÁEZ — Arquitecto n.º 32 C.O.A.C.A.M  
 JAVIER J. MORENO MARTÍN — Arquitecto n.º 34 C.O.A.C.A.M  
 www.arquitectosmelilla.com - TF. 951327743 - 669448576 - 678502008



PLANO  
**01**  
SUSTITUYE A:

Escala 1/1000



**LEYENDA: CALIFICACION DE SUELO / ALINEACIONES Y RASANTES**

—	LIMITE SUELO URBANO	—	USOS PARTICULARES SUELO URBANO
- - -	LIMITE SUELO URBANIZABLE	—	EQUIPAMIENTO PRIMARIO
- · - · -	DESLINDE MARITIMO TERRESTRE	—	SOCORRO
- · - · -	FRONTERA	—	SANIDAD
■	RESIDENCIA PLURIFAMILIAR T1	—	DEPORTE
■	RESIDENCIA PLURIFAMILIAR T2	—	ASISTENCIA
■	RESIDENCIA PLURIFAMILIAR T3	—	SOCIAL/TAJAS
■	RESIDENCIA PLURIFAMILIAR T4	—	INSTITUCIONAL
■	RESIDENCIA PLURIFAMILIAR O UNIFAMILIAR(T5)	—	RECREACION
■	RESIDENCIA UNIFAMILIAR T6	—	SEMINARIOS EDUCATIVOS
■	RESIDENCIA UNIFAMILIAR T7	—	TRANSP. Y COMUNICACIONES
■	EQUIPAM. PRIMARIO (T8)	—	INSTRUMENTACION
■	NAVE INDOSTR. AGRUPADA EN MANZANA (T9)	—	SEN SIN ESPECIFICO
■	EDIFICIO SINGULAR DE USO INDUSTRIAL (T10)	—	INSTITUCIONAL, OFICINA
■	EQUIPAM. SECUNDARIO CON ALINEACION A FACHADA (T11)	—	EQUIPAMIENTO SECUNDARIO
■	EQUIPAMIENTO SECUNDARIO AISLADO (T12)	—	CENTRO COMERCIAL
■	ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO	—	SEMINARIOS ADMINISTRATIVOS
■	ESPACIOS LIBRES EN S. NO URBANO, PARQUE PERIFERICO	—	SEMINARIOS RESIDENCIALES
■		—	EDUCACION
■		—	GRANDE/APARTAMENTO SIN ESPECIFICO
■		—	INDUSTRIAL
■		—	TALLER
■		—	INDUSTRIAL
■		—	ALMACEN
■		—	USOS GLOBALES EN UNIDADES DE ACTUACION Y EN SUELO URBANIZABLE:
■		■	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR T2
■		■	RESID. UNIFAM. O PLURIFAM. T5
■		■	EQUIPAMIENTO PRIMARIO
■		■	EQUIPAMIENTO SECUNDARIO
■		■	INDUSTRIAL
■		■	ESPACIOS LIBRES
■		■	U-12 DENOMINACION UNIDAD DE ACTUACION
■		■	S-03 DENOMINACION SECTOR DE S. URBANIZABLE PROGRAMADO
■		■	A-02 DENOMINACION ACT. ASLADA
■		■	LIMITE UNIDAD DE ACTUACION
■		■	PISTA DE CARROS
■		■	ENC. BORN DE INTERES CULTURAL
■		■	ALINEACION OFICIAL EN CALLES DE NUEVA CREACION

FECHA: MARZO 1.995

EXMO. AYUNTAMIENTO DE MELILLA  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**  
 Tecar: Arquitectura y Planeamiento Urbano  
 Director: Luis-Felipe Aparicio Perez, Arquitecto  
 C/Paradón Jesus de las Peras 6, 18009 Granada.

MONTERO MORENO  
ARQUITECTOS

ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIONES Y RASANTES

SITUACIÓN EN EL PGOU

PROMOTOR: REAL FEDERACIÓN MELILLENSE DE FÚTBOL  
 DIRECCIÓN: AV. DONANTES DE SANGRE N.º 36

JESÚS M. MONTERO SÁEZ — Arquitecto n.º 32 C.O.A.C.A.M  
 JAVIER J. MORENO MARTÍN — Arquitecto n.º 34 C.O.A.C.A.M  
 www.arquitectosmelilla.com - TF. 951327743 - 669448576 - 678502008

ESCALA  
1/1000

JUNIO 2021

PLANO  
**02**  
SUSTITUYE A:



ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIONES Y RASANTES

ESCALA  
1/1000

VISTA AÉREA MEDIANTE DRON

JUNIO 2021

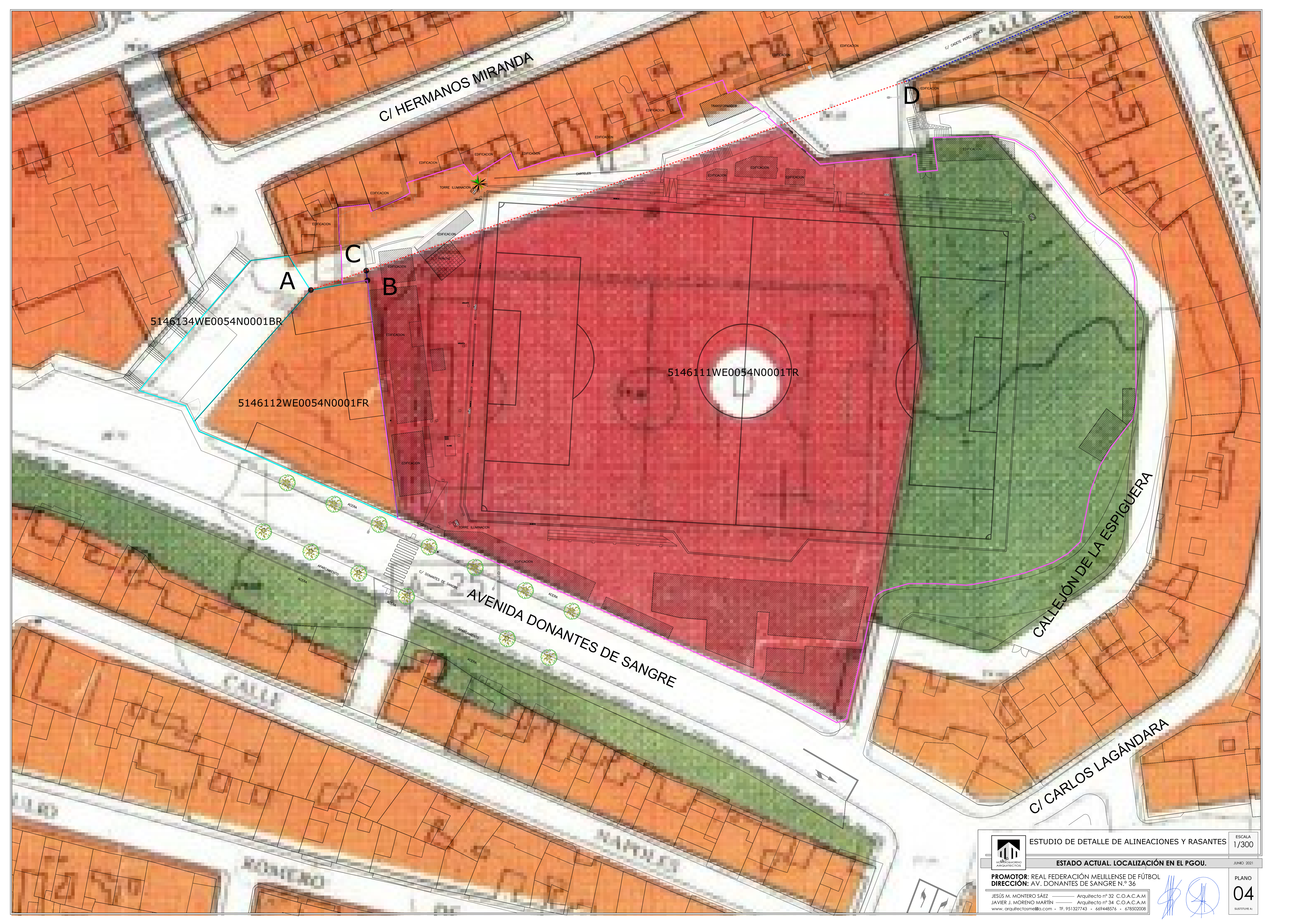
PROMOTOR: REAL FEDERACIÓN MEXICANA DE FÚTBOL  
DIRECCIÓN: AV. DONANTES DE SANGRE N.º 36

PLANO

03

JESÚS M. MONTERO SÁEZ - Arquitecto N.º 32 C.O.A.C.A.M.  
JAVIER J. MORENO MARTÍN - Arquitecto N.º 34 C.O.A.C.A.M.  
www.arquitectosmellida.com - Tl. 9513211111 - 669448576 - 678502008

SUSTITUYE A:



C/ HERMANOS MIRANDA

5146134WE0054N0001BR

5146112WE0054N0001FR

5146111WE0054N0001TR

AVENIDA DONANTES DE SANGRE

CALLEJÓN DE LA ESPIGUERA

C/ CARLOS LAGANDARA



ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIONES Y RASANTES

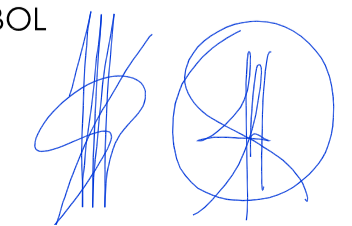
ESCALA 1/300

ESTADO ACTUAL. LOCALIZACIÓN EN EL PGOU.

