

# ESTUDIO DE TRANSFORMACIÓN DE USOS DE LA PARCELA SITUADA EN C/ DEL DOCTOR JOSÉ ROMANO DÍAZ Nº5 – MELILLA Exp. Nº19915/2022

**PROPIETARIO:**

ABDELBASSIT ABDELAZIZ BRIGUECH

**SITUACIÓN:**

C/ DEL DOCTOR JOSÉ ROMANO DÍAZ Nº5 - 52001 - MELILLA

**REFERENCIA CATASTRAL:**

5957705WE0055N0001QZ

## ÍNDICE

### 1. ANTECEDENTES

- 1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE TRANSFORMACIÓN
- 1.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR
- 1.3. EQUIPO REDACTOR

### 2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PARCELA AFECTADA

### 3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

### 4. ÁMBITO LEGAL

### 5. COMPROBACIONES PARA LA REALIZACIÓN DE LA TRANSFORMACIÓN

- 5.1. CALIFICACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA
- 5.2. COMPATIBILIDAD DE USOS ACTUAL Y PROPUESTO.
- 5.3. COMPATIBILIDAD MORFOLÓGICA.
- 5.4. MANTENIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO DEL ÁMBITO
  - 5.4.1. COEFICIENTES APLICABLES
  - 5.4.2. COMPROBACIÓN MANTENIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO
- 5.5. LA TRANSFORMACIÓN NO AFECTA A LOS NIVELES SUPERIORES DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.
  - 5.5.1. SUPERFICIE DE SUELO DEL E.T.U. (T2 A T5):
  - 5.5.2. SUPERFICIE DE SUELO DE LAS PARCELAS T2 DEL ÁMBITO SUPERIOR DE REFERENCIA (U.M.D.)
  - 5.5.3. SUPERFICIE DE SUELO T2 DEL ÁMBITO SUPERIOR DE REFERENCIA (U.M.D.).
  - 5.5.4. SUPERFICIE DE SUELO DEL ÁMBITO SUPERIOR DE REFERENCIA (U.M.D.).

### 6. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESULTANTES TRAS LA TRANSFORMACIÓN

### 7. ANTECEDENTES

- 7.1. FICHAS CATASTRALES
- 7.2. FOTOGRAFÍAS

### 8. PLANOS

- Nº01. SITUACIÓN EN EL PGOU Y EMPOLAZAMIENTO ACOTADO
- Nº02. ESTUDIO DE SUPERFICIES DE LA MANZANA

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1.OBJETO DE TRANSFORMACIÓN DE USOS DE LA PARCELA

El presente informe se realiza como requerimiento de subsanación y mejora de solicitud del expediente de referencia nº19915/2022, por exigencias de los técnicos de la Consejería de Infraestructuras, Urbanismo y Deporte. Dirección General de la vivienda, Patrimonio y Urbanismo, para la tramitación de la Licencia de obra mayor del PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS C/ DEL DOCTOR JOSÉ ROMANO DÍAZ Nº5.

Tiene por objeto la redacción del Estudio de Transformación de Uso de una parcela con tipología T2 Residencial Plurifamiliar a la tipología T5 Residencial Mixto, de acuerdo con las normas del PGOU de Melilla.

### 1.2.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR.

El presente informe se redacta por encargo de ABDELBASSIT ABDELAZIZ BRIGUECH / NIF.: 45285282F / DOMICILIO: C/ DOÑA JULIANA I DE CASTILLA, Nº52 28027 MADRID

### 1.3.- EL ARQUITECTO REDACTOR.

El presente informe se redacta a instancias del Promotor por el arquitecto D.Francisco Miguel Gómez Martínez, colegiado Nº43 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Ciudad Autónoma de Melilla, con domicilio en Calle Ejército Español, nº15, 1 drcha. 52001. Melilla. Teléfono de contacto 660 90 89 34.

## 2.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA AFECTADA.

La parcela objeto del estudio de transformación de uso se sitúa en la C/ del Doctor José Romano Díaz nº5. Perteneciendo al barrio del General Larrea, en Melilla.

La parcela se sitúa en manzana cerrada, con dos lindes medianeros, dispone de doble fachada a calle, situándose la fachada principal hacia la C/ del Doctor José Romano Dían nº 5 y la fachada trasera hacia la C/ de Santiago nº4, con una longitud de fachadas de 14,56 m2 y 7,69 m2 respectivamente.

La superficie de la parcela medida in situ coincide sensiblemente con la superficie catastral:

Superficie catastral de la parcela (5957705WE0055N0001QZ): 163,00 m2

La rasante del terreno de ambas fachadas es sensiblemente horizontal.

## 3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Servicios urbanísticos. A través de la calle del Doctor José Romano Díaz nº5, la parcela dispone de todos los servicios urbanísticos: Abastecimiento de agua, , Electrificación, Saneamiento y Red Telefónica. Las calles están asfaltadas y disponen de Alumbrado Público.

#### 4.- ÁMBITO LEGAL.

Se redacta el presente Estudio de Transformación de Uso en el contexto determinado por el Plan General de Ordenación de Melilla, definitivamente aprobado en Octubre de 1995 y actualmente en vigor.

