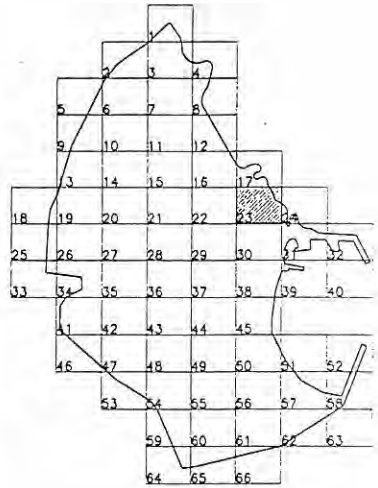




LEYENDA: CALIFICACION DE SUELO / ALINEACIONES Y RASANTES

- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SUELO URBANIZABLE
- DESLINDE MARITIMO TERRESTRE

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR T1
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR T2
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR T3
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR T4
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR O PLURIFAMILIAR T5
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR T6
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR T7
EQUIPAM. PRIMARIO (T8)
NAVE INDUSTR. AGRUPADA EN MANZANA (T9)
EDIFICIO SINGULAR DE USO INDUSTRIAL (T10)
EQUIPAM. SECUNDARIO CON ALINEACION A FACHADA (T11)
EQUIPAMIENTO SECUNDARIO AISLADO (T12)
ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO
ESP. LIBRES EN S. NO URBANIZ. PARQUE PERIURB.

USOS PARTICULARIZADOS SUELO URBANO
EQUIPAMIENTO PRIMARIO:
DOCENTE E
SANITARIO S
DEPORTIVO D
ASISTENCIAL A
SOCIOCULTURAL Sc
INSTITUCIONAL I
RELIGIOSO R
SERVICIOS COLECTIVOS SC
TRANSP. Y COMUNICACIONES TC
INFRAESTRUCTURAS V
SIN ESPECIFICAR SE
INSTITUCIONAL DEFENSA M
EQUIPAMIENTO SECUNDARIO
CENTRO COMERCIAL C
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Ad
SERVICIOS RECREATIVOS Re
HOSTELERO H
GARAJE/APARCAMIENTO Ga
SIN ESPECIFICAR SE
INDUSTRIAL:
TALLER T
INDUSTRIAL In
ALMACEN Al

USOS GLOBALES EN UNIDADES DE ACTUACION Y EN SUELO URBANIZABLE:
UA
SU
RESIDENCIAL PLURIFAM. T2
RESID. UNIFAM. O PLURIFAM. T5
EQUIPAMIENTO PRIMARIO
EQUIPAMIENTO SECUNDARIO
INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES

U-12 DENOMINACION UNIDAD DE EJECUCION
S-03 DENOMINACION SECTOR DE S. URBANIZABLE PROGRAMADO
LIMITE UNIDAD DE ACTUACION
PISTA DE CARROS
8 ALINEACION OFICIAL EN CALLES DE NUEVA CREACION
BIC BIEN DE INTERES CULTURAL

FECHA: JULIO 1.994

EXMO. AYUNTAMIENTO DE MELILLA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

Tecar: Arquitectura y Planeamiento Urbano
Director: Luis-Felipe Aparicio Perez, Arquitecto
C/Paredon Jesus de los Penos 6, 18009 Granada.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Julio 1.994

Relación nominal de los componentes del Equipo Redactor de Elaboración del documento del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Melilla.

CONSULTORA: TECAR

DIRECTOR: Luis-Felipe Aparicio Pérez.

REDACTORES:
Emilio Martín Herrera
José Manuel Legaza Cotayna
José Antonio Gallego Puertollano

COLABORACIONES INTERDISCIPLINARES:

Eva María Morales Rodríguez - Historiadora.
María Teresa García González - Geógrafa.
Silvia Begoña López Teba - Geógrafa.
Carmen Iniesta Pérez - Abogada.
Teresa Tavera Benitez - Abogada.

MECANOGRAFIA, COMPOSICION Y REPRESENTACION GRAFICA:

Giel Rutten
Miguel Angel Ruz Expósito
Miguel Angel Rodríguez Navia
María José Jiménez Muros
Alvaro Diego Garzón León
Mariano Tomás Diez Fernández

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I.- SINTESIS Y DIAGNOSIS DE LA INFORMACION URBANISTICA.

1.- EL MEDIO FISICO.

1.1.- El Territorio. Síntesis de sus aptitudes.

1.2.- Problemas más significativos.

2.- DEMOGRAFIA.

2.1.- La población y sus características socioeconómicas.

2.2.- Proyecciones demográficas.

2.3.- Gráficos y cuadros complementarios.

3.- ACTIVIDADES ECONOMICAS.

3.1.- Rasgos fundamentales de la Actividad Económica.

3.2.- Análisis de los Sectores de Actividad.

3.2.1.- Sector Primario.
3.2.2.- Sector Secundario.
3.2.3.- Sector Terciario.

3.3.- Las actividades económicas y su incidencia territorial.

4.- EL MEDIO URBANO.

4.1.- Características y Usos del Suelo.

4.2.- Características y Usos de la Edificación.

4.2.1.- La vivienda.
4.2.2.- Industria y Almacén.
4.2.3.- Terciario.
4.2.4.- Uso Institucional.
4.2.5.- El Equipamiento Urbano.

4.3.- Desarrollo Histórico. Los Barrios.

4.3.1.- Características de la trama urbana en Melilla en función de su época de trazado.
4.3.2.- Características fundamentales que definen los barrios.
4.3.3.- Análisis de los barrios en función de algunos aspectos cuantificables.
4.4.- Diagnosis Urbanística.

5.- EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

5.1.- Esquema General de Ordenación. Elementos Conformadores o Estructurales. Determinación del Modelo Urbano.

5.2.- La Clasificación del Suelo. Relación con las necesidades.

5.3.- La Calificación del Suelo. Relación con las necesidades.

5.4.- Sistemas Generales y Locales.

6.- ORGANIZACION ADMINISTRATIVA.

7.- CAPACIDAD DE GESTION.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO.

1.- INTRODUCCION.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS ESPECIFICOS.

3.1.- En Suelo Urbano.

3.2.- En Suelo Urbanizable.

3.3.- En Suelo No Urbanizable.

III.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

1.- DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS GENERALES DE LA PROPUESTA.

1.1.- Introducción.

1.2.- Adaptación del P.G.O.U. de Melilla a la Ley 8/1.990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

1.3.- Determinaciones previstas de planeamiento urbanístico. Previsiones para la gestión y ejecución urbanística.
Previsiones de carácter sectorial.

1.4.- Adecuación de la propuesta de ordenación a los objetivos urbanísticos.

2. ORGANIZACION TERRITORIAL.

2.1.- Organización territorial a nivel global.

2.1.1.- Elementos conformadores o estructurantes.

Relación con las propuestas contenidas en el P.G.O.U. Vigente.

2.1.2.- Tratamiento de los elementos de estructura general y orgánica del territorio.

2.1.3.- Articulación entre la Organización Territorial existente y las nuevas propuestas.

3. ORGANIZACION DE LO URBANO.

3.1.- Concepto de lo urbano y su articulación territorial.

3.2.- Ciudad Actual y Ciudad Prevista.

3.3.- División Sistemática Territorial. Operatividad de la organización del espacio urbano. Implicación de la Ley de Reforma 8/1.990 Y T.R. de la Ley del Suelo.

3.4.- La Clasificación del Suelo. Criterios para su determinación.

3.5.- La Calificación Urbanística. Funciones y conceptos.

3.6.- Organización Física.

4.- ORGANIZACION DE LO NO URBANO.

4.1.1.- La conservación como objetivo de las propuestas de ordenación en este tipo de suelo.

5.- ESQUEMA PARA LA EJECUCION DEL P.G.O.U.

5.1.- Criterios generales.

5.2.- Normas Urbanísticas.

5.3.- Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.

5.4.- Tipos de intervención urbanística y sistemática para su ejecución.

5.5.- Fases del proceso de Desarrollo Urbano (en la ejecución de las distintas intervenciones previstas y posibles).

5.6.- Fases del proceso de Desarrollo Urbano, plazos de ejecución y su relación con la adquisición gradual de facultades urbanísticas.

5.7.- La aplicación de la Ley 8/1.990 y el R.D. Legislativo 1/92. La necesidad de una intervención fundamental de la Administración Municipal.

6.- ORDENACION URBANISTICA Y CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS PROPUESTOS. OBJETIVOS SECTORIALES CUBIERTOS CON LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS.

7.- CARACTERISTICAS CUANTITATIVAS DE LA ORDENACION.

7.1. Suelo y edificabilidad residencial por Areas de Reparto.

7.2. Suelo y edificabilidad industrial por Areas de Reparto.

7.3. Suelo y edificabilidad de equipamiento secundario por Areas de Reparto.

7.4. Suelo y edificabilidad de equipamiento primario por Areas de Reparto.

7.5. Suelo de espacios libres y calles por Areas de Reparto.

8.- JUSTIFICACION ECONOMICA VALOR DE REPERCUSION DE SUELO POR AREAS DE REPARTO.

ANEXO I.

Cálculo de Aprovechamiento tipo.

ANEXO II.

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

1.- Introducción y fuentes de información.

2.- Descripción General del Abastecimiento.

2.1. Captaciones.

AGUAS CONTINENTALES SUPERFICIALES.

AGUAS SUBTERRANEAS.

2.2. Depuración.
2.3. Depósitos.
2.4. Producción total.
2.5. Análisis de la situación actual del abastecimiento.

3.- Descripción general de la red de distribución.

3.1. Elementos constitutivos.
3.2. Análisis del estado actual de la red de distribución.

4.- Análisis de la demanda actual. Estándares de consumo.

RED DE SANEAMIENTO

1.- Introducción y fuentes de información.

2.- Descripción general del saneamiento.

3.- Descripción general de la red de saneamiento.

3.1.- Red de aliviaderos de pluviales.
3.2.- Colectores secundarios.
3.3.- Estado de conservación de la red.

4.- Depuración y vertido.

5.- Análisis de la situación actual.

ABASTECIMIENTO DE ENERGIA ELECTRICA.

1.- Red de Alta Tensión. Esquema general municipal.

1.1.- Procedencia del abastecimiento. Capacidad.
1.2.- Distribución y transformación.

2.- Alumbrado público. Características y consumo.

2.1.- Cuantificación de los déficits.

3.- Conclusiones.

LAS INFRAESTRUCTURAS.

RESPECTO AL ABASTECIMIENTO DE AGUA.

1.- Recursos hidrológicos.

2.- Fuentes del abastecimiento.

3.- Dotación actual y prevista.

4.- Red de distribución y almacenaje.

RESPECTO DEL SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

1.- Producción, distribución y consumo.

2.- Alumbrado público.

PROPUESTA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

1.- Propuesta general.

2.- Propuesta sobre la red de abastecimiento.

3.- Propuesta de almacenaje de agua.

PROPUESTA DE SANEAMIENTO

1.- Propuesta de red de saneamiento.

PROPUESTA DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

1.- Propuesta de red eléctrica.