JUNIO 2021

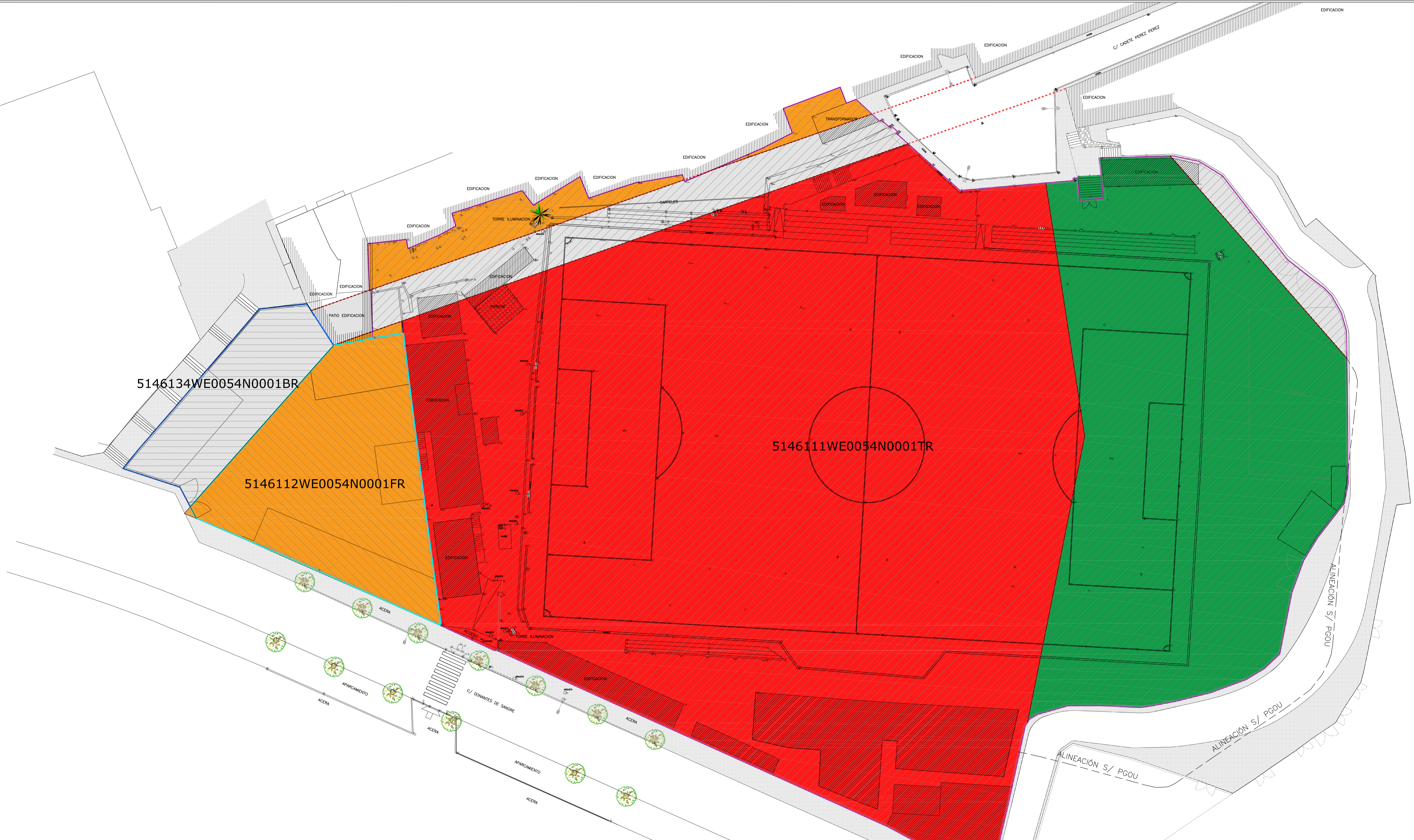
PROMOTOR: REAL FEDERACIÓN MELILLENSE DE FÚTBOL  
 DIRECCIÓN: AV. DONANTES DE SANGRE N.º 36

JESÚS M. MONTERO SÁEZ — Arquitecto nº 32 C.O.A.C.A.M.  
 JAVIER J. MORENO MARTÍN — Arquitecto nº 34 C.O.A.C.A.M.  
 www.arquitectosmella.com - TF. 951322743 - 649448576 - 678502008



PLANO 04

SUSTITUIR A:



SEGÚN DATOS CATASTRALES

	FINCA-5146134WE0054N0001BR
	FINCA-5146112WE0054N0001FR
	FINCA-5146111WE0054N0001TR

CALIFICACIONES SEGÚN PGOU

	T5 - RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
	D - EQUIPAMIENTO PRIMARIO DEPORTIVO
	ZV - ZONA VERDE
	V - VIAL

ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIONES Y RASANTES

TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL. CALIFICACIONES.