El PGOU 1995 permite dicha Transformación en sus normas N.116, N.272 y N.274:

##### **N.116. Transformación de usos.**

a) Dentro del esquema de compatibilidad en los distintos niveles de asignación de calificación urbanística, se puede alterar o transformar la calificación pormenorizada asignada a una Unidad Mínima Diferenciada, o la calificación detallada asignada a una parcela, siempre que se realice el correspondiente Estudio de Transformación que demuestre y asegure que la propuesta de transformación mantiene inalterables las características de las asignaciones de los niveles superiores.

b) En cualquier caso, la calificación global de un suelo urbanizable programado y en unidades de ejecución en suelo Urbano es inalterable, y solo podrán transformarse a través de un procedimiento que suponga la revisión del P.G.O.U. (N.II y 12), ya que con esta transformación se alteraría un elemento de la estructura general y orgánica del territorio (N.129). Hay que tener en cuenta la salvedad contenida en la N.210.

c) Las propuestas de transformación de usos tendrán que asegurar el mantenimiento del aprovechamiento del ámbito, por lo que habrá que tener en cuenta no solo la edificabilidad o intensidad de uso, sino los coeficientes de ponderación fijados por el P.G.O.U. Las operaciones para asegurar el mantenimiento del aprovechamiento se hará siguiendo el esquema descrito por esta Normativa en suelo urbano. N.272 y 274.

d) El Estudio de Transformación se compondrá de una Memoria y Planos, donde se señalen las características del ámbito afectado a nivel urbanístico, así como la justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico en el ámbito, y de que la transformación no afecta a los niveles superiores de calificación urbanística. Dicha documentación, una vez presentada en el Registro Municipal, será Informada por los técnicos municipales y sometida a información pública por un plazo de quince días. Transcurrido dicho plazo se elaborará un nuevo informe técnico con propuesta para su aprobación o no por la Comisión de Gobierno Municipal. Si la Comisión de Gobierno aprueba el Estudio de Transformación, las condiciones contenidas en éste serán las que se apliquen en la concesión de licencia, completadas, en todo caso, con las condiciones urbanísticas del P.G.O.U.

e) No existe transformación cuando la propuesta de edificación es de un uso característico del nivel de calificación superior (aunque esto suponga una modificación del uso existente). En el caso de propuesta de edificación de usos compatibles es necesaria la redacción del Estudio de Transformación para asegurar la composición y características mínimas de la calificación de nivel superior, (asegurar la superficie mínima de uso característico).

**N.272. Transformación de usos.**

a) Respetando la composición de usos característicos mínimos exigibles en el nivel de uso superior, u operando siempre manteniendo las condiciones del nivel superior, son posibles operaciones de transformación de usos en suelo urbano tanto a nivel de Unidad Mínima Diferenciada como a nivel de Parcela.

b) Para operar la transformación es necesaria la aprobación del correspondiente Estudio de Transformación (N. 116.d) que tendrá que estar aprobado antes de la solicitud de licencia para edificar el nuevo uso propuesto (N.359). El Estudio de Transformación tendrá que asegurar que se mantiene el porcentaje mínimo de uso característico o principal en el nivel superior de asignación de uso.

c) Cuando se transforme el uso de una parcela, se utilizarán los coeficientes de ponderación correspondientes a la tipología edificatoria (de partida según el PGOU y de propuesta según el Estudio de Transformación) establecida en el cuadro de la N. 268 relativizado según el uso característico de Área de Reparto. La utilización de estos coeficientes asegurará el mantenimiento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de la parcela. Por tanto, la utilización de coeficientes de ponderación diferenciados antes de la transformación y después de la propuesta suponen una alteración en la edificabilidad de la parcela para mantener el aprovechamiento:

(Antes de la transformación) Superficie de suelo x Edificabilidad según PGOU x Coeficiente de uso según PGOU = Aprovechamiento lucrativo real de la parcela = (Después de la transformación) Superficie de suelo x Edificabilidad después de la transformación x Coeficiente de uso propuesto por la transformación.

**N.274. Aprovechamiento en cada Unidad Mínima Diferenciada.**

a) El aprovechamiento lucrativo real de cada Unidad Mínima Diferenciada será el que se extraiga del uso materializable en cada una de sus parcelas en función de los usos y edificabilidad asignada por estas Normas, dentro de cada Barrio y Área de Reparto a cada tipología edificatoria.

b) Con el objeto de poder cuantificar el aprovechamiento lucrativo real se valora el uso de los tipos edificatorios a través del coeficiente de ponderación fijado en la N. 268.

c) Algebraicamente, el cálculo del aprovechamiento lucrativo real de una Unidad Mínima Diferenciada se representa por la siguiente expresión:

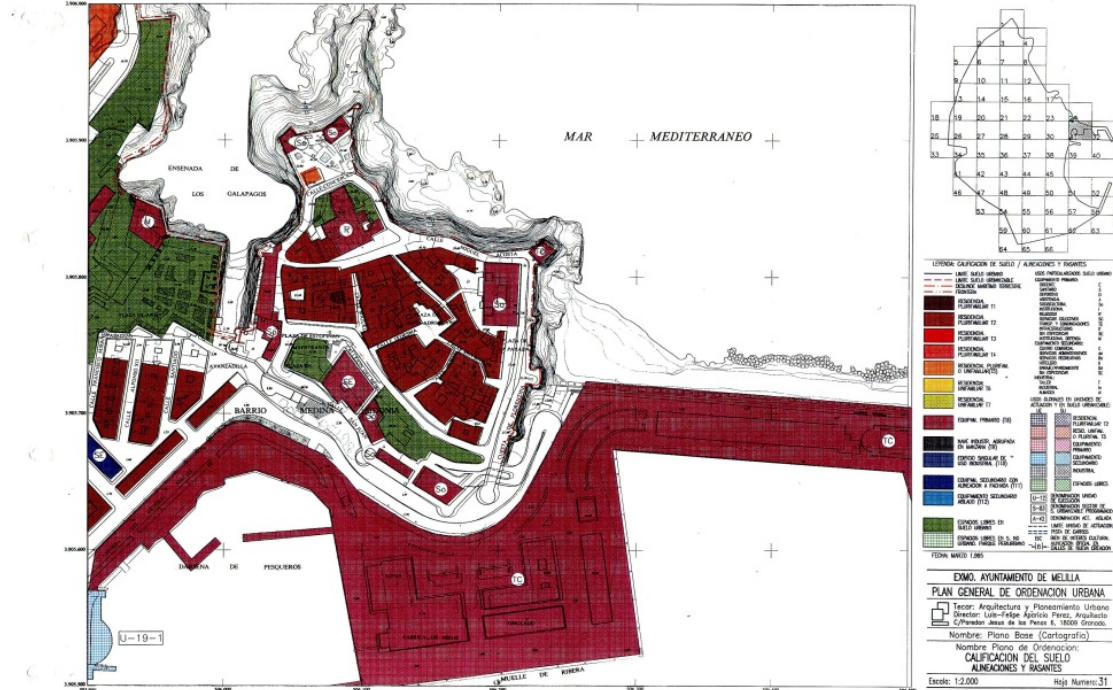
Superficie de suelo x Edificabilidad x Coeficiente de ponderación = Aprovechamiento lucrativo real.