I.- SINTESIS DE LA INFORMACION URBANISTICA.

1. EL MEDIO FISICO

1.- EL MEDIO FISICO.

1.1.- El territorio. Síntesis de sus aptitudes.

Melilla se encuentra situada en el Norte de Africa, en la cara oriental de la llamada península de Tres Forcas que es un accidente de escasa relevancia y que dá como resultado una orografía de colinas, bastante llana en general. Se trata por otra parte, de un territorio con escasa extensión, tan sólo 12,33 km2 y ocupada en gran medida por la ciudad (aproximádamente un 40% de la superficie total).

Las características físicas de Melilla se pueden resumir en los siguientes aspectos:

- El relieve de Melilla presenta un carácter extremadamente llano, como ya se mencionó anteriormente, en donde la cota de mayor altura no sobrepasa los 130-140 mts. de altura. Se trata de un relieve suave, sin brusquedades, y sólo son apreciables desniveles de cierta consideración en los acantilados ó en los barrancos producto del encajamiento de arroyos y torrentes.

- La red hidrográfica superficial está escasamente representada. Esto se explica por la reducida extensión superficial del territorio y por su situación en el Norte de Africa, con un clima cálido y seco que ofrece características muy cercanas a las de las áreas subdesérticas. Por este motivo, los acuíferos son pobres y aprovechables por filtración sólamente, las aguas subterráneas. A todo esto hay que añadir, la escasa vegetación natural y el elevado índice de erosión, que unidos provocan una mínima retención superficial del agua.

El eje fundamental de la Red Hidrográfica de Melilla, es el Río de Oro que discurre con orientación W-E, desembocando en la costa, trás dividir la ciudad en dos áreas (norte y sur). El resto de la red se completa con dos ríos de menor importancia, Nano y Farhana, y toda una serie de arroyos y acequias. Ninguno de ellos tiene un caudal permanente, sólo llevan agua en determinadas épocas del año (épocas de lluvia).

- De los materiales que afloran en Melilla, se pueden diferenciar tres grupos atendiendo tanto a su génesis, como a sus características hidrológicas:

* Formaciones cuaternarias, constituídas por depósitos travertinos y aluviales.

* Formaciones sedimentarias (margas, calizas y areniscas).

* Formaciones volcánicas, representadas en menor medida.

- Climáticamente, Melilla se caracteriza:

1.- Fuerte viento proveniente del Oeste y del Noroeste, especialmente en otoño e invierno, llegando a alcanzar velocidades de 120 Km/h.

2.- Las temperaturas son suaves, con una media anual que oscila entre los 17,5º - 19,2º C. En invierno la media es de 13º C. y en verano oscila entorno a los 20 - 25º C.

3.- Las precipitaciones tienen lugar en invierno y primavera. Lluvias escasas y con grandes períodos de sequías, aproximadamente la media de precipitaciones anual oscila en torno a los 366 litros.

Todas estas características, junto con la elevada evapotranspiración hace que el clima de Melilla sea muy árido y tiende a asemejarse a los de tipo subdesértico.

- Debido a estas condiciones climáticas su vegetación natural es escasa. Como vegetación autóctona sólo se desarrollan plantas de tipo Xerofítico adaptadas a las altas temperaturas y escasez de agua.

- La fauna va asociada a la vegetación característica del terreno. Cómo ésta es muy pobre y de escaso porte, la fauna animal que conlleva, está representada por un reducido número de especies, generalmente pequeños vertebrados de tierra, y por aves marinas cuyo hábitat son los acantilados.

- Teniendo en cuenta el sustrato geológico de Melilla, el tipo de clima, la escasa vegetación natural y la ausencia de una red hidrográfica permanentemente desarrollada, se pueden diferenciar los siguientes tipos de suelos:

* Regosoles y xerosoles. Situados en el sector norte del territorio coincidiendo con la zona más elevada y de mejores pendientes. Son suelos escasamente desarrollados, con una débil o nula presencia de materia orgánica.

* Fluvisoles y cambisoles. Se corresponden con la zona llana, al sur de la ciudad y márgenes del Río de Oro. Los fluvisoles son suelos ricos, generados en las cuencas fluviales sobre materiales calizos generalmente, la presencia de materia orgánica es aceptable y presenta buenas condiciones para la agricultura. Los cambisoles se desarrollan sobre materiales aluviales, coluviales y gravas. Son suelos con una dotación de materia orgánica media, son suelos donde se asientan los cultivos de secano, ya sean herbáceos o arborescentes.

1.2.- Problemas más significativos.

Como problemas más significativos detectados en el análisis del medio físico, y en los que habría que tomar determinaciones están:

- La ausencia de vegetación natural, causa y efecto a su vez de la aridez del clima. A pesar de lo reducido del territorio de Melilla, quizás fuera necesario plantearse la posibilidad (sobre todo por el recurso hídrico) de la regeneración de la vegetación mediante medidas de repoblación, con lo que no sólo se dulcificaría la aridez, sino que también regeneraría para la ciudad espacios libres de ocio y expansión.

- La Red Hidrográfica. Aunque el caudal de los ríos es escaso actualmente, sería necesario conservar y proteger estos al máximo, sobre todo en el Río de Oro, retomando su carácter de espacio libre y de ocio a su paso por la ciudad. Para ello sería necesario el tratamiento de sus márgenes como paseos peatonales y el impedir en todo su recorrido el vertido incontrolado tanto de residuos sólidos como líquidos, ya sean de tipo urbano, industrial o agrícola.

- La Costa: La costa necesita un tratamiento específico en sus dos sectores. Por una parte hay que cuidar y proteger los acantilados de norte, controlando y eliminando el vertido de basuras (planta incineradora), pudiendo retomarse también estos espacios como lugar de esparcimiento, cuyo ejemplo puede ser prolongar un tramo de la carretera más cercana como paseo peatonal con una muralla verde que la bordee. En el sector sur, la playa, se encuentra gravemente deteriorada no sólo por la acción erosiva del mar, sino también por la extracción incontrolada de áridos; las actuaciones en este sentido deben encaminarse en primer lugar a una

regeneración de la playa mediante la acumulación de arenas artificialmente,prolongando en el mar parte de la playa existente, medida previa para su posible reutilización como espacio recreativo y de uso turístico y esparcimiento. Este proyecto se encuentra en ejecución actualmente.

2. DEMOGRAFIA.

2.- DEMOGRAFIA.

2.1.- La población y sus características socioeconómicas.

El objetivo de este apartado es ofrecer de forma suscinta las características básicas de la población de Melilla, tratando de detectar los problemas que presenta, con el fin de poder abordarlos adecuadamente.

Se debe partir de un hecho de vital importancia para comprender la dinámica de Melilla, y este es su origen como enclave militar. Efectivamente este carácter de poblamiento ha condicionado en tiempos pasados y en la actualidad su evolución, siendo de esta forma cómo los años de apoyo de la ciudad van unidos a los años de fuerte presencia militar (concretamente destaca el primer tercio de siglo con la Campaña de Pacificación de Marruecos). Trás la independencia de Marruecos y la consecuente reducción de la tropa, la actividad de Melilla comienza a decaer y desciende la población. La economía de la ciudad apenas se sostiene con la actividad comercial cada vez más en crisis y con menor repercusión.

El análisis de las tasas de crecimiento muestran en Melilla tres etapas:

1.- Hasta 1.955 con un aumento constante de población (83.897 habitantes).

2.- A partir de 1.955, Melilla muestra un descenso continuado de población, hasta llegar a 1.981 con 58.449 habitantes.

3.- Desde 1.981, hasta la actualidad, 1.991, la población ha ido recuperándose de tal forma, que según los últimos datos recogidos, el número de habitantes en Melilla es de 63.591 hab.

En total desde 1.950 a 1.991, se contabiliza en la población de hecho una pérdida de 17.591 individuos. Hasta 1.940 la tasa de crecimiento anual medio era del 2%, durante 1.950 y 1.955 ya disminuyó al 0,5%, para a partir de aquí hasta 1.981 decrecer a un ritmo del 1,5-2% anual. Con las últimas revisiones del Padrón Municipal de Habitantes se aprecia ya una recuperación, de tal forma que en los últimos diez años, la tasa de crecimiento anual media gira entorno al 0,4% anual.

El estudio de la población de Melilla se ve mediatizado e influído por un hecho sumamente importante: La población extranjera residente ilegalmente en la ciudad (sobretodo de origen marroquí). Población escasamente conocida y cuyas características son difíciles de detectar y analizar ante la falta de información. Esta población tiende a concentrarse mayormente en el distrito nº 5 y concretamente en la sección nº 4 (barrio musulmán). De ellos sólo se conoce su volumen total aproximado, que es de 11.878 individuos que hay que añadir 142 de otras naciones, y los no registrados. Es significativo también el colectivo de población flotante marroquí que vive en el vecino país y que trabaja en Melilla. Ciudadanos de segundo orden, marginados e infradotados en equipamientos y servicios.

En el territorio de Melilla sólamente hay un núcleo urbano consolidado, sin embargo, se aprecian diferencias claras entre las distintas áreas de la ciudad. En cifras absolutas y considerando la población de hecho, es el sector sur (distrito 8) el más poblado pues contaba en 1.991 con 22.632 habitantes, (lo que dá lugara a una dendidad relativamente baja 97,165 hab/Ha.) que con los 1.684 extranjeros no censados asciende a 24. 316 habitantes (y una densidad por tanto de 104,395 hab/Ha.).

La segunda área más intensamente poblada tanto en individuos censados, como en población real (censados más no censados) es el norte de la ciudad, y sobre todo las faldas o piedemonte del Monte María Cristina, que conglomera en el distrito 5 a 13.485 individuos que sumados a los 5.526 extranjeros dan lugar a 19.011 y que relacionándola con la superficie del distrito (entendida como suelo parcelado, suelo público y suelo sin pormenorizar) da lugar a una densidad de 217,018 hab/Ha., y la tercera más alta de toda Melilla después de la del distrito 3 con 380,195 hab/Ha. y del distrito 4, con 267,364 hab./Ha. (incluyendo a los extranjeros).

Son los distritos centrales los que al tener una menor superficie ofrecen unas densidades mayores, (incluyendo la población extranjera), como son el 3 con 380,195 hab./Ha., el 2º con 162,657 hab./Ha. ó el 4º con 267,364 hab./Ha.

La densidad de población total del territorio es de 6.125,12 hab./km2. (incluyendo los no censados).

La distribución de la población de derecho por edad y sexo nos pone de manifiesto su extremada juventud, con una importante representación de los grupos de 0-24 años que suponen el 45,15% de la población total.

De igual forma, la población vieja es escasa, pues sólo alcanza el 8,80%.

Los sexos se encuentran prácticamente repartidos por igual, aunque con una ligera inclinación a favor de las mujeres.

Donde más claramente se resume esta distribución por edad es en las tasas de envejecimiento, reemplazo y dependencia.

Para la población de derecho, mientras la tasa bruta de envejecimiento con un 8,81% es inferior a la media nacional, las de dependencia y reemplazo son superiores.