PROMOTOR: REAL FEDERACIÓN MELILLENSE DE FÚTBOL  
 DIRECCIÓN: AV. DONANTES DE SANGRE N.º 36

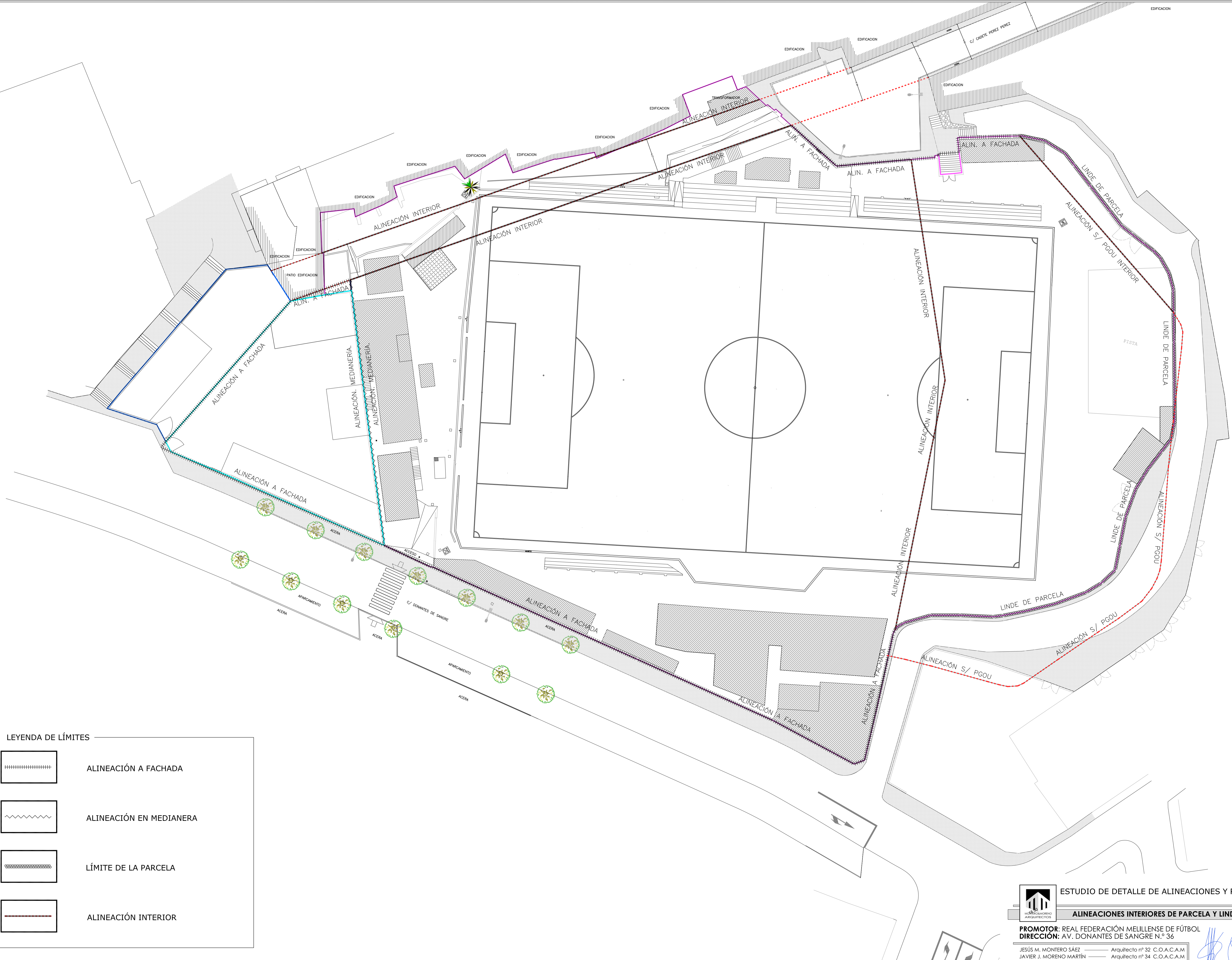
JESÚS M. MONTERO SÁEZ - Arquitecto nº 32 C.O.A.C.A.M.  
 JAVIER J. MORENO MARTÍN - Arquitecto nº 34 C.O.A.C.A.M.  
 www.arquitectosmelilla.com - TF. 951322743 - 649448576 - 678502008