El aprovechamiento lucrativo real se expresa en unidades de aprovechamiento (U.A) equivalente a la edificabilidad del uso característico del Área de Reparto.

**5.- COMPROBACIONES PARA LA REALIZACIÓN DE LA TRANSFORMACIÓN.**

**5.1.- Calificación actual de la parcela.**

El inmueble está localizado en la Ciudad Autónoma de Melilla, en el Barrio del General Larrea (barrio 6) , dentro del Recinto Histórico-Artístico, declarado Bien de Interés Cultural (con categoría de Conjunto Histórico), por el RD 2753/1986.



. Los parámetros urbanísticos que le son de aplicación son:

**BARRIO 6 GENERAL LARREA**

**ÁREA DE REPARTO: 5**

**BARRIO : GENERAL LARREA.**

Calificación tipo	Residencial Plurifam.(T2)	Residencial Mixta (T5)
Nº Máximo de plantas	3	3
Altura máxima total	11'50 m.	11'50 m.
Edificación s/altura	Castilletes N-408	Castilletes N-408
Sótanosy semisótanos	SÍ	SÍ
Parcela mínima	100 m2	50 m2
Ocupabilidad máxima	100% todas las plantas	100% todas las plantas
Edificabilidad máxima	3'50 m2/m2	3'50 m2/m2
Aparcamiento	(*)	(*)

(\*) Observaciones: aparcamiento obligatorio en parcela iguales o mayores de 300 m2.

### 5.2.- Compatibilidad de usos actual y propuesto.

El uso actual como se ha especificado en el apartado anterior es el de Residencial Plurifamiliar (T2) y el uso pretendido después de la transformación es el de Residencial Mixta (T5). De acuerdo con el cuadro 12.1 de compatibilidad entre calificaciones (tipologías edificatorias), para el uso Residencial, tipología T2, el uso pretendido después de la transformación es el de Residencial Mixta (T5). resulta **COMPATIBLE O PERMITIDO AL DISPONER EL BARRIO DEL USO DE RESIDENCIAL MIXTA (T5) CÓMO USO CARACTERÍSTICO PRINCIPAL.**

Según el cuadro 12.1 Esquema de compatibilidades entre calificaciones la calificación global de la manzana T2: Edificio de viviendas en manzana cerrada con patio de parcela, **permite que un 40% de la superficie construida de la misma se dedique a un uso compatible con la tipología existente, en nuestro caso a la solicitada Residencial Mixta T5: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar agrupada en manzana**

N. 321

CUADRO 12.1 ESQUEMA DE COMPATIBILIDADES ENTRE CALIFICACIONES

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

USO GENERICO	CALIF. GLOBAL	RESIDENCIAL							INDUSTRIAL		E.SECUNDARIO		E.PRIMARIO	VIARIO Y ESPACIOS LIBRES				
		T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T9	T10	T11	T12	T8	V	P	J	PL	AJ
RESIDENCIAL	R1(60%)	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛
	R2(60%)	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛
	R3(60%)	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛
INDUSTRIAL	I(60%)	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛
E.SECUNDARIO	ES(60%)	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛
E.PRIMARIO	EP(60%)	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛
VIARIO	Viario/Calles	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛
	Parques	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛	⊛

LEYENDA:

- ⊛ CARACTERÍSTICOS O PRINCIPALES
- COMPATIBLES O PERMITIDOS
- PROHIBIDOS

### 5.3.- Compatibilidad morfológica.

De acuerdo con la N.438 "Morfología de manzanas (Unidades Mínimas Diferenciadas) y relación con los tipos edificatorios", tanto la tipología actual T2 como la propuesta T5, tienen asignada por el vigente PGOU una morfología de "Manzana Cerrada"

### 5.4.- Mantenimiento del aprovechamiento del ámbito.

Siguiendo la N.116 c), se obtiene:

5.4.1- Coeficientes aplicables: Según el cuadro 8, para el área de Reparto 5 a la que pertenece la parcela, los coeficientes aplicables son para la tipología T2 de 1,20 y para la T5 de 1,35.



N. 268

CUADRO 8. COEFICIENTES RELATIVOS DE TIPOLOGÍAS. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8 *	T9	T10	T11	T12
AR-1					1,00					0,75		
AR-2	0,90			0,95	1,00			0,65				
AR-3		0,85			1,00			0,65				1,20
AR-4					1,00			0,65				
AR-5		1,20	1,15		1,35			1,00			1,50	1,55
AR-6	1,05	1,00	0,95		1,15			0,80			1,30	
AR-7		1,00	0,95		1,15			0,80			1,30	1,35
AR-8		0,75		0,85	0,90	0,95	1,00	0,55				1,10
AR-9			1,15	1,30	1,35			1,00			1,50	
AR-10		0,85	0,80		1,00	1,05		0,65			1,15	1,20
AR-11		0,85		0,95	1,00			0,65			1,15	1,20
AR-12		1,00	0,95					0,80			1,30	1,35
AR-13		0,90		1,00	1,05			0,70				
AR-14		0,85	0,80	0,95	1,00			0,65		0,75		1,20
AR-15								0,95	1,00			1,50
AR-16								0,00				
AR-17.1		0,85			1,00			0,65				
AR-17.2		1,00			1,15			0,80				1,35
AR-18.1					1,00							
AR-18.2		1,00						0,80		0,90		
AR-19.1								1,00				
AR-19.2								1,00	1,05	1,10	1,50	1,55
AR-20	Sectorés de suelo urbanizable: calificación global											
AR-21	Sectorés de suelo urbanizable: calificación global											