Los distritos con mayor número de familias son lógicamente los de mayor superficie, distrito 8 y distrito 5, siendo el 1 y el 3 los que ofrecen las menores cifras (acordes con su extensión superficial).
Una de las consecuencias inmediatas de la juventud de la población de Melilla es el asistir a unas tasas de natalidad superiores a la media nacional (que se sitúa en torno al 11 por mil, mientras Melilla en 1.990 tenía una tasa de natalidad del 16 por mil), lo que dá lugar a crecimientos vegetativos también elevados, entorno al 10 por mil.

Por tanto se puede afirmar que el movimiento natural tiende a producir un aumento de la población de Melilla.

Sin embargo, contrariamente, hasta la década de los 80 y desde 1.955. el total de la población ha padecido un contínuo descenso. Esto nos lleva a pensar en un proceso de emigración contínuo, aunque en las estadísticas oficiales no aparezca reflejado como tal, claramente.

En general, el proceso migratorio se caracteriza en Melilla por una gran homogeneidad en el sentido de que son las mismas profesiones las que emigran e inmigran lo que nos permite hablar más de un intercambio (de profesionales y funcionarios) de que una auténtica emigración, aunque durante toda la década de los 70 se han acentuado las salidas, parejas a las pérdidas de población de la ciudad.

La actividad económica de melilla está cimentada en los Servicios Públicos (funcionarios, militares,

profesionales liberales) y en el comercio (de productos de importación). El resto de los sectores está escasamente representado con una ausencia prácticamente total del Sector Primario y escasa representación del Sector Secundario.

Por lo que se refiere al reparto global de Activos e Inactivos, en general en Melilla apreciamos una baja tasa de actividad (si consideramos los individuos que cumplen el servicio militar, como grupo aparte) con cifras entorno al 29% del total de población.

En el reparto por sexos, son los varones los que presentan una mayor tasa de actividad global con el 41,11% de los varones totales de Melilla. De las mujeres sólo son activas el 18,98% de ella. Si se comparan estos datos con los de 1.981, se puede observar un hecho significativo y es, que aunque la tasa de mujeres activas sigue siendo más baja que la tasa de activos de los varones, también es cierto que en los últimos años, las mujeres activas han aumentado con respecto a las que existían en 1.981 (12,05%).

Aunque la tasa de actividad es baja, por el tipo de empleos que se generan en Melilla, la tasa de ocupación es muy elevada pues el 77% de la población activa trabaja en un empleo normalmente fijo, correspondiendo el nivel de paro mayoritario a aquellos que buscan el primer empleo.Proporcionalmente predominan los trabajadores con empleo fijo con el 63,68%, seguidos de los empresarios con el 19,42%.

A nivel de distritos y en la población de hecho el reparto de activos e inactivos ofrece unas cifras bastante similares en todos ellos, no siendo significativas las diferencias, que por otra parte, generalmente vienen marcadas por la presencia ó no de individuos que cumplen el servicio militar, o por un mayor o menor grado de desempleo. En éste último sentido los índices más elevados los encontramos en el distrito 1 (barrio de Medina Sidonia y Ataque Seco y General Larrea), el 4 (barrios del Polígono, María Cristina y Hebreo), el 5 (Cristobal Colón), y el 7 (barrio del Real), por este orden aproximadamente. Los distritos con mayor número de individuos retirados son los números 3 (barrio del Carmen) y el 6 (Barrio de Concepción Arenal e Isaac Peral).

Por Sectores Económicos, en todos los sectores domina ampliamente el sector terciario, centrándose las diferencias en la importancia del Primario o Secundario. En este sentido, los distritos con mayor presencia de activos dedicados al sector primario son por orden de mayor a menor: el distrito 7, el 5, el 1 y el 4. El reparto del Sector Secundario es el siguiente (también por orden de importancia): distritos 5, 8, 7 y 6.

Son los distritos centrales, los nº 2 y 3 los que, como era de esperar, acumulan a un mayor porcentaje de población terciaria, en comparación con el resto.

Por último, y estableciendo una somera relación entre la población de los distritos, su grado de demanda de equipamientos, y el grado de satisfacción, se observa una atomización en determinadas áreas de la ciudad, en concreto en el distrito 6, que es el que se encuentra mejor dotado, siendo su grado de abastecimiento superior a la propia demanda de sus habitantes, por lo que se constituye en centro receptor de los residentes en otras áreas. En el resto de distritos se detecta un déficit generalizado, a excepción del tipo socio-cultural, del distrito 1 que sobrepasa con mucho la demanda del distrito, por lo que se puede considerar como equipamiento general de la ciudad.

Después del distrito 6, el 8 es el que está mejor dotado aunque tiene un déficit generalizado en todos ellos,

sobretodo en el tipo asistencial.

Por último, dentro de esta situación general de desabastecimiento y concentración en determinadas áreas, encontramos algunos distritos con escaso equipamiento, como es el caso del distrito 3 ó el 4.

Con esta situación podemos decir que aunque para el total de Melila hay ciertos equipamientos que ofrecen un aceptable grado de abastecimiento (la mayoría no), tienden a concentrarse en ciertas áreas (distrito 6), obligando a unos desplazamientos hacia él a la hora de tener que utilizar ciertos servicios. La solución a ésto, debe ser lógicamente la creación de pequeños centros de zona, de una capacidad baja-media, que abastezcan a la población residente allí, evitando en lo posible esos traslados hacia un sector de la ciudad.

En 1.991 Melilla contaba con 17.267 familias. A nivel de distritos el mayor número de familias las encontramos en los de mayor tamaño, como son el distrito nº 8 y el nº 5. Los distritos nº 1 y el nº 3 son los que ofrecen las cifras menores. Sin embargo en los tamaños familiares predominantes encontramos variaciones sustanciales entre unas áreas y otras pues alcanzan un peso relativo mayor (sin dejar de ser predominantes las de dos miembros) las familias de 3 y 4 miembros en los distritos 5, 4 y 1, en relación con el resto de la ciudad.

2.2.- Proyecciones Demográficas.

Las proyecciones de población son quizá uno de los elementos indispensables en un Plan General de Ordenación Urbana. Su objetivo es conocer lo habitantes que nos encontraremos en los años de vigencia del Plan, para ofrecer soluciones urbanísticas no sólo a las necesidades actuales, sino también a las futuras en función de las previsiones de población que se establezcan.

Aunque el descenso de población ha sido continuado durante mucho tiempo, en los últimos años se prevé una lenta recuperación de la tasa media de crecimiento en el período 1.981-91 del 0,41%. Es por esta razón por lo que se ha establecido como hipótesis de las proyecciones que esta tasa si bien no va a aumentar se va a mantener.

Según estos presupuestos en el año 1.992 la población censada de Melilla sería de 63.852 habitantes (población de hecho) y en el año 2.000, año horizonte del Plan las cifras oscilarían entre 65.976 habitantes (caso de continuar el mismo índice de crecimiento del 0,41%) y 65.141 habitantes en la hipótesis ,donde la tasa de crecimiento sería menor.

Como tendencia más probable consideramos una intermedia entre ambas, con un carácter moderado de la tasa de crecimiento anual del 0,30% y una población prevista de 65.684 habitantes.

Aunque es difícil realizar unas previsiones sobre la evolución de la población extranjera, sobre todo marroquí residente en Melilla, no censada y sus permisos de residencia, se calcula que para el año 2.000 la población marroquí rondará los 10.000 por lo que teniendo en cuenta la tendencia más alcista, el total de población sería de 75.684 habitantes.

2.3.- Gráficos y Cuadros complementarios.

PROYECCIONES DE LA POBLACION DE HECHO DE MELILLA. (HORIZONTE 2.000).

EVOLUCION DE LA POBLACION DE HECHO.

EVOLUCION DE LA TASA DE CRECIMIENTO ANUAL DE MELILLA. (Población de Hecho).

EVOLUCION DE LA POBLACION DE MELILLA. 1.950 - 91. (Indice 1.950 = 100). Población de Hecho.

CRECIMIENTO POR SECCIONES Y DISTRITOS (1.981 = 100)

DISTRIBUCION DE LA POBLACION DE MELILLA POR GRANDES GRUPOS DE EDAD EN 1.986.

DISTRIBUCION DE LA POBLACION DE ESPAÑA POR GRANDES GRUPOS DE EDAD EN 1.986

PIRAMIDE DE LA POBLACION DE MELILLA EN EL AÑO 1.986.

MELILLA. DISTRIBUCION DE FAMILIAS POR SECCIONES.

DISTRITO	SECCION	Nº FAMIL	RELATIVAS %
1	1	436	2,52
1	2	383	2,21
2	1	666	3,85
2	2	594	3,44
2	3	637	3,68
3	1	461	2,66
3	2	434	3,01
4	1	435	2,51
4	2	775	4,48
4	3	548	3,17
5	1	537	3,10
5	2	442	2,55
5	3	542	3,13
5	4	484	2,80
5	5	481	2,78
5	6	466	2,69
6	1	409	2,36
6	2	560	3,24
6	3	423	2,44
7	1	594	3,44
7	2	582	3,37
7	3	509	2,94
8	1	604	3,49
8	2	323	1,87
8	3	351	2,03
8	4	548	3,17
8	5	709	4,10
8	6	381	2,20
8	7	667	3,86
8	8	502	2,90
8	9	288	1,66
8	10	473	2,73
8	11	660	3,82
8	12	363	2,10
TOTAL		17.267	100,00

POBLACION OCUPADA DE MELILLA POR RAMAS DE ACTIVIDAD.

GRAFICO DE LA POBLACION OCUPADA DE MELILLA POR RAMAS DE ACTIVIDAD.

PARTICIPACION DE LAS RAMAS DE ACTIVIDAD EN EL DESEMPLEO TOTAL ANUAL. MELILLA (1.973 - 1.982)

DENSIDAD DE POBLACION POR DISTRITOS AÑO 1.991.

DISTRIBUCION DE LA POBLACION NO CENSADA POR SECCIONES.

PLANO. TASA DE REEMPLAZO DE LA POBLACION.

PLANO. TASA DE ENVEJECIMIENTO BRUTA DE LA POBLACION.

PLANO. DENSIDAD DE HABITANTE POR HECTAREA.

3. ACTIVIDADES ECONOMICAS

3.- ACTIVIDADES ECONOMICAS.

3.1.- Rasgos fundamentales de la actividad económica.

Según el Padrón de Habitantes al 1 de Abril de 1.986, Melilla tenía una población de hecho de 55.613 hab. de la cuál podía ser considerada como activa 16.241 (29,2% del total de población).

De esta población activa estaba ocupada 12.908 (el 79,47% del total de la actividad, buscaban el primer empleo 1.062 (6,53%) y 2271 son parados que han trabajado antes (13,98%).

El sector terciario a nivel de ocupación de la población activa es absolutamente predominante, y dentro de él, las ramas de comercio, restaurante y hostelería; y los servicios comunales, sociales y personales. El sector secundario tiene una cierta importancia a nivel de ocupación de población activa; si bien sorprende el elevado peso específico dentro de este sector de la rama de construcción, si tenemos en cuenta el escaso volumen en obra nueva que se realiza en Melilla. Por último, la escasa población dedicada al sector primario es coherente con la mínima producción de este sector.