ESCALA 1/300

JUNIO 2021

PLANO 05

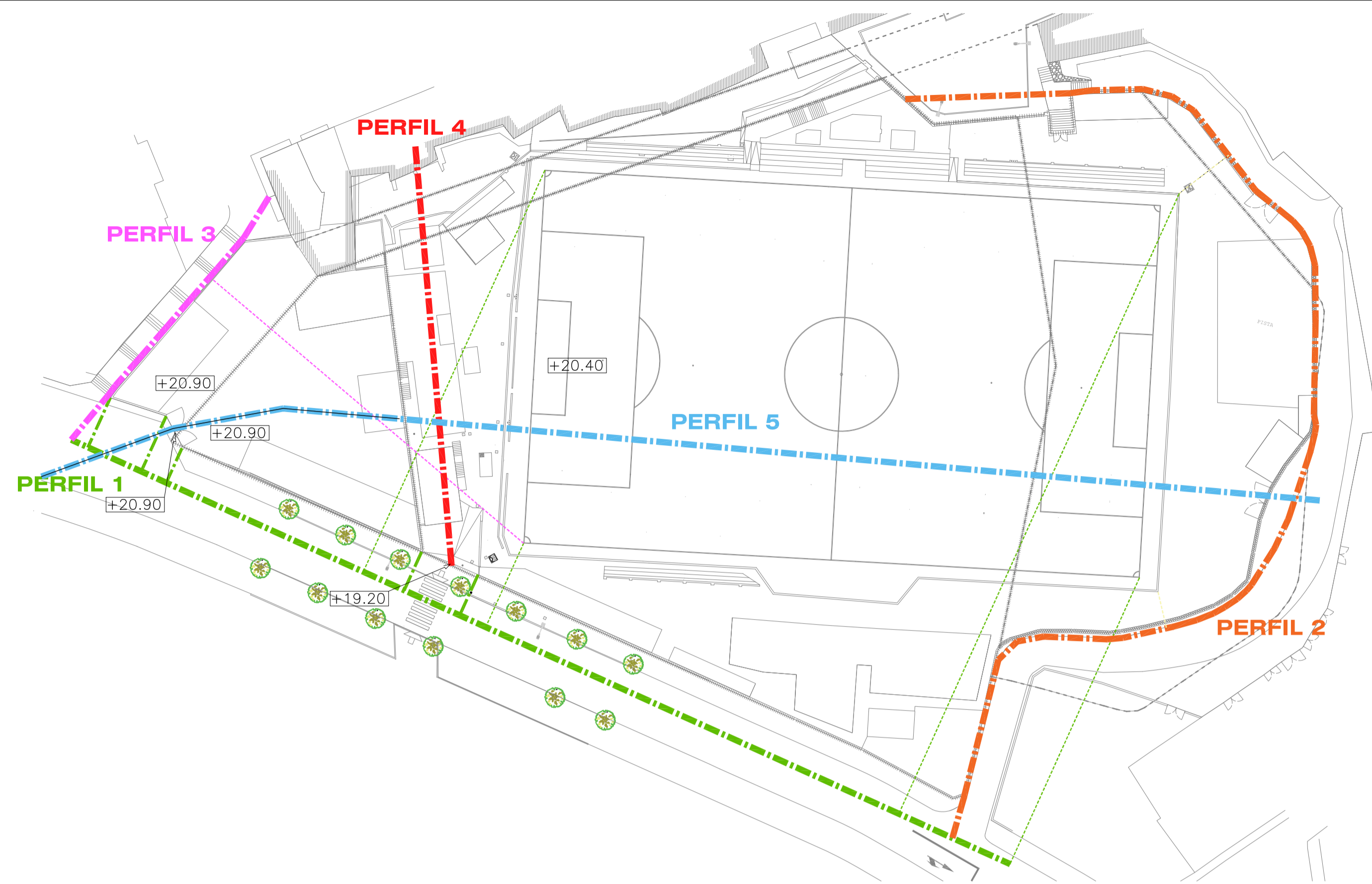
SUSTITUIR A:



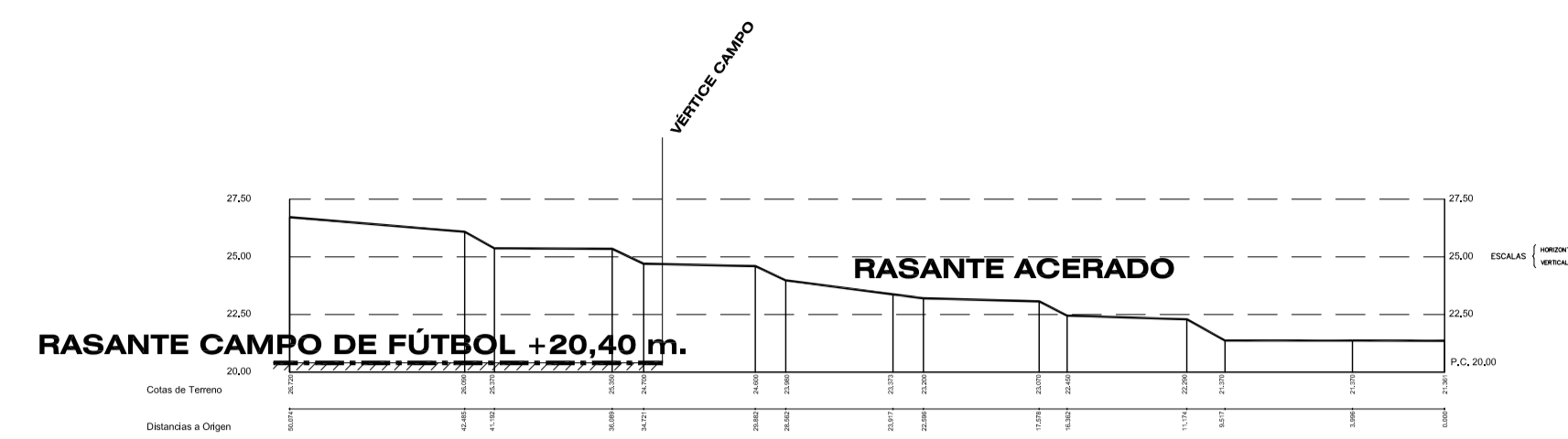
**LEYENDA DE LÍMITES**

	ALINEACIÓN A FACHADA
	ALINEACIÓN EN MEDIANERA
	LÍMITE DE LA PARCELA
	ALINEACIÓN INTERIOR

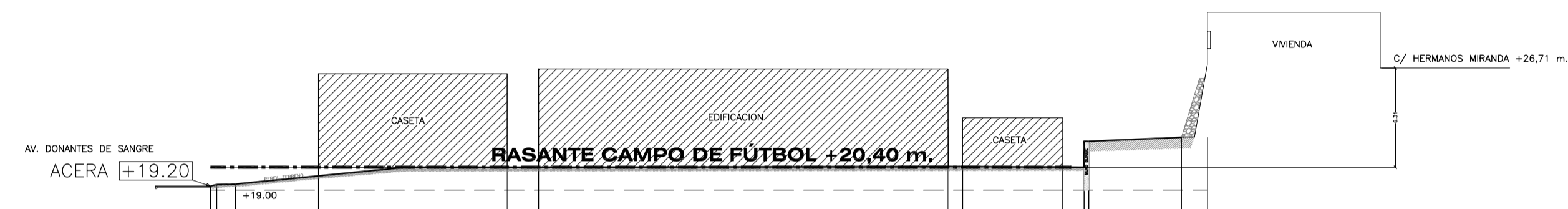
**ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIONES Y RASANTES** ESCALA 1/300  
**ALINEACIONES INTERIORES DE PARCELA Y LINDES** JUNIO 2021  
**PROMOTOR:** REAL FEDERACIÓN MELILLENSE DE FÚTBOL  
**DIRECCIÓN:** AV. DONANTES DE SANGRE N.º 36  
 JESÚS M. MONTERO SÁEZ — Arquitecto nº 32 C.O.A.C.A.M.  
 JAVIER J. MORENO MARTÍN — Arquitecto nº 34 C.O.A.C.A.M.  
 www.arquitectosmelilla.com - TF. 951322743 - 649448576 - 678502008



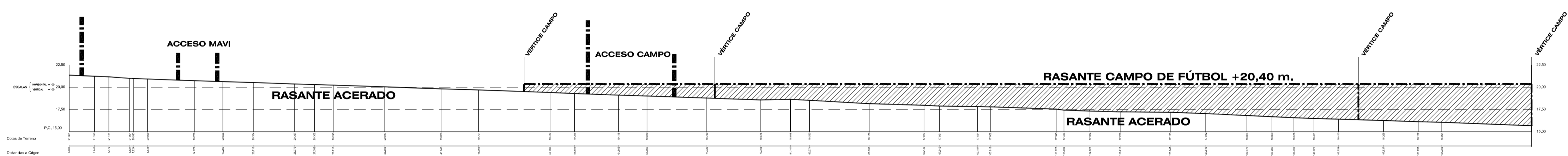
**PERFIL 3. RASANTE EXTERIOR E INTERIOR ESCALERA**