\*Equipamiento de carácter no lucrativo: coeficiente 0

\*\*La vivienda en algún régimen de protección disminuye el coeficiente un 20%

5.4.2- Comprobación mantenimiento del aprovechamiento. De acuerdo con la fórmula expresada en la N.272.c):

(Antes de la transformación)Superficie de suelo x Edificabilidad según PGOU x Coeficiente de uso según PGOU = Aprovechamiento lucrativo real de la parcela = (Después de la transformación)/Superficie de suelo x Edificabilidad después de la transformación x Coeficiente de uso propuesto por la transformación.

Superficie de suelo: 163,00 m<sup>2</sup>Edificabilidad s/PGOU antes de la transformación: 3,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Coeficiente de uso s/PGOU antes de la transformación: 1,20

Coeficiente de uso s/PGOU después de la transformación: 1,35

Edificabilidad despues de la transformación=(Edificabilidad s/PGOU antes de la transformación x Coeficiente de uso s/PGOU antes de la transformación)/ Coeficiente de uso s/PGOU después de la transformación = (3,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>x1,20)/1,35 = 3,11 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Por tanto, obviando la superficie de parcela que no afecta a esta comprobación, para el nuevo uso resulta una edificabilidad máxima de 3,11 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Edificabilidad después de la transformación = 3,11 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

**5.5.- La transformación no afecta a los niveles superiores de calificación urbanística.**

Tal y como expresa la N.116, o, según los términos de la N.272.a), se respeta la composición de usos característicos mínimos exigibles en el uso superior, es decir, no se supera en la UMD el 40%, máximo porcentaje para usos compatibles permitido por el PGOU vigente.

5.5.1.- Superficie de suelo del E.T.U. (T2 a T5): La superficie de suelo de la parcela que se desea transformar es:

Superficie catastral (5957705WE0055N0001QZ): 163,00 m2

**PARCELA (A) Superficie total T5 = 163,00 m2**

5.5.2.- Superficie de suelo de las parcelas T2 del ámbito superior de referencia (U.M.D.).

La superficie del resto de parcelas de la manzana afectada con calificación Residencial Plurifamiliar T2 es la que se detalla a continuación:

*PARCELA (B): C/ Doctor José Romano Díaz nº7*

Superficie catastral (5957704WE0055N0001GZ): 89,00 m2.

*PARCELA (C): C/ de Santiago nº8*

Superficie catastral (5957703WE0055N0001YZ): 190,00 m2.

*PARCELA (D): C/ de Santiago nº6*

Superficie catastral (5957707WE0055N0001LZ): 89,00 m2.

*PARCELA (E): C/ de Santiago nº2*

Superficie catastral (5957706WE0055N): 132,00 m2.

Por tanto, la superficie catastral total de la manzana con calificación T2 es de 500,00 m2.

**Superficie total T2 = 500,00 m2**

5.5.3.- Superficie de suelo del ámbito superior de referencia (U.M.D.). El ámbito superior de referencia en este caso contemplaría la manzana entera. La superficie de la manzana completa sería pues:

**Superficie total de la U.M.D. = 163,00+500,00= 663,00 m2**

**5.5.4.- Porcentaje de suelo de la UMD que supone la transformación solicitada y la parcela existente T5.** En este punto se va a comprobar que el porcentaje de suelo con calificación T5 Residencial mixto no supera el 40% del uso característico del suelo de la UMD (manzana completa), en este caso T2 Residencial Plurifamiliar.

$$\frac{(\text{Superficie de suelo T5} / \text{Superficie de suelo total UMD}) \times 100 < 40\%}{(163,00 / 663,00) \times 100 = \mathbf{24,58 \% < 40,00\%}}$$

Dicho porcentaje se encuentra por debajo del 40% por lo que se entiende como viable la transformación de uso solicitada para la parcela, asegurando que se mantiene el porcentaje mínimo del uso característico en el nivel superior de asignación de usos (la manzana), con más del 60% de uso Residencial plurifamiliar asignado sobre el resto de parcelas.

## 6.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESULTANTES TRAS LA TRANSFORMACIÓN.

A continuación se incluye la comparativa entre los parámetros urbanísticos actuales (T2 Residencial plurifamiliar) de la parcela y los parámetros urbanísticos de la parcela tras la transformación (T5 Residencial Mixta).

	<b>Actual</b>	<b>Propuesta</b>
Calificación Tipo	<b>Residencial Plurifamiliar (T2)</b>	<b>Residencial Mixta (T5)</b>
Nº máx. de plantas	3	3
Altura máxima total	11,50 m.	11,50 m.
Edificación s/ altura	Castilletes N-408	Castilletes N-408
Sótanos y semisótanos	Sí	Sí
Parcela mínima	100 m2	50 m2
Ocupabilidad máxima	100% todas las plantas	100% todas las plantas
Edificabilidad máxima	3,50 m2/m2	3,11 m2/m2
Aparcamiento	(*)	(*)

(\*) Observaciones: aparcamiento obligatorio en parcelas iguales o mayores de 300 m2

Fdo, El ARQUITECTO:

**Francisco M. Gómez Martínez**  
 ARQUITECTO COLEGIADO N.º 43  
 C./ Ejército Español, 15 - 1º D  
 52001 MELILLA - H  
 Telf.: 660 908 934