La evolución de las cifras de paro en la ciudad de Melilla es la siguiente (media mesual):

1.984	2.735
1.985	3.060
1.986	4.183
1.987	5.050
1.988	5.850
1.989	6.156
1.990	6.101

Según estos datos, se observa que el número de parados ha ido aumentando durante los últimos años, sólo se observa una leve recuperación en el pasado año.

La población parada por ramas de actividad durante los años 1.987 y 1.990 es la siguiente:

Años	Total	Agricult. %	Indust. %	Construc. %	Serv. %	Sin Empleo %
1.987	5.050	0,60	3,60	11,80	29,50	55,00
1.990	6.108	0,28	2,10	7,31	37,06	53,25

Según estos datos, el paro ha disminuido en las ramas de Industria y Construcción, así como también ha disminuído en el número de personas que buscan empleo por primera vez. Es de destacar el gran aumento de parados dentro del sector de servicios.

3.2.- Análisis de los Sectores de Actividad.

3.2.1.- Sector Primario.

** Agricultura*

La superficie censad como agrícola en 1.982 en el término municipal de Melilla es de 270,4 Ha. Esta superficie representa el 21,93% de la superficie total del término, lo cual nos da una idea de la escasa importancia de este subsector.

El tamaño medio de las parcelas agrícolas es de 2,7 Ha. siendo el aprovechamiento genérico de la tierra el siguiente:

- Tierras labradas en secano 163,40 Ha. (60,30%).
- Tierras labradas en regadío. 91,50 Ha. (33,84%).
- Tierras no labradas. 15,50 Ha. (5,73%).

El reparto de la superficie de suelo agrícola por cultivos era el siguiente en 1.982:

- Tierras labradas en secano:

Herbáceas	143,40 Ha
Olivar	19,00 Ha.
Frutal	0,80 Ha

- Tierras labradas en regadío:

Herbácea	83,50 Ha.
Viñedo	2,00 Ha.
Frutal	6,00 Ha.

- Tierras no labradas:

Erial-pastos	3,90
Matorral	1,00
Otras Superficies	10,60

* *Ganadería.*

La ganadería en Melilla, tiene escasa representación y no llega a cubrir las necesidades del pueblo melillense. Destacan las aves con 11.271 cabezas de ganado, seguido en importancia por los ovinos (1.147 cabezas) y los conejos (752 cabezas).

La dependencia a nivel de productos alimenticios de origen ganadero, queda subsanada con la adquisición que a diario, los melillenses efectúan en la vecina zona de Marruecos, y también, de las carnes congeladas y refrigeradas procedentes de la Península.

* *Pesca.*

Este subsector, sin embargo, si llega a cubrir las necesidades de la población, consumiendo 2,06 veces de pescado más que la media nacional considerada como óptima.

Resumiendo se puede afirmar que el Sector Primario en Melilla (salvo el grupo de pesca) apenas cubre de forma global el 6% del consumo alimenticio anual de la población de la ciudad.

Sirvan de ejemplo los siguientes datos:

- En Melilla sólo se produce el 1,60% del volumen de cereales necesarios para el consumo de su población.

- La producción de leguminosas y tubérculos es casi nula.

- La producción de hortalizas es algo más del 11% de las necesidades.

- La producción de fruta se sitúa en un 0,97% de las necesidades.

- La producción de carne abastece algo más del 5% de las necesidades, y la de la leche un 14,42%.

La existencia de otros grupos de actividad dentro del sector primario es nula.

En relación con el subsector agrícola, el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación tiene prevista la finalización y puesta en marcha del Plan de Regadío con aguas residuales procedentes de la depuradora, y que afectará a parte de la superficie agraria del municipio.

3.2.2.- Sector Secundario.

El sector secundario absorve un 10% de la población ocupada, que da idea de la escasa importancia en el conjunto de la actividad económica dentro de este sector destaca el grupo de la construcción, que aunque este dato no tenga un reflejo real en el volumen oficial de obra ejecutada. La industria manufacturera es el grupo que continúa en importancia, desagregada en más de 190 establecimientos.

* *Industria.*

La Memoria Comercial y de Trabajos de 1.982 recoge el siguiente censo industrial, ordenado por grupos:
1.- Energía y agua: 4

2.- Extracción y transformación de minerales no energéticos y productos derivados: 18.

3.- Industrias transformadoras de los metales. Mecánica de precisión: 29.

4.- Industrias manufactureras: 134.

El total de establecimientos dedicados a la actividad industrial en 1.982 eran de 185.

* *Construcción.*

La Memoria Comercial y de Trabajos de 1.982, recoge el siguiente censo de empresas dedicados a la construcción, son un total de 105 en Melilla, el mayor peso específico, lo tiene las denominadas empresas dedicadas a obra nueva que representan el 39,70%, seguido de las empresas que trabajan en albañilería.

3.2.3.- Sector Terciario.

El Sector Terciario es el eje fundamental de la actividad económica en Melilla. En sus distintos grupos se emplea el 86% de la población económica.

Este principio fundamental de la economía melillense es consecuencia directa de las condiciones específicas de aislamiento de la ciudad y de la dependencia que a nivel de materias primas tiene sobre el exterior.
Dentro de la actividad terciaria destaca la generada alrededor del comercio y los servicios (comunales, sociales y personales).

El esquema de ciudad de carácter terciario a nivel económico, dedicada casi exclusivamente al comercio y a la actividad servicios generales y administrativos, se refuerza por la escasa incidencia en la vida económica de otros sectores productivos, y por la escasa capacidad para autoabastecerse de productos de consumo fundamentales. En este esquema resalta la importancia de algunos elementos puntuales como son el Puerto y en menor medida, el Aeropuerto.

Dentro del sector terciario son absolutamente predominantes el comercio y los servicios. Estos grupos ocupan al 80% de la población empleada en la actualidad.

* *Comercio.*

Según la clasificación del C.N.A.E. y en función de los datos aportados por la Memoria Comercial y de trabajos de 1.982, el total de comercios dedicados a la venta al por mayor es de 399. Sin embargo, el total de comercios dedicados a la venta al por menor es de 1.658. Como se puede observar es acusada la importancia de la venta al por menor, y de forma global, las ramas dedicadas a la alimentación y distribución de materias primas agrarias.

* *Servicios.*

El total de establecimientos dedicados a servicios es de 578, en 1.982, destacan los servicios dedicados a servir alimentación con un total de 237 establecimientos, seguido de otros servicios privados (150) y de los servicios dedicados a reparaciones (90).

* *Turismo.*

Melilla tiene un indudable atractivo turístico. En su municipio se conjugan varios factores interesantes que potencian esta actividad: es una ciudad histórica con un sobresaliente patrimonio urbanístico-arquitectónico; es una ciudad costera con hermosas y concurridas playas; y es una ciudad comercial con numerosos establecimientos donde se venden toda clase de artículos, tanto nacionales como extranjeros.

Por otro lado, Melilla es punto de paso para el turismo que visita Marruecos, y en muchos casos, el Norte de Africa.

Sin embargo la capacidad hotelera de Melilla es muy deficiente. El censo de establecimientos hoteleros es el siguiente para enero de 1.991:

- 1 Hotel de 3 estrellas con 52 plazas.

- 2 Hoteles de 2 estrellas con 328 plazas.

- 1 Hotel de 1 estrella con 48 plazas.

- 1 Hostal de 3 estrellas con 144 plazas.
- 4 Hostales de 2 estrellas con 89 plazas.

- 2 Hostales de 1 estrella con 48 plazas.

TOTAL DE PLAZAS: 709.

3.3.- Las Actividades Económicas y su incidencia Territorial.

- Una consecuencia directa de la escasa superficie de Melilla, es la poca importancia de la actividad agrícola, que la hace depender de la Península, incluso para los producctos de primera necesidad. Este escaso desarrollo de la agricultura, hace que el grado de protección que tenían las zonas agrícolas en el Plan Vigente, deba disminuir.

- La actividad industrial tiene también escasa importancia, por lo que se debería fomentar esta actividad con el fin de poder adecuarla a las necesidades reales de Melilla.

- En Melilla, el comercio es la base de la economía de esta ciudad, pero esta actividad se encuentra excesivamente centralizada en un sólo barrio, lo cuál repercute en detrimento del resto de la ciudad por lo que debería fomentarse esta actividad en los demás barrios.

- Escasa actividad turística. Melilla posee los atractivos necesarios (puerta de Africa, playas, casco antiguo, etc.) como para convertir esta ciudad en un enclave turístico.

4. EL MEDIO URBANO.

4.- EL MEDIO URBANO.

4.1.- Características y usos del suelo.

Suelo Urbano es aquél que ha alcanzado un grado de edificación/consolidación suficiente para poderlo considerar como tal. En Melilla posee tal caracter el núcleo principal de la ciudad, de límites imprecisos y una serie de bolsas de pequeño tamaño dispersas por el territorio.

El concocimiento del Suelo Urbano se sustenta sobre una división territorial del mismo que en Melilla son las Secciones y los Distritos estadísticos, que pueden dar origen a las unidades espaciales sobre las que se efectúe la propuesta de ordenación del Plan General. Se ha seguido una sistemática común que analiza el territorio segregándolo en partículas de suelo elementales que poseen determinadas características comunes, recogidas a tal efecto.

Estructuralmente se distinguen en suelo urbano los siguientes tipos de suelo:

a) Suelo parcelado o parte llena de la trama, caracterizado por la privacidad y discontinuidad de sus partes.

b) Suelo público, o parte vacía de la trama urbana, su uso es público y forma una malla contínua.

c) Suelo sin pormenorizar (o sin transformar), que no ha alcanzado un grado de transformación suficiente en el proceso urbanizador.

d) Otros suelos, son partes residuales no tipificados o suelos de propiedad pública y usos específicos.

En Melilla la relación suelo parcelado-suelo público presenta unos índices de ocupación próximos al 50% y 35% respectivamente que se mantiene prácticamente constantes en los distritos donde la trama está más consolidada, es decir donde existe menos proporción de suelos sin transformar y no definidos.

Los suelos menos consolidados se localizan notoriamente en lo distritos del Norte ocupando la media ladera que sirve de cornisa a la ciudad, así como en la zona central del núcleo urbano, en las proximidades del cauce del Río de Oro.
El suelo parcelado se compone de porciones de suelo ya transformado, con mayor o menor grado de ocupación, estas porciones, se analizan en conjunto a partir de distintas fases en su agrupación, que son:

* Parcela simple o unidad elemental de composición del suelo parcelado.

* Unidad básica de agrupación de parcelas homogéneas.

* Manzana.

La parcela urbana considerada, que no tiene porqué coincidir necesariamente con la parcela catastral, es resultado de una interpretación propia del proceso de división-ocupación del suelo de Melilla.

La información acumulada sobre este parcelario tiene por objetivo conocer y definir las características principales del suelo parcelado de Melilla.