**PERFIL 4. RASANTE EXTERIOR E INTERIOR SECCIÓN TRANSVERSAL PARCELAS**



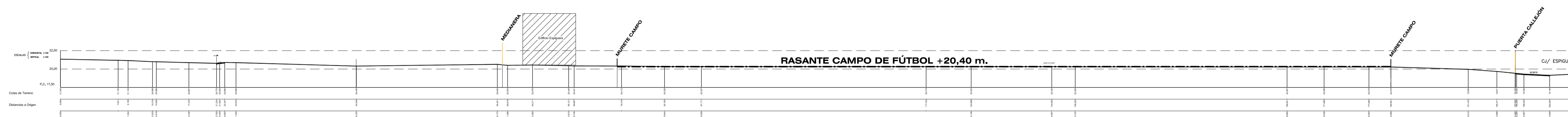
**PERFIL 1. RASANTE EXTERIOR E INTERIOR EN AV. DONANTES DE SANGRE**



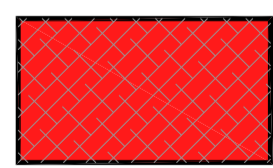
**PERFIL 2. RASANTE EXTERIOR E INTERIOR EN CALLEJÓN DE LA ESPIQUERA**



**PERFIL 5. RASANTE EXTERIOR E INTERIOR SECCIÓN LONGITUDINAL DE PARCELAS**



OCUPACIÓN EN PLANTA SÓTANO DEL VOLUMEN EDIFICATORIO



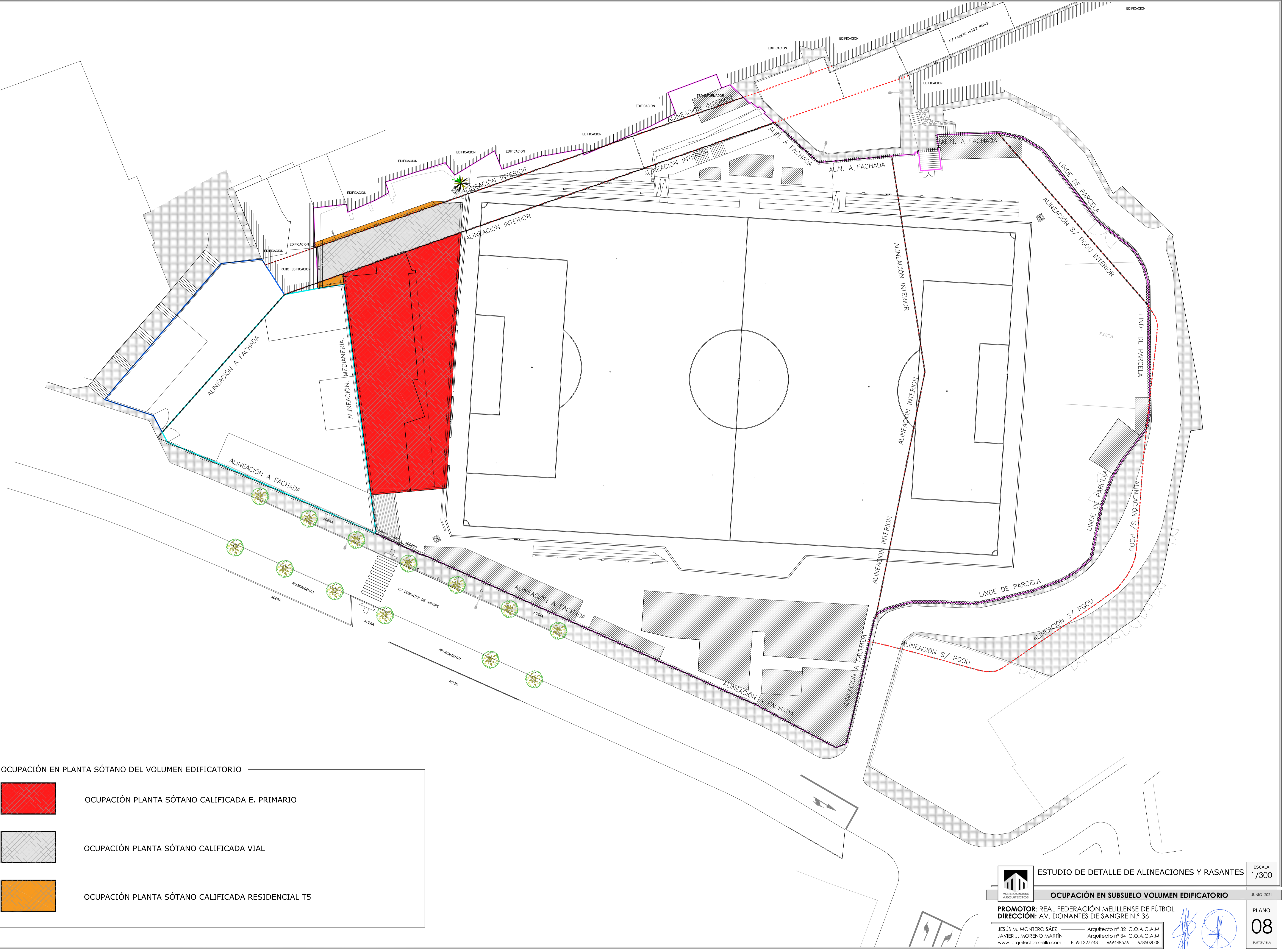
OCUPACIÓN PLANTA SÓTANO CALIFICADA E. PRIMARIO