Francisco Miguel Gómez Martínez  
 colegiado nº43 por el C.O.A.C.A.M.  
 Melilla, octubre de 2022

## 7. ANEXOS

### 7.1.- Fichas catastrales.

<i>PARCELA (A) C/ Doctor José Romano Díaz nº5</i>	
<i>Superficie catastral (5957705WE0055N0001QZ):</i>	163,00 m2
<i>PARCELA (B): C/ Doctor José Romano Díaz nº7</i>	
<i>Superficie catastral (5957704WE0055N0001GZ):</i>	89,00 m2.
<i>PARCELA (C): C/ de Santiago nº8</i>	
<i>Superficie catastral (5957703WE0055N0001YZ):</i>	190,00 m2.
<i>PARCELA (D): C/ de Santiago nº6</i>	
<i>Superficie catastral (5957707WE0055N0001LZ):</i>	89,00 m2.
<i>PARCELA (E): C/ de Santiago nº2</i>	
<i>Superficie catastral (5957706WE0055N):</i>	132,00 m2.





# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5957704WE0055N0001GZ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

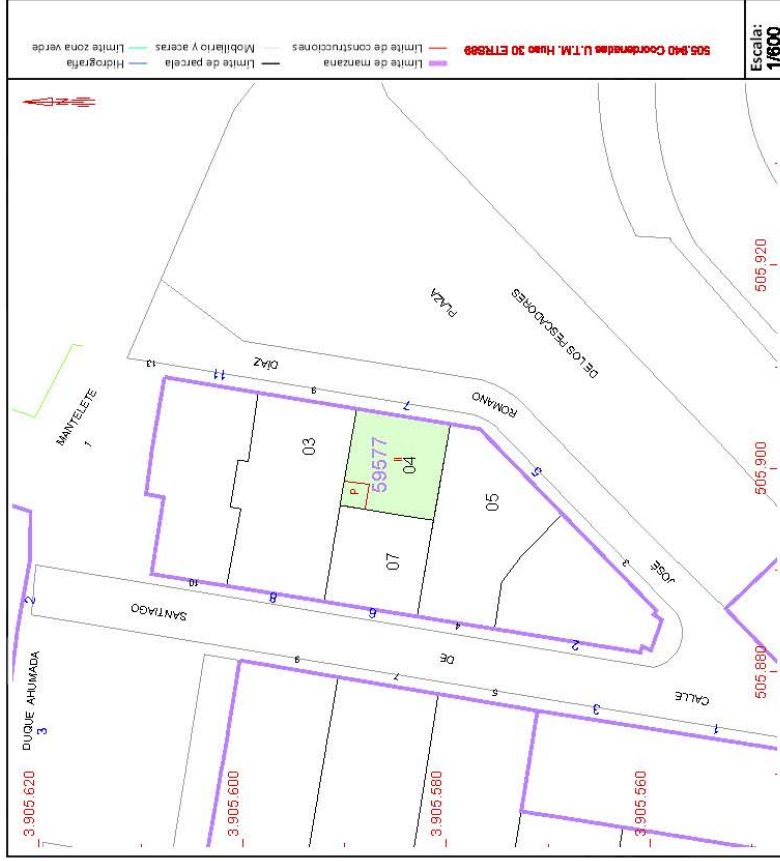
Localización:  
**CL DOCTOR JOSE ROMANO DIAZ 7**  
**52001 MELILLA [MELILLA]**

Clase: **URBANO**  
 Uso principal: **Residencial**  
 Superficie construida: **166 m2**  
 Año construcción: **1911**

Construcción		
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	1/00/01	83
VIVIENDA	1/01/01	83

## PARCELA

Superficie gráfica: **89 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"

Martes , 11 de Octubre de 2022



**VISADO**  
 13/10/2022 - NºExp. 2022/000073/001  
 COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MELILLA

GOMEZ MARTINEZ, FRANCISCO

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:  
 - La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo  
 - La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

Pag. 13 de 25  
 ABDELAZIZ BRIGUECH, ABDELBASSIT  
 ESTUDIO DE TRANSFORMACION DE USOS  
 52001 - MELILLA



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5957707WE0056N0001LZ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

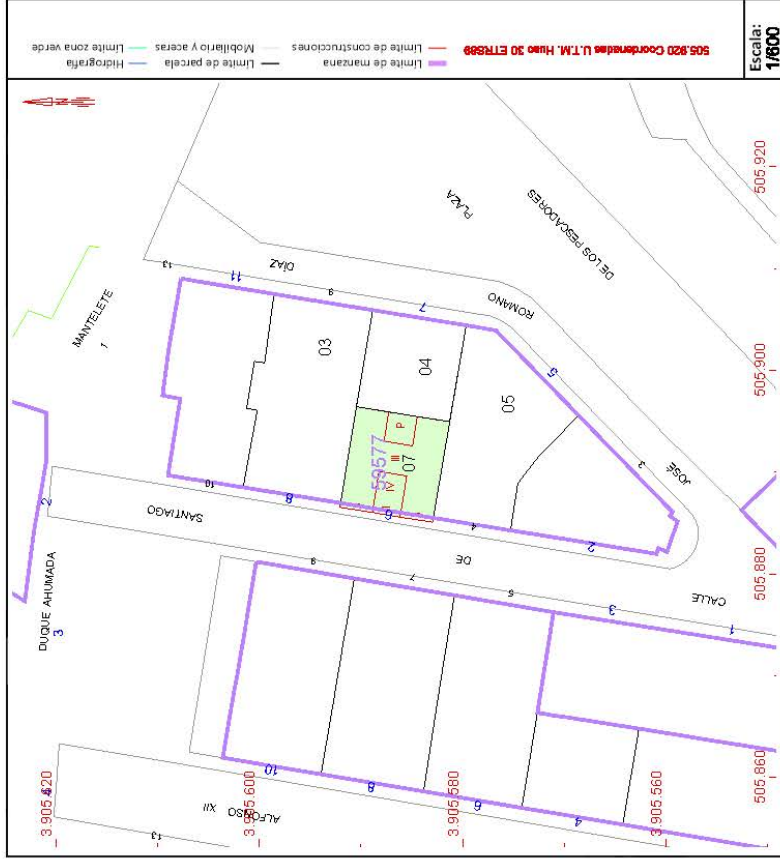
Localización:  
**CL DE SANTIAGO 6**  
**52001 MELILLA [MELILLA]**

Clase: **URBANO**  
 Uso principal: **Residencial**  
 Superficie construida: **260 m2**  
 Año construcción: **2000**

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	000/DR	36
VIVIENDA	000/Z	36
VIVIENDA	001/01	74
VIVIENDA	002/DR	37
VIVIENDA	002/Z	37
Elementos comunes		40

## PARCELA

Superficie gráfica: **89 m2**  
 Participación del inmueble: **100,00 %**  
 Tipo: **Parcela construida sin división horizontal**

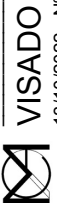


## COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: **MELILLA**  
 Código registral único: **52001000000642**  
 Fecha coordinación: **19/03/2018**

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"

Martes, 11 de Octubre de 2022



**VISADO**  
 13/10/2022 - Nº Exp. 2022/000073/001  
**COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MELILLA**

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:  
 - La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo  
 - La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

GOMEZ MARTINEZ, FRANCISCO

Pag. 14 de 25  
 ABDELAZIZ BRIGUECH, ABDELBASIT  
 ESTUDIO DE TRANSFORMACION DE USOS  
 52001 - MELILLA



# CROQUIS CATASTRAL

PARCELA CATASTRAL 5957706WE0055N

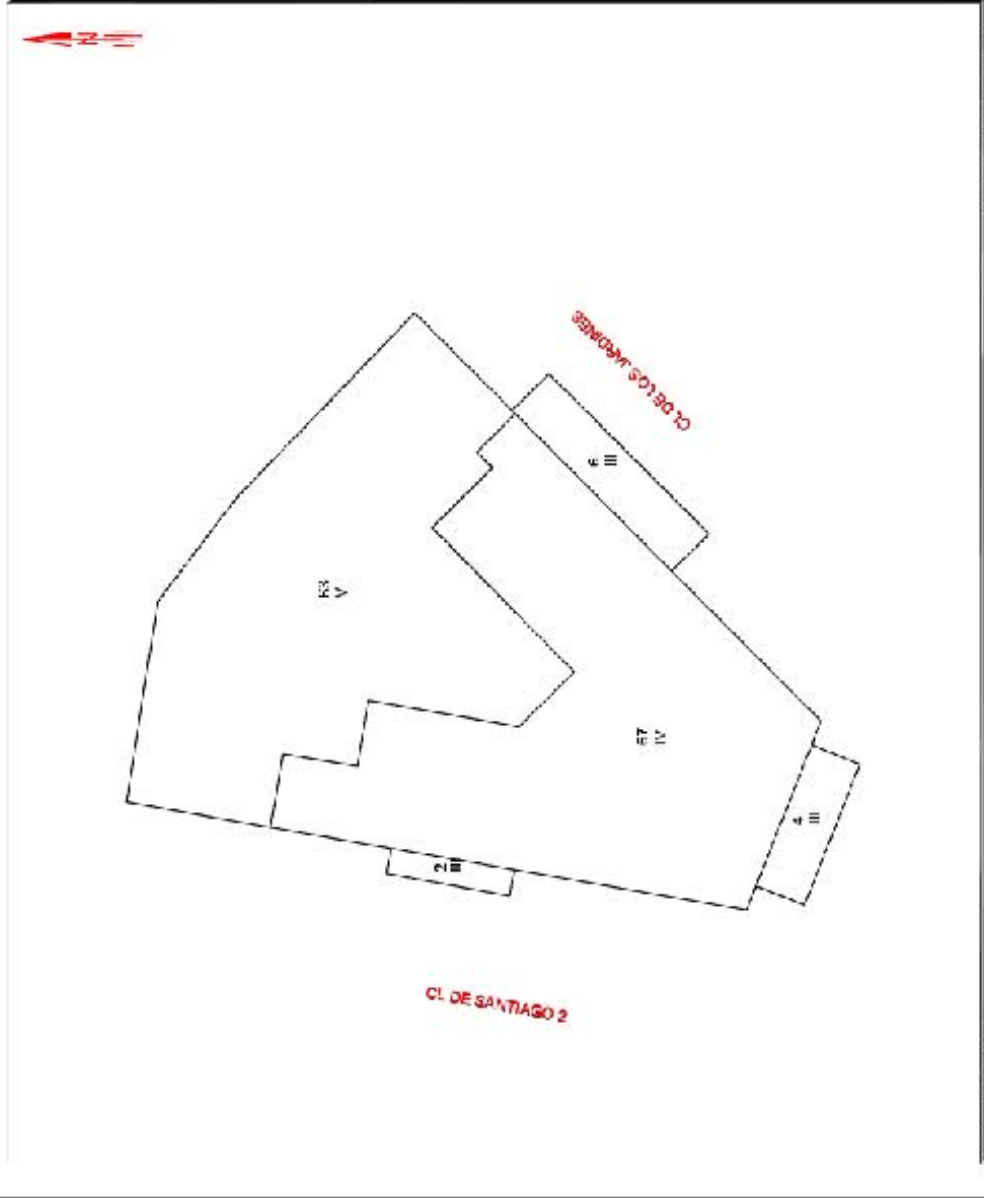


Sede Central de Estado Peninsular  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



CL DE SANTIAGO, 0002. MELILLA [MELILLA]

11 de octubre de 2022 10:54



SUPERFICIE PARCELA:	132 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONSTRUIDA	627 m <sup>2</sup>
Solano Rasante:	0 m <sup>2</sup>
Ejeo Rasante:	0 m <sup>2</sup>
TOTAL:	627 m <sup>2</sup>



**VISADO**  
 13/10/2022 - NºExp. 2022/000073/001  
 COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MELILLA

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:  
 - La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo  
 - La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

GOMEZ MARTINEZ, FRANCISCO

## 7.2.- Documentación fotográfica.

**PARCELA (A) C/ Doctor José Romano Díaz nº5**  
Superficie catastral (5957705WE0055N0001QZ):

163,00 m2



**PARCELA (A) FACHADA: C/ Doctor José Romano Díaz nº5**



**PARCELA (A) FACHADA: C/ Santiago nº4**

**PARCELA (B): C/ Doctor José Romano Díaz nº7**

Superficie catastral (5957704WE0055N0001GZ): 89,00 m2.



**PARCELA (C): C/ de Santiago nº8**

Superficie catastral (5957703WE0055N0001YZ): 190,00 m2.



**PARCELA (C): Fachadas C/ de Santiago nº8 – C/ Pasadizo del Mantelete**



**PARCELA (C): Fachada C/ de Santiago nº8 – nº10**



**PARCELA (C): Fachada C/ de Santiago nº8 – nº10 – C/ Pasadizo del Mantelete**

**PARCELA (D): C/ de Santiago nº6**

Superficie catastral (5957707WE0055N0001LZ):

89,00 m2.



**PARCELA (D): Fachada C/ de Santiago nº6**

- La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
- La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

**PARCELA (E): C/ de Santiago nº2**

Superficie catastral (5957706WE0055N):

132,00 m<sup>2</sup>.



**PARCELA (E): Fachada C/ de Santiago nº2**



**PARCELA (E): Fachada C/ de Santiago nº2 – C/ Doctor Jose Romano Díaz nº3**



**PARCELA (E): Fachada C/ Doctor Jose Romano Díaz nº3**



## 8. PLANOS

- Nº01. SITUACIÓN EN EL PGOU Y EMPOLAZAMIENTO ACOTADO
- Nº02. ESTUDIO DE SUPERFICIES DE LA MANZANA

GOMEZ MARTINEZ, FRANCISCO

Pag. 23 de 25

ABDELAZIZ BRIGUECH, ABDELBASSIT  
ESTUDIO DE TRANSFORMACION DE USOS  
52001 - MELILLA

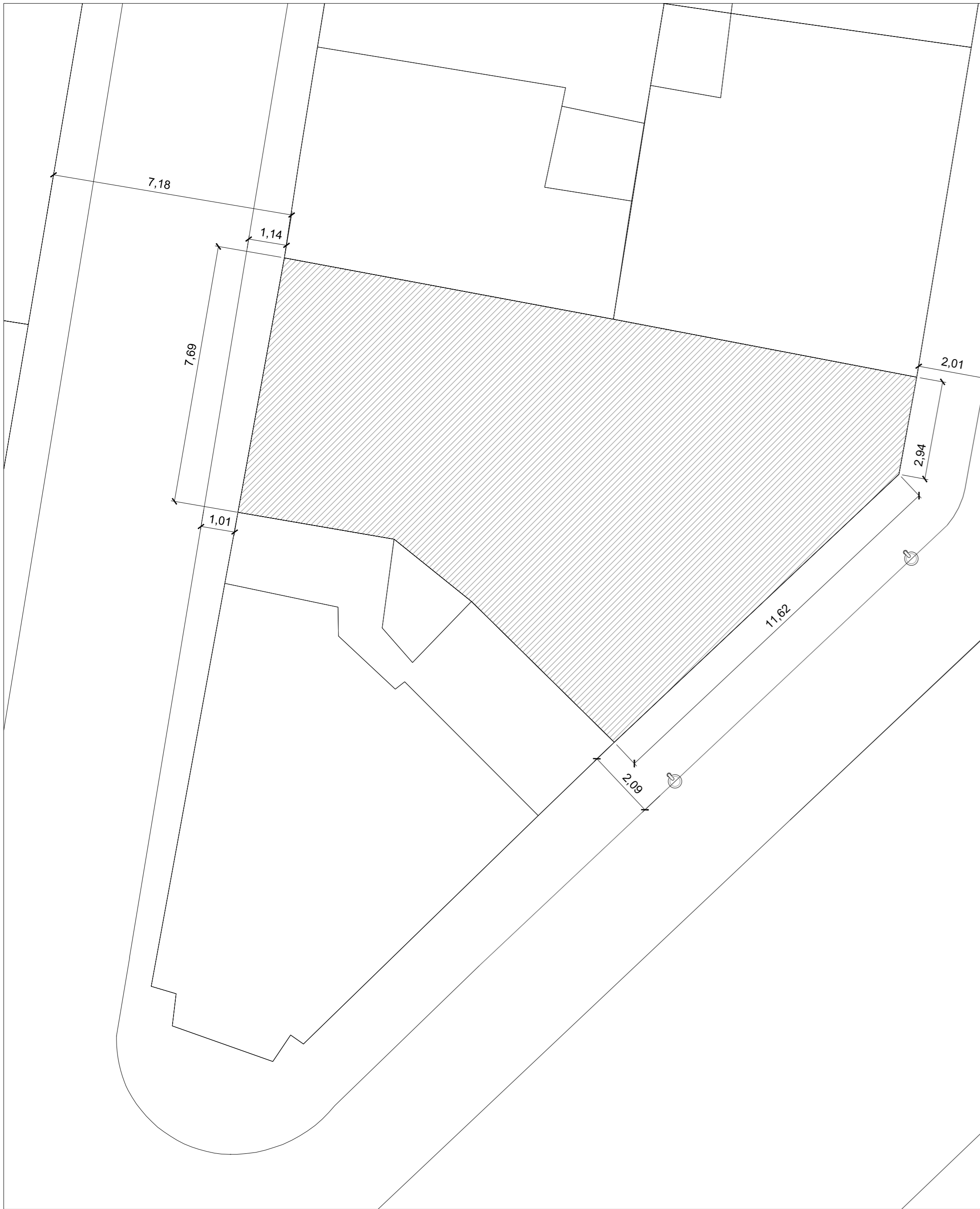
El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:  
- La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo  
- La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

**VISADO**

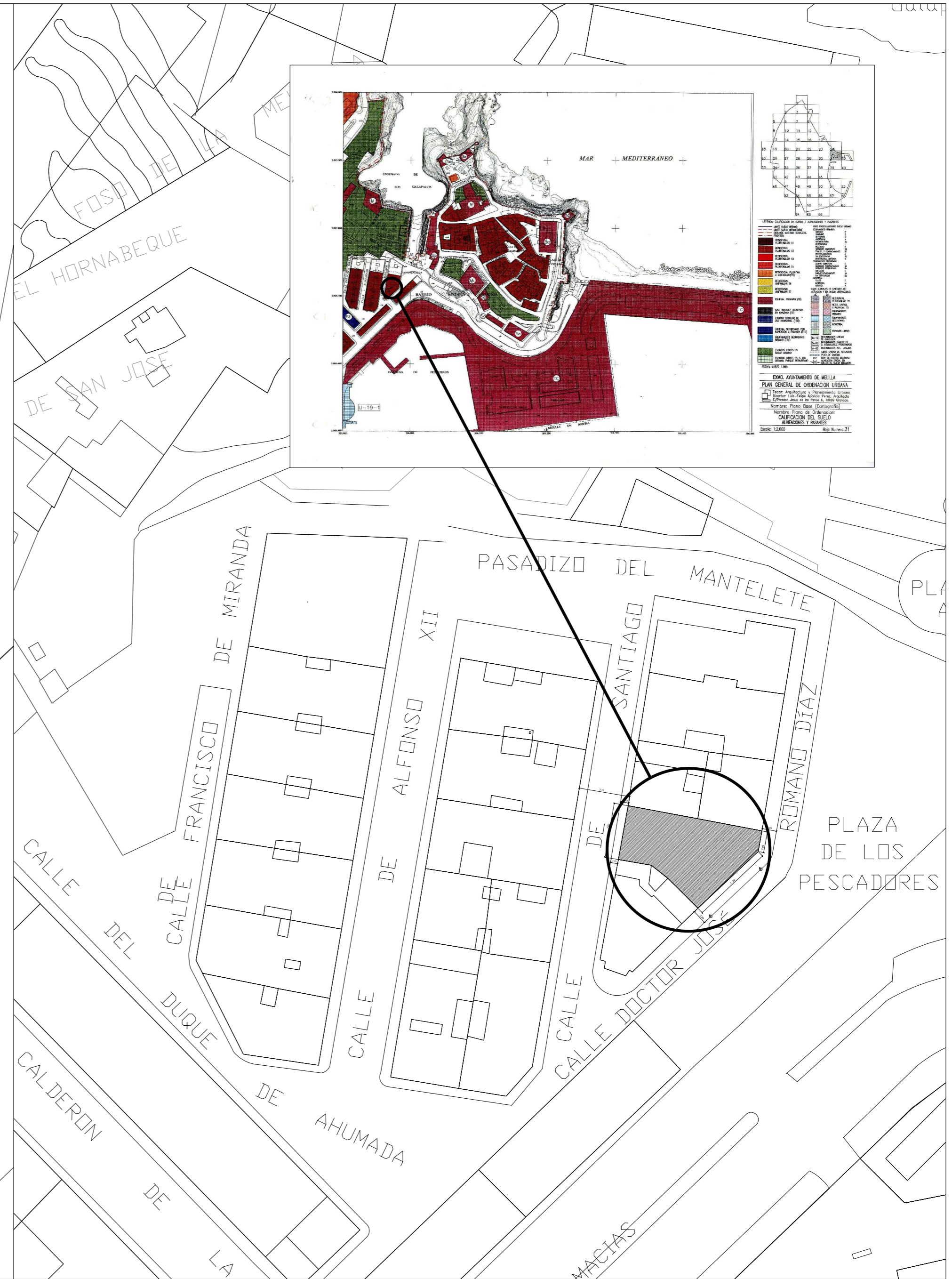
13/10/2022 - NºExp. 2022/000073/001

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MELILLA





EMPLAZAMIENTO ACOTADO: C/ DOCTOR JOSÉ ROMANO DÍAS Nº5 - E 1/100



PLANO DE SITUACIÓN EN EL PGOU E 1/500

ESTUDIO DE TRANSFORMACIÓN DE USOS  
 CALLE DOCTOR JOSÉ ROMANO DÍAZ - Nº5 - 52001 - MELILLA  
 E: 1/100  
 E: 1/500  
 PLANO DE SITUACIÓN EN EL PGOU Y EMPLAZAMIENTO ACOTADO  
 INTERESADO:  
 ABDELBASSIT ABDELAZIZ BRIGUECH  
 N.I.F.: 45285282F  
 octubre 2022

C/ PASADIZO DEL MANTELETE

C/ DE ALFONSO XII

C/ DE SANTIAGO

C/ DOCTOR JOSÉ

ROMANO DÍAZ

PLAZA DE LOS PESCADORES

8 PARCELA (C) SUP. 190,00 m<sup>2</sup>

6 PARCELA (D) SUP. 89,00 m<sup>2</sup> PARCELA (B) SUP. 89,00 m<sup>2</sup>

4 PARCELA OBJETO (A) SUP. 163,00 m<sup>2</sup>

2 PARCELA (E) SUP. 132,00 m<sup>2</sup>