* Grado de ocupación, por la edificación.

* Usos, según la edificación existente.

* Intensidades de ocupación de los distintos usos.

El grado de ocupación del suelo parcelado en Melilla es

"alto" en líneas generales. Por otro lado el suelo vacante (solares), espacialmente se concreta en los Barrios del Centro y Sur de la ciudad. El distrito 6 (coincidente con los Barrios de Concepción Arenal e Isaac Peral), acumula más del 40% de la superficie del suelo parcelado libre de edificación, mientras que sólo representa el 12% del Suelo Urbano total.

Los usos genéricos reconocidos sobre el suelo parcelado de Melilla se distribuyen de la siguiente manera:

Suelo Urbano:

1.- Residencial.	273,33 Has.	(52,42%)
2.- Industrial.	31,68 Has.	(6,07%)
3.- Equipamiento.	172,05 Has.	(33,00%)
4.- Equipamiento Secundario	19,82 Has.	(3,80%)
5.- Espacios Libres.	24,48 Has.	(4,69%)
TOTAL USOS SOBRE PARCELAS.	521,36 Has.	(100%)

Los parámetros del análisis de las intensidades de ocupación de un uso genérico, exclusivo o dominante, determinado son:

*Superficie de las parcelas de un mismo uso.

* Ocupación de la edificación en ella.

* Indice de ocupación, que relaciona a los valores anteriores.

* Superficie construída por la edificación.

* Indice de edificación, que relaciona a la superficie construída y de parcela.

En el uso residencial que es el más extendido, la dimensión de la parcela media oscila entre 81 y 211 m2., con frecuentes valores entorno a los 90 m2., en los distritos del Norte de la ciudad, que van siendo mayores hacia el Sur, dentro de estos límites. La ocupación de la parcela es elevada, con una banda de índices medios entre el 80% y el 90% dándose los valores más altos en los distritos del Norte (nº 4) (donde sin embargo se concentra la mayor cantidad de suelos no definidos) y Centro de la ciudad (2 y 6). El índice de edificación medio oscila entre el 1,15 del distrito 4 y el 2,35 del distrito 2. En líneas generales las intensidades no presentan valores elevados.

Las unidades minimas diferenciadas son áreas de suelo parcelado ocupadas por un mismo uso genérico con intensidad uniforme en toda ella que serán soporte de la calificación pormenorizada que establezca el Plan General.

La manzana es la unidad de integración espacial del suelo parcelado, elemento sobre el que descansa el diseño urbano de este suelo. Los aspectos que la definen son su composición, tamaño, morfología, y todos los aspectos de las parcelas que la integran.

En Melilla, la composición del suelo sigue distintas pautas de ordenación espacial adaptadas al desarrollo Histórico de la ciudad. Las mayores dimensiones de manzana, superficies medias de hasta 8.000 m2. se dan en los distritos 2, 6 y 8, frente al distrito 5 que presenta el suelo más disgregado con valores medios de 300 m2. Por otro lado, el parcelario más regular, con más uniformidad en las características internas y estandarización del diseño se dan en los distritos 2,4 y 7.Suelo público es considerado aquel que tiene un uso

inequívocamente público, con independencia de su titularidad. La distribución espacial de este tipo de suelo en Melilla es homogénea, en una proporción prácticamente constante de aproximadamente la tercera parte del suelo urbano, pero teniendo en cuenta los distintos tipos de suelo público, aparecen algunas pautas que descompensan estos resultados. La concentración de los espacios libre en los distritos 1, 2 y 8, con más del 85% de la superficie total, determina por tanto una nueva densidad del viario en los dos primeros, pues en el tercero se mantiene la proporción con sus dimensiones.

El verde público tiene la consideración de equipamiento, siendo necesario diferenciarlo del conjunto de Espacios Libres en general que incluye otros espacios como las plazas públicas de menores densidades. El equipamiento verde en Melilla se compone en un 80% por los parques Lobera y Hernández de los distritos 1 y 2, y por algunas pequeñas zonas en los distritos 1, 4, 6 y 8. En general su estado de conservación es bueno.

4.2.- Características y Usos de la edificación.

La escasez de viviendas en la ciudad de Melilla determina de manera predominante el modelo de planeamiento a desarrollar. El hecho de que el 5% de las familias censadas carezcan de viviendas, según el Censo Municipal de 1.982, es un dato indicativo de la magnitud del problema. Pero además existen otros desequilibrios, como la abundancia de viviendas en condiciones mínimas de habitabilidad en unos casos, debido a la escasa superficie y en otros, a su estado de conservación y dotaciones.

Todos estos aspectos fueron analizados y condujeron a cifras concretas en cuanto al número de viviendas necesarias, por una parte, y por otra a determinar los tamaños mínimos que serán precisos.

Dado que la información utilizada se hace esencialmente con datos censales, tanto demográficos como de viviendas, es muy importante tener presente que los déficits detectados se han referido a la población censada, residente y transeunte, pero que en ningún caso se ha contemplado la existencia de una población residente no empadronada, ni censada que aumente de forma notable las carencias detectadas.

Dado que este aspecto, sin duda determinante, no ha sido incluído en el análisis por carecer de datos con la suficiente precisión, será necesario contemplar, en la propuesta un aumento proporcional de las viviendas necesarias en relación con tan considerable población. Aunque como puede suponerse la solución del problema presenta características complejas puesto que en definitiva se trata de residentes clandestinos.

4.2.1.- La vivienda.

1.- Epoca de construcción de los edificios.

Cerca del 95,4% de la edificación actual pertenece a épocas anteriores al año 1.970. Esta edificación significa el 61,1% de las viviendas existentes. La ciudad se consolida en la primera mitad del presente siglo. La diferencia más sustancial respecto de las demás capitales españolas es que entre 1.986 y 1990 en Melilla sólo se construye el 7% de las viviendas existentes.

2.- Estado de los edificios.

En general el estado de los edificios es deficiente. Al margen de los ruinosos encontramos del orden de 1.600 viviendas en mal estado. Por otra parte, el 6,14% carecen de abastecimiento de agua, el 6% de saneamiento, y el 1,4% de energía eléctrica.

La mayor parte de las viviendas ruinosas y en mal estado se ubican en edificios de una o dos plantas.

Los distritos que acusan peor estado en sus edificios son el primero y el tercero, conjuntamente con alguna sección del distrito 8 que llega a tener el 8,13% de las viviendas en ruinas.

3.- Utilización de la vivienda.

* Viviendas principales:

Representan el 87,9% del total del parque y en solar absoluto alcanzan el número de 14.003.

* Viviendas desocupadas:

El total representan el 6% de las viviendas existentes. Los Censos Generales de Población y Viviendas 1.991 presenta la cifra de 955. El distrito con mayor número de viviendas desocupadas es el 8 que posee el 5,81% del total de las existentes en el distrito. En este distrito la sección 12, supera el 31,9% del total de la sección.

* Viviendas de segunda residencia.

El número de viviendas dedicado a segunda residencia es escaso, 243 unidades. El 26,7% de estas viviendas se ubican en la sección 8 del distrito 8, repartiéndose el resto en menores proporciones en el resto del territorio; así en el distrito 4, sólo nos encontramos con una vivienda de estas características.

* Viviendas colectivas.

Existen 62 viviendas de este tipo de las que la mayor parte son cuarteles. El distrito 8 totaliza casi el 40% de la ocupación de esta de residencia.

4.- Densidad de viviendas.

La media municipal para el suelo urbano alcanza las 29 viviendas por Ha., con la mayor densidad en el distrito 3 con 118 viv./Ha. La menor densidad se da en el distrito 1 con 13 viv./Ha.

5.- El tamaño de la vivienda..

Según el resultado del proceso de datos efectuados a partir del trabajo de campo, las viviendas se han agrupado según distintos tamaños.

El número y % de los mismos se expresan en el siguiente cuadro para todo el municipio:

Tamaño	Número	%
Menos de 60 m2	4.950	32,7
Entre 61 - 75	2.356	15,4
Entre 76 - 90	2.457	16,1
Entre 91 - 120	2.983	19,5
Entre 121 - 150	1.067	7,0
Mayor de 150	1.427	9,30
TOTAL	15.137	100

Como puede deducirse del cuadro anterior, el 48% de las viviendas de Melilla poseen una superficie inferior a los 75 m2. construidos que equivale en superficie útil al 0,75 de aquella.

Estos porcentajes de menor superficie aumentan de manera notable en los distritos 3, 4 y 5. En ellos sólamente las viviendas inferiores a 60 m2. construidos (unos 48 - 50 m2. útiles) superan el 60% del total de las viviendas en cada distrito.

6.- Viviendas realizadas en los últimos años.

Una vez aprobado el Plan vigente, en la ciudad de Melilla se han construído el siguiente número de viviendas:

- S.G.V.: 268 viviendas.

- Paseo Marítimo Cooperativa: 33 viviendas.

- Obras no Municipales :

*En 1.988: 31 viviendas.
* En 1.989: 540 viviendas.
* En 1.990: 72 y un edificio de viviendas situado en Músico Granados,2.

4.2.2.- Industria y almacén.

En el siguiente cuadro se expresa la superficie edificada dedicada al uso industrial en cada distrito. El total municipal alcanza la cifra de 143.353 m2. repartidos entre 620 establecimientos industriales y de almacenaje. De estos 620 establecimientos, sólamente 15 poseen una superficie superior a los 1.000 m2. construídos.

DISTRITO	Nº DE ESTABLECIMIENTOS	SUPERFICIE EDIFICADA M2.	TAMAÑO MEDIO M2.
1	43	15.280,00	355,35
2	86	11.423,00	132,83
3	75	6.850,56	91,42
4	9	1.180,67	131,85
5	44	10.627,00	241,00
6	71	11.971,00	168,00
7	109	20.571,00	188,00
8	208	65.451,00	314,00
TOTAL MUNICIPAL	620	143.353,00	231,00

Estos datos hacen referencia a los establecimientos industriales que existían hasta el año 1.985, a partir de estas fechas los dato que se han conseguido son los siguientes:

- En el año 1.988 se otorgó licencia para la construcción de Naves Industriales en la Prolongación Alvaro Bazán.

- En 1.989 se dieron las siguientes licencias:

* Ctra. de Hidum, 10. Almacenes.
* Fondo C/ Aragón. Nave Industrial.

- En 1.990:

* Ctra. Sidi Guariach. Nave Agrícola.
* Ibañez Marín, S/N. Nave Industrial.
* Ctra. Hidúm, 37. Fábrica de Helados.
* Ctra. Farhana, 41(Hta. Mohatar). Pabellón Agrícola.

4.2.3.- Terciario.

El mayor peso del uso terciario se concentra en el distrito 2º con el 27,6% de los establecimientos del

municipio seguido del distrito 8º con el 21,4%. Pero dada la diferencia en población y extensión de cada distrito la verdadera entidad del terciario se aprecia relacionando el número de establecimientos con la población a que sirve tal como se expone en el siguiente cuadro.

DTO	Nº DE ESTABLECIMIENTOS TERCIARIOS	% DEL TOTAL MUNICIPAL	Nº HAB. POR EST.
1	72	5,50	38,60
2	361	27,60	16,80
3	78	6,00	33,65
4	280	21,40	17,60
5	36	2,75	367,3
6	127	9,70	33,70
7	58	4,40	82,20
8	295	22,50	75,37
TOTAL MUNICIPAL	1.307	100,00	46,70

El distrito centro es el que tiene menor número de habitantes por establecimiento 17,6, mientras que el 8º con 295 establecimientos reparte 75,37 habitantes por cada uno de aquellos.

En cuanto al tamaño medio de los mismos, la mayor media aparece en el distrito 1º con
150 m2. La superficie edificada total dedicada a este uso alcanza la cifra de 143.170,39 m2. La superficie de cada distrito, y el tamaño medio se expone en la relación siguiente:

DISTRITO	SUPERFICIE ESTABLECIM.	TAMAÑO MEDIO
1	10.853,50	150,53
2	37.320,10	103,37
3	6.888,00	88,30
4	19.778,00	70,63
5	3.018,00	83,85
6	15.896,00	125,17
7	8.158,00	140,65
8	41.271,00	139,54
TOTAL MUNICIPAL	143.170,39	109,54

El número de licencias concedidas para la edificación de establecimientos terciarios es el siguiente:

- En 1.988 se concedió una licencia para un Centro Comercial en Gral. Polavieja / Gral. Pintos.
- En 1.989: Delegación de Caja Postal en C/ Remonta, 5.
- En 1.990:
  * Discoteca en Plza. Daoiz y Velarde, 4.
  * Edificio Comercial en Gral. Villalba s/n.

* SERVICIOS COLECTIVOS.

Se incluyen los siguientes:

1.- Infraestructuras.

- Energía Eléctrica.
- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento.
- Gas.

2.- Transportes y comunicaciones.

- Estaciones.
- Terminal del Puerto.

- Terminal del Aeropuerto.

3.- Servicios a la comunidad.

- Mercado.
- Mataderos.
- Cementerio.

Como uso de la edificación, se refiere a la superficie edificada destinada a este tipo de servicios, que alcanza para todo el municipio la cifra de 37.512 m2. El número, superficie y tamaño medio de este tipo de edificios se detalla en la siguiente relación:

DTO	Nº	%	SUPERFICIE M2	%	TAMAÑO MEDIO
1	7	20,60	8.763	23,40	1.252
2	2	5,90	7.954	21,20	3.977
3	--	--	--	--	--
4	3	8,80	777	2,10	259
5	6	17,60	1.221	3,30	203
6	2	5,90	1.812	4,80	906
7	1	2,90	8.721	23,20	1.453
8	13	38,30	8.264	22,00	635
TOTAL MUNICIPAL	34	100,00	37.512	100,00	1.103

La superficie edificada dedicada a terciario suma una cifra equivalente a la dedicada a Industria y almacén, como se ha observado es de unos 143.000 m2.

Ultimos datos obtenidos referentes a servicios colectivos:

- Edificio RNE. Obra Municipal. 1.988.
- Edificio Mortuorio Obra Municipal. 1.991.
- Edificio RTVE. Obra No Municipal. 1.988.
- Delegación de Telefónica. Villegas. Obra No Municipal. 1.989.
- Estación Radio Telefónica. Rostrogordo. Obra No Municipal. 1.989
- Ampliación del Aeropuerto.
- Nuevo Centro Penitenciario.
- Proyecto Encauzamiento Río de Oro. 1.989.
- Encauzamiento Arroyo Ensiamar. 1.990.
- Proyecto de Encauzamiento Aguas Pluviales Barranco Tiro Nacional. 1.990.

4.2.4.- Uso Institucional.

Incluye los siguientes apartados:

- Militar.
- Administrativo.
- Comisarías y Juzgados.
- Aduanas y Bomberos.
- Religioso.

El 51% de la superficie construida del municipio dedicada a este uso se halla en el distrito 8º, esencialmente en construcciones militares.

La superficie total es de 331.555 m2., de ella 106.723 m2. se sitúan en la sección 4 del mencionado distrito.

El número de centros, su superficie y los tamaños medios se expresan en el cuadro siguiente:

DTO	Nº DE CENTROS	%	SUP.EDIFICADA M2.	%	T. M
1	16	17,0	21.410	6,45	1.338
2	18	19,0	40.745	12,30	2.263
3	--	--	--	--	--
4	4	4,2	3.153	0,95	788
5	10	10,6	62.967	19,00	6.296
6	15	16,0	16.588	5,00	896
7	6	6,30	17.525	5,30	2.921
8	25	26,6	169.165	51,00	6.760
MUNICIPIO	94	100.0	331.555	100.00	3.527

Las obras realizadas para Uso Institucional en los últimos años son las siguientes:

En 1.989 se dió licencia para la construcción de un Club de Tropa en el Paseo Marítimo.

También en este mismo año se concedió licencia para la construcción de la Delegación de Hacienda en la Explanada de San Lorenzo.

Juzgado, en Marqués de los Vélez / Paseo Marítimo, 1.989.

En 1.990 se otorgó licencia para la construcción de la 232 Comandancia de la Guardia Civil.

4.2.5.- El Equipamiento Urbano.

- Introducción.

La síntesis fundamental del análisis del equipamiento urbano radica en la cuantificación del suelo dedicado en la actualidad a los distintos tipos de equipamiento, y el déficit generado en función de los estandares óptimos considerados. La situación actual y el posible déficit, tienen como referencia la ubicación o distribución espacial de equipamiento.

Por otro lado, en la mayoría de los casos, es imposible enjugar los déficits generados según estos estándares en una propuesta urbana, para una ciudad de las características de Melilla; por lo tanto, el objetivo fundamental será definir un cuadro de prioridades de los distintos distritos de cada uno de los equipamientos, siempre en relación con los demás, entendiendo que esto supone una necesidad proporcional de suelo e instalación, que se cuantificará una vez definida la capacidad del suelo libre para este uso.

El déficit a nivel cualitativo de cada equipamiento es difícil de sintetizar, por la escasez de datos (reflejada en la información urbanística) y por la complejidad de matizaciones que conlleva. En cualquier caso, la propuesta de ordenación tendrá en cuenta algunas deficiencias detectadas a este nivel corrigiéndolas en lo posible.

La distribución del equipamiento, en síntesis por distritos queda especificada en el gráfico nº 1.

SUPERFICIE DE SUELO APROXIMADA DEDICADA ACTUALMENTE A DIVERSOS EQUIPAMIENTOS URBANOS, POR DISTRITOS Y A NIVEL CIUDAD. ESTANDAR REAL DE SUELO M2./HAB.

Esquema de necesidades de suelo para equipamiento por distrito según estándares óptimos. Reparto porcentual del déficit.

El siguiente cuadro especifica el estandar óptimo de suelo por habitante de equipamiento por distrito, y el déficit detectado a nivel porcentual.

Déficit estandar, suelo/hab. por distrito (diferencia óptima real).

DISTRITO	1	2	3	4	5	6	7	8	TOTALES
EQUIP.									
Docente	5,45	3,98	3,10	6,19	5,09	-1,76	4,84	1,88	3,59
Sanitario	0,61	1,07	1,07	1,07	1,05	-1,99	1,07	1,02	0,62
Deptivo	2,21	2,21	2,21	2,21	2,14	-3,49	0,69	0,28	0,98
Asisteal	0,58	0,88	1,08	0,60	0,42	1,08	0,85	0,45	0,74
Soc- cular	-2,09	0,04	0,13	0,13	0,07	-2,89	0,13	0,15	0,57
Otros	SE	SE	SE	SE	SE	SE	SE	SE	SE
TOTALES	6,79	8,18	7,59	10,2	8,77	-9,05	7,58	2,9	5,36

*SE = Sin especificar.

El reparto del déficit relativo de suelo por distritos y equipamientos queda especificado en gráfico nº 2.

No se cuantifica el déficit a nivel global, y si considerando estándares, porque de esta forma es posible modificar el dato fácilmenteen función de la población, que muchas veces es oscilante, y porque es más real, al comparar grado de servicio de los diversos equipamientos de cada distrito.

Seguidamente se enumeran las obras realizadas o en proceso de realización que han tenido lugar en los últimos años:

- Obras Municipales:

- 1.986:
- Pistas de Tenis en Alvarez Claro.
- Piscina cubierta en Alvarez Claro.

- 1.987:
- Centro Socio-Cultural en Barriada de la Constitución.
- Campo de Futbol La Espiguera 1º Fase. Crta. Alfonso XIII.
- Adecuación Conservatorio de Música. C/ Miguel Zazo.

- 1.989:
- Adecuación Centro Disminuídos Psíquicos. C/ Músico Granados.

- 1.990:
- Escuela de Arte. Plza Daoiz y Velarde.

- Obras No Municipales:

- 1.988:
- 4 Unidades de Preescolar. C.P. Mezquita.
- Centro Escolar. C.P. Constitución.
- Biblioteca Pública. Plza. de España.

- 1.989:
- Casa del Mar. Avda. García Valiño.

- 1.990:
- Polideportivo. C.P. Juan Caro.
- Polideportivo. C.P. Anselmo Pardo.
- Centro de Salud. Ctra. Alfonso XIII.

GRAFICO Nº 1. DISTRIBUCION ESTANDAR REAL DE SUELO POR HABITANTE SEGUN TIPO DE EQUIPAMIENTO.

GRAFICO Nº 2. DEFICIT Y SUPERAVIT SEGUN ESTANDAR OPTIMO DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO POR DISTRITO.

4.3.- Desarrollo Histórico. Los Barrios.

4.3.1.- Características de la trama urbana en Melilla en función de su época de trazado.

Las características de la trama urbana (como elemento urbano significativo) en las diversas etapas históricas son las siguientes:

1. Hasta 1.920:

- Definición del viario conformador principal de la ciudad excepto la Ctra. de Alfonso XIII.

- Existencia de una trama regular en el caso primitivo.

- Ordenación de esquema ortogonal de trazado de manzanas y viario.

- Tramas disgregadas, conjuntadas a través del viario principal.

- Creación de los grandes espacios públicos representativos de la ciudad (Parque Hernández y Plaza de España.

2. De 1.920 a 1.940:

- Creación y consolidación de la trama irregular situada en la media ladera Norte de la ciudad.

- Crecimiento centro-oeste de trama regular, bordeada de espacios de carácter irregular.

- Terminación de barrios de trama regular; enlace de estas tramas a través de formas irregulares.

3. Desde 1.940 a la actualidad:

- Terminación de los enlaces de diversas tramas urbanas articuladas en períodos anteriores.
- Conformación de la zoan centro-oeste, expansión como eje importante, que destaca por la irregularidad y variedad en la forma del trazado.

4.3.2.- Características fundamentales que definen los barrios.

En la organización de la ciudad, el barrio representa la primera pieza con entidad e identidad propias. Como unidad configuradora, reune la síntesis de cuantos elementos constituyen el todo urbano.

Su identificación por el habitante propio y el ajeno al barrio presuponen la existencia de formas, signos y hábitos que en algunos casos aparecen con fuerza peculiar.

Los barrios tienen dos características fundamentales que los definen: 1) Su identidad histórica que no es igual que la homogeneidad en su creación - que condiciona en gran medida sus características sociológicas, y 2) Su entidad formal y funcional, en el sentido de la posibilidad de una clasificación y entendimiento en sus elementos definidores según su forma y función - que tampoco debe significar una simplificación en la heterogeneidad de éstos.

BARRIOS DE MELILLA.

1.- Cristobal Colón.
2.- Polígono-Hebreo.
3.- Carmen.
4.- Musulmán-Reina Regente.
5.- Ataque Seco.
6.- General Larrea.
7.- Medina Sidonia.
8.- Príncipe-
Gral.Gómez Jordana-
Héroes de España.
9.- Concepción Arenal.
10.- Isaac Peral.
11.- Virgen de la Victoria.
12.- Calvo Sotelo.
13.- Gral. Primo de Rivera.
14.- Industrial.
15.- Gral. Sanjurjo.
16.- Real
17.- Oeste.
18.- Tiro Nacional.
(Ver gráfico: Plano de Barrios).

4.3.3.-Análisis de los barrios en función de algunos aspectos cuantificables.

Los factores considerados en el análisis de los barrios (con peso específico relativo diferente a la hora de enjuiciar su valor positivo o negativo con respecto a la media de la ciudad), son los siguientes:

1. Población de cada barrio:

- Densidad de población hab/Ha. Factor negativo, excesiva densidad sobre la media de la ciudad.

- Desempleo % con respecto a la población activa. Factor negativo mayor tasa de desempleo con respecto a la media de la ciudad.

- Cualificación profesional. Factor negativo, mayor porcentaje de población no cualificada con respecto a la media de la ciudad.

2. Edificación en cada barrio:

- Densidad de manzanas. Factor negativo, excesiva densidad de manzanas sobre la media de la ciudad.

- Edificación. Factor negativo, mayor densidad edificios por manzana en cada barrio sobre la media de la ciudad.

3. Usos de la edificación:

- Densidad de viviendas. Factor negativo, excesiva densidad de manzanas sobre la media de la ciudad.

- Ocupación de la vivienda, media hab/viv. Factor negativo, mayor ocupación media de cada barrio, sobre la media de la ciudad.

- Viviendas vacías. Factor negativo, mayor porcentaje de viviendas vacías que el porcentaje medio de la ciudad.

- Equipamiento. Factor negativo, menos instalaciones de equipamiento en valor absoluto, que la media de la ciudad (total instalaciones en nº de barrios).

4.3.4.- Melilla Histórico-Artística.

La ciudad de Melilla en la actualidad se encuentra acogida en un alto porcentaje de su desarrollo bajo la protección, con distintos matices del Ministerio de Cultura en lo concerniente a su patrimonio histórico-artístico.

Estas matizaciones obedecen al distinto grado de protección y administración de las zonas en que podemos dividir la ciudad, desde el punto de vista que tratamos.

- Por un lado, el Conjunto Histórico de la ciudad, que engloba a Melilla la Vieja, Ensanche Modernista, isletas del Barrio del Real e Industrial , asi como los seis Fuertes Exteriores.
- Por otro, la delimitación del entorno afectado, que en gran parte se ajusta al área que afecta al Conjunto Histórico de la ciudad.

* Así, en primer lugar, se encuentra el recinto que compone el casco amurallado de la originaria ciudad, conjunto fortificado con edad superior a cuatro siglos, el cual desde 1.957 es considerado conjunto histórico-artístico, y en consecuencia sujeto a la normativa y régimen específico de tal recinto.

El mismo desde la fecha indicada quedó al amparo de la legislación vigente sobre conjuntos históricos, teniendo como tutores inmediatos a una comisión local que ha velado por el mantenimiento y

conservación de sus características y valores patrimoniales.

* Por otro lado, debemos incluir otra zona ubicada en el centro de la ciudad, la llamada Melilla Modernista.Constituye una amplísima porción del casco urbano contemporáneo de la ciudad, sobre la que se encontraba incoado un expediente de recinto histórico-artístico desde marzo de 1.983.

Previo a la incoacción de dicho expediente se realizaron distintos catálogos de edificaciones de la ciudad que se distinguían por sus valores "modernístas", dicho catálogo tras diversas precisiones se fijó en unos 155 edificios, desperdigados a lo largo de unrecinto el cual se delimita y se somete a la tutela de la comisión de Cultura como medida cautelar, mientras se tramita el mencionado expediente ante el Ministerio de Cultura.

Sin embargo, en fechas posteriores, enero de 1987, se declaró bien de interés cultural, con la categoría de conjunto histórico artístico, esta zona central de la ciudad de Melilla, asi como otras áreas dispersas en la ciudad.

Desde la puesta en marcha de las referidas medidas cautelares sobre el amplio recinto que abarca algo más del 60 % del trazado de la ciudad, todas las obras mayores y menores realizadas en el mismo han pasado por supervisión de la comisión del Patrimonio Histórico-Artístico.

La Comisión mencionada la cual se reúne periódicamente está compuesta por:

Presidente: (Director Provincial M. Cultura).
Vivepresidente: (Funcionario M. Cultura).
Representante del MOPU: (Aparejador Jefe Servicios Técnicos).
Representante Ayuntamiento: (Concejal de Cultura).
Representante Ayuntamiento: (Centros Docentes).
Representante Centros Culturales.
Representante Centros Docentes.

* Finalmente, destacar otras zonas que incluirían a las isletas dispersas del Barrio del Real e Industrial y a los Fuertes Militares (BIC).

En suma, dicho conjunto incluiría tres elementos bien diferenciados:

a) La Ciudadela o Cuatro Recintos Fortificados.
b) El Ensanche Moderno
c) Lo que podemos denominar el Conjunto disperso: Isletas en el Barrio del Real, Industrial o Fuertes Exteriores, los BIC de: Maria Cristina, Rostrogordo, Cabrerizas Altas, Reina Regente, de Camellos y de la Concepción.

- La delimitación del Conjunto Histórico de Melilla según B.O.E., de 17 de enero de 1987, quedaría definido por:

MELILLA LA VIEJA Y ENSANCHE MODERNISTA:

Partiendo del malecón del puerto bordea la línea marítima terrestre hasta la batería de Artillería de Costa, calle Cándido Lobera, calle Ejército español, calle Roberto Cano, muro posterior de contención de la iglesia del Sagrado Corazón, plaza del Teniente Marín Astigarraga, plaza Jaén, calle Cánovas, calle Sagasta, calle Cádiz, calle Bernardino de Mendoza, camino de la Batería de Artilleria de Costa hasta el mar, linea marítimo-terrestre, tapia del cementerio, linea oeste del parque infantil, acantilado, calle General Villalba Angulo, calle Comisario Valero, calle Ramón y Cajal, calle Gabriel de Morales, avenida de los Reyes

Católicos, calle Hermanos Peñuelas, calle Plus Ultra, avenida Carlos Ramírez de Arellano, calle Fernando el Católico, calle Doctor Garcerán, calle Antonio Zea, calle Aviador Jiménez Benhamú, avenida Carlos Ramirez de Arellano, calle Alférez Guerrero Romero, avenida General Mola, antiguo Colegio (actualmente Hospital de la Cruz Roja), parcelas impares sobre la avenida General Mola, parcelas pares de la avenida del General Aizpuru, calle Médico Granados, antiguo puente ferroviario sobre el río Oro, calle Músico Granados, calle Actor Tallaví, antiguo cargadero del mineral (incluido puente), calle Sur-Oeste de los bloques de viviendas Orgaz, tapia de la Plaza de Toros, plaza Velázquez, calle Teniente Mejías, calle Teniente Coronel Seguí hasta la perpendicular del edificio de la Junta del Puerto, avenida Teniente Coronel Garcia Valiño, avenida General Macías, tapia del puerto hasta cerrar la envolvente en el malecón.

BARRIO INDUSTRIAL.

Sector I: Calle del General Polavieja, calle General Pintos, antigua via del ferrocarril, calle General Polavieja, continuación calle Pedro Navarro, antigua via del ferrocarril, continuación calle Conde de Alcaudete, calle General Polavieja hasta el límite de la parcela número 39 y cine "Perelló" para seguir calle Alvaro Bazán, enlazado con calle General Polavieja, de donde partió.

Sector II: Calle Comandante Garcia Morato, calle del Marqués de los Vélez, calle Carlos V, calle Conde de Alcaudete.

BARRIO DEL REAL.

Sector I: Mercado

Sector II: Calle General Villalba, calle Ceuta, calle Castilla, calle de la Legión.
Sector III: Calle Capitán Arenas, calle Ceuta, calle Cataluña, calle Jiménez Iglesias.

FUERTES MILITARES

Maria Cristina, Rostrogordo, Cabrerizas Altas, Reina Regente, de Camellos y de la Concepción.

Asimismo, siguiendo las sugerencias realizadas en el mes de Noviembre de 1991 por la Dirección Provincial del Ministerio de Cultura en Melilla, plasmadas en la necesidad de un Plan Especial en el Ensanche, asi como el Proyecto del Plan del Color de Melilla, el P.G.O.U. las recoge y de acuerdo con ellas estima se lleven a cabo, en el Programa de Actuación.

En primer lugar, señalar en relación a la propuesta de un Plan Especial en el Ensanche, éste se definiría por el artículo 20 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español. Así según la cual se establece que:

".1 La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área, afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas. La aprobación de dicho Plan requerirá el informe favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados. Se entenderá emitido informe favorable transcurridos tres meses desde la presentación del Plan no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección, ni en la inexistencia previa de planeamiento general.

2. El Plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente
contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del árearesidencial y de las actividades económicas adecuadas. También deberá contener los criterios rela
tivos a la conservación de fachada y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

3. Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo del Conjunto Histórico Artístico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, precisará resolución favorable de la Administración competente para la protección de los bienes afectados y, en todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.

4. Desde la aprobación definitiva del Plan a que se refiere este artículo, los Ayuntamientos interesados serán competentes para autorizar directamente las obras que se desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos ni Jardines Históricos ni estén comprendidos en su entorno, debiendo dar cuenta a la Administración competente para la ejecución de esta Ley de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez dias desde su otorgamiento. Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al Plan aprobado serán ilegales y la Administración competente podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al Organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística sobre las responsabilidades por infracciones."

En relación al contenido del "Proyecto del Plan del Color" transcribimos literalmente su contenido, según la versión original de la Dirección Provincial de Cultura:

"a) Objetivos Generales:

-Recuperación del paisaje urbano a partir de la identidad social, económica y cultural de Melilla.
Significa un intento riguroso de restituir científicamente los colores de Melilla.
- La Dirección Provincial del Ministerio de Cultura pretende la colaboración institucional con el Ayuntamiento, asi como la participación en su financiación de la empresa privada (Procolor).
-Mejorar el proceso de toma de decisiones sobre los colores en las fachadas de los edificios y
otros elementos urbanos del Conjunto Histórico de Melilla.

b) Necesidad:
-El color constituye uno de los aspectos fundamentales en la definición de la escena urbana, por
ello, la preocupación por el color de la ciudad es tan antigua como la propia arquitectura.
-El número elevado de actuaciones sobre fachadas propiciadas por la Oficina de Rehabilitación
de viviendas pone de manifiesto la excasa experiencia en el tratamiento masivo de este problema
asi como el insuficiente bagaje teórico con que se cuenta para abordarlo, especialmente en aque-
llos casos en que los materiales y colores son de gran variedad y riqueza, como sucede, con fre-
cuencia, en el Ensanche Moderno.
-Es imprescindible conocer una información suficiente para las actuaciones de restauración de
fachadas, tanto de los colores existentes como de los tratamientos propuestos.
-Necesidad de conocer, de forma objetiva y sistemática,

las gamas cromáticas dominantes, las relaciones color-textura, las relaciones color-material de soporte, etc.
-Necesidad de profundizar en el conocimiento de las técnicas de restauración del color, y la de conectar con las experiencias desarrolladas en otras ciudades (Barcelona, fundamentalmente).

c)-Objetivos específicos:
- Sensibilizar a las instituciones, a los comerciantes, a los profesionales de la construcción y a los ciudadanos respecto a la importancia del color como elemento primordial del paisaje urbano.
-Elaborar una carta de colores y sus pautas de utilización en el Conjunto Histórico, asi como los materiales y técnicas de aplicación cromática más adecuados y duraderos para los diferentes emplazamientos y tipos de soporte.
-Abrir unas lineas de investigación en cuanto a las posibilidades de efectuar mejoras en el paisaje de la ciudad en base a intervenciones cromáticas de conjunto.

d)- Programas:
-Estudio cromático para las fachadas. Programa para la identificación de colores originales, pautas de combinación y técnicas de aplicación en las diferentes tipologías de edificación consolidada.
-Permitirá elaborar la carta o paleta de colores.
-Equipo interdisciplinario que se encargará del desarrollo del estudio cromático,

asi como conjunto de trabajos de los colaboradores.
-Mejora de áreas de baja calidad paisajística. Programa para el desarrollo de métodos de intervención cromática.
-Se podrían establecer premios.
-Objetos en el espacio urbano. Programa para establecer una sistemática de utilización del color en servicios municipales, señalización, transportes públicos, publicidad viaria y mobiliario urbano."

A continuación haremos una descripción por Barrios:

BARRIO: HÉROES DE ESPAÑA.
(Melilla Modernista).

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción: En este barrio se encuentran las edificaciones más características de la ciudad, las denominadas "viviendas modernístas".
El trazado de las calles es ortogonal y la trama resultante de la conjunción de espacios edificables, espacios libres son de carácter regular, repitiendo como elementos constantes la forma y tamaño de la manzana, asi como el viario. Se trata de un área bien conectada.
Las edificaciones son generalmente de cuatro plantas, aunque hay excepciones de seis y siete, producto de transformaciones en las construcciones primarias. En un principio fueron viviendas plurifamiliares, pero posteriormente han dejado paso a establecimientos comerciales y administrativos, en las plantas bajas.
Los materiales empleados son de gran calidad (mármoles, revoques de cemento, piedra artificial, sillería, ladrillo, etc.) realizándose un tratamiento esmerado de huecos, dispuestos de forma regular, y de fachadas, alineadas al viario.
La ocupación de la parcela es, por lo general, total.

En cuanto a los elementos de ornato, cabe señalarse que alcanzan su máximo desarrollo. Así, encontramos balcones, voladizos, ventanas, miradores, etc. todos ellos en el más sobresaliente estilo modernista.

El interés de este barrio es histórico-artístico, y como tal debe recibir un especial tratamiento, asi como debe incoarse expediente de declaración.

Las condiciones de conservación son, en general, buenas.

Edificaciones de interés:

-C/ Abdelaker: nº 5 Casa modernista, nº6 Casa Racionalista, nº 9 Casa Racionalista, nº 16 Casa Historicista, nº 18 Casa Historicista.

-C/ Cándido Lobera: nº 3 Casa Historicista, nº 8 Cine Nacional.

-C/ General Chacel: nº 8 Casa Racionalista.

-C/ Ejército Español: nº 3 Casa Modernista, nº 10 Casa Modernista, nº 14 Casa

Historicista.

-Plaza de España: nº 1 Ayuntamiento, nº 2 Casino Militar, nº 3 Banco de España.

-C/ General Marina: nº 14 Casa Historicista, nº 16 Casa Historicista.

-C/ General Pareja: nº 2 Casa Historicista, nº 6 Casa Historicista, nº 7 Casa Historicista, nº 11 Casa Modernista, nº 12 Casa Modernista.

-Avenida del Generalísimo nº1 Casa Modernista, nº 2 Casa Historicista, nº 4 Casa Modernista, nº 6 Casa Historicista, nº 9 Casa Modernista, nº 12 Casa Historicista, nº 14 Casa Historicista, nº 16 Casa Racionalista, nº 18 Casa Historicista, nº 24 Casa Historicista, nº 33 Casa Historicista, nº 34 Casa Historicista.

-Plaza Héroes de España: nº 1 Casa Historicista-Modernista.

-C/ José Antonio Primo de Rivera: nº7 Casa Historicista, nº 10 Casa Historicista, nº 11 Casa Modernista.

-Plaza Menéndez Pelayo: nº 2 Casa Historicista, Iglesia del Sagrado Corazón.

-C/ General O'Donnell: nº 6 Casa Modernista, nº 14-16 Casa Historicista, nº 31 Casa Historicista, nº 34 Casa Racionalista.

-C/ General Prim: nº 15 Casa Modernista, nº 16 casa Modernista, nº 18 casa Historicista, nº 26 Casa Modernista.

Documentación gráfica:





BARRIO: GENERAL GÓMEZ JORDANA.
(Melilla Modernista).

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción: Barrio que resulta de la conjunción de tres barrios o grupos de edificaciones: Santiago, Buan Acuerdo y Alfonso XIII. En realidad, es un espacio de transición entre las áreas centrales de la ciudad propiamente dichas y los barrios situados en la periferia.

En primer lugar describimos Santiago, donde se documentan los pabellones militares del mismo nombre. Igualmente señalar que su trama de ocupación es en media ladera, y la edificación, por su parte, de composición regular adaptándose al terreno.

Por otro lado, están las tres manzanas de forma regular, constituidas por viviendas de una planta.

Por último, Alfonso XIII, donde hallamos viviendas de corte históricista, con sencillas pero buenas decoraciones (balaustrasdas con remates, paneles decorativos -medallones, guirnaldas, grecas-) en las fachadas.

En conjunto, esta unidad urbana tiene un trazado regular y cierta variedad en el tipo de viviendas asentadas, ya que encontramos tanto edificaciones de tres o cuatro plantas, como unifamiliares de sólo una. Es un espacio bien comunicado.

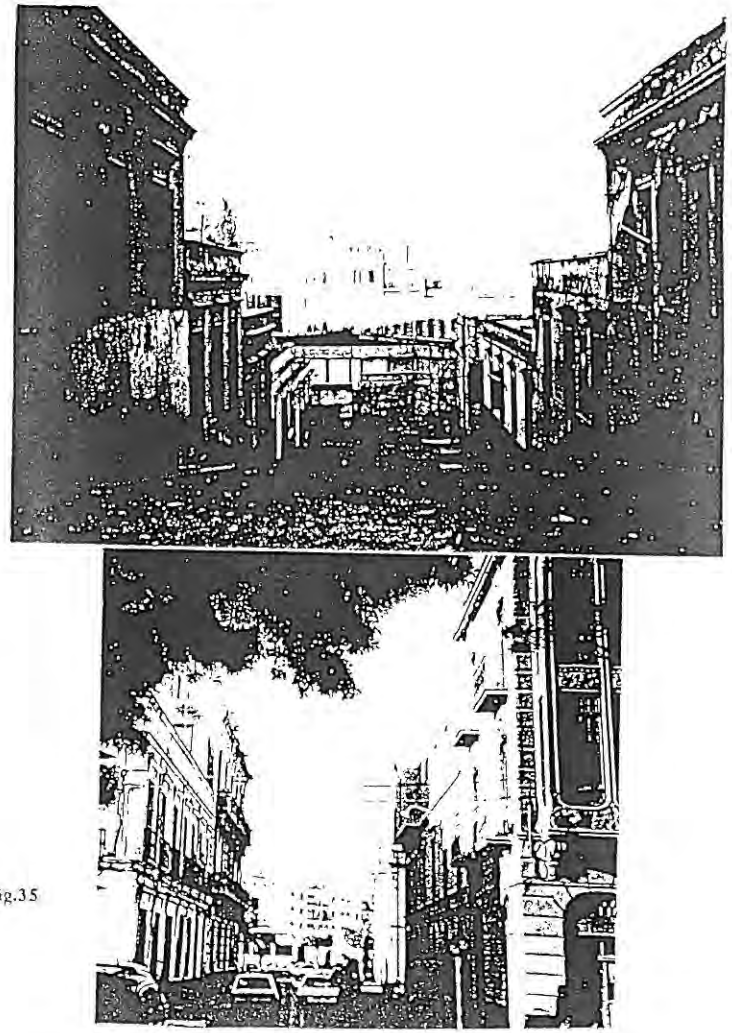
Notar también la complejidad de tramas, producto de diferentes épocas de consolidación y generación de los enlaces.

Las condiciones de conservación son en unas unidades buenas y en otras regulares.

Edificaciones significativas:

-C/ General Cisneros: nº 8 Casa Modernista, nº 10 Casa Historicista.
-C/ Gabriel de Morales: nº 2 Casa Racionalista, nº4 Casa Historicista, nº 6 Casa Historicista.
-C/ General Mola: nº 6 Casa Historicista, nº 15 Casa Historicista, nº 20 Casa Historicista, nº 30 Casa Modernista.
-C/ General Weyler: nº 8 Casa Modernista.
-Avenida Reyes Católicos: nº 1 Casa Historicista, nº 2 Casa Historicista-Racionalista, nº 4 Casa Racionalista, nº 10 Casa Historicista.
-C/ Lope de Vega: nº 1 Colegio Ntra. Sra. del Buen Consejo, nº 3 Casa Modernista, nº 4 Casa Modernista-Racionalista, nº 6 Casa Modernista.
-C/ Seijas Serrano: nº 2 Casa Historicista.
-C/ Sor Alegría: nº 4 Casa Modernista, nº 6 Casa Modernista, nº 7 Casa Modernista, nº 9 Casa Historicista-Modernista.

Documentación gráfica:



BARRIO: DEL PRINCIPE. (Melilla Modernista).

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción: Se sitúa en el extremo norte del centro de la ciudad. De características similares al de Buen Acuerdo: manzanas de pequeñas parcelas, que han sufrido una gran transformación exterior. Se trata de viviendas unifamiliares, de una o dos plantas.

Composición de fachada: los huecos se disponen regular e irregularmente, y