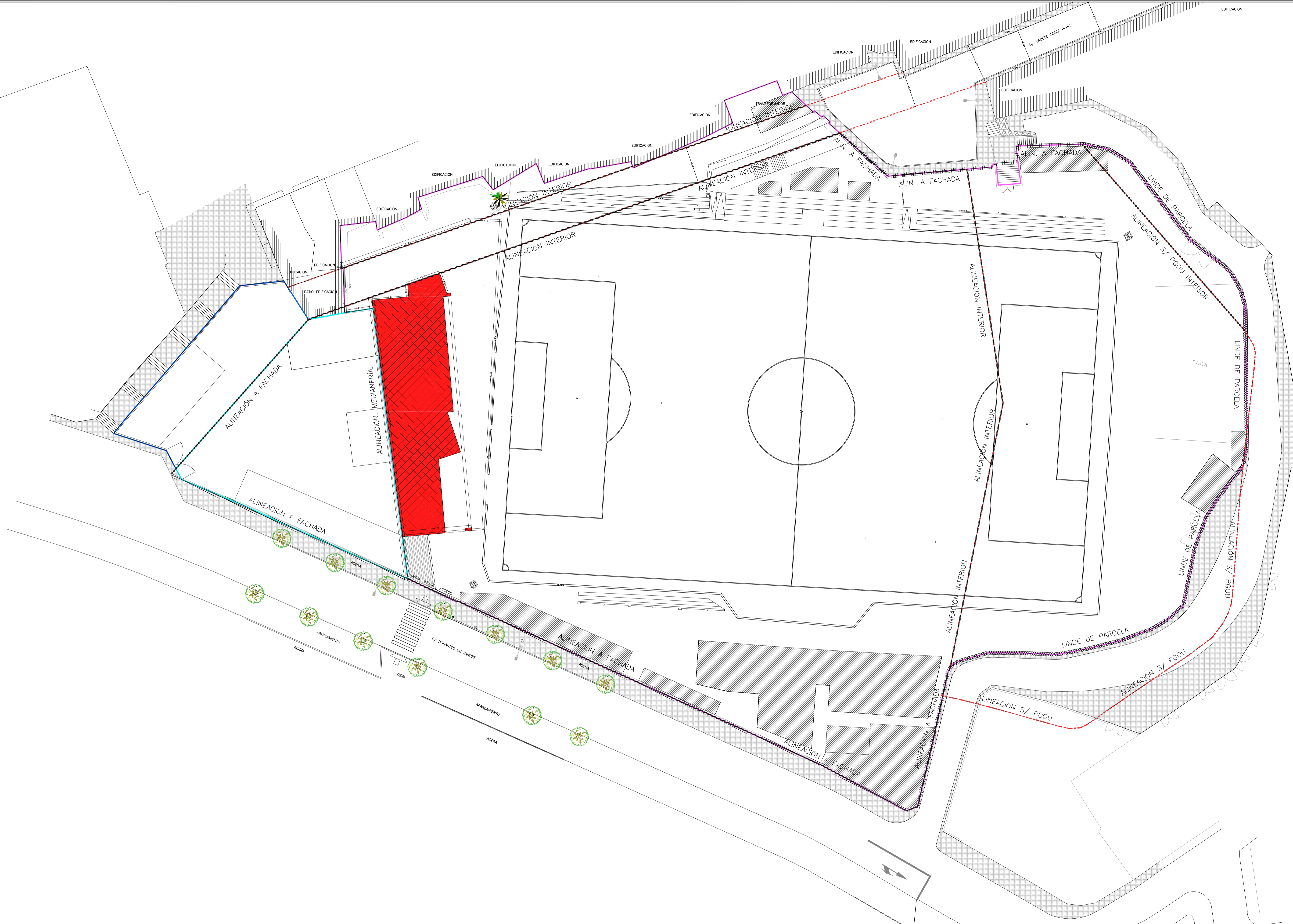
OCUPACIÓN PLANTA SÓTANO CALIFICADA VIAL




OCUPACIÓN PLANTA SÓTANO CALIFICADA RESIDENCIAL T5




**ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIONES Y RASANTES** ESCALA 1/300  
**OCUPACIÓN EN SUBSUELO VOLUMEN EDIFICATORIO** JUNIO 2021  
**PROMOTOR:** REAL FEDERACIÓN MELILLENSE DE FÚTBOL  
**DIRECCIÓN:** AV. DONANTES DE SANGRE N.º 36  
 JESÚS M. MONTERO SÁEZ — Arquitecto nº 32 C.O.A.C.A.M.  
 JAVIER J. MORENO MARTÍN — Arquitecto nº 34 C.O.A.C.A.M.  
 www.arquitectosmelilla.com - TF. 951322743 - 649448576 - 678502008



OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA DEL VOLUMEN EDIFICATORIO

 OCUPACIÓN PLANTA BAJA CALIFICADA E. PRIMARIO

ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIONES Y RASANTES

OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA VOLUMEN EDIFICATORIO

PROMOTOR: REAL FEDERACIÓN MELILLENSE DE FÚTBOL  
 DIRECCIÓN: AV. DONANTES DE SANGRE N.º 36

JESÚS M. MONTERO SÁEZ — Arquitecto nº 32 C.O.A.C.A.M.  
 JAVIER J. MORENO MARTÍN — Arquitecto nº 34 C.O.A.C.A.M.  
 www.arquitectosmelilla.com - TF. 951322743 - 649448576 - 678502008

ESCALA 1/300

JUNIO 2021

PLANO 09

SUSTITUIR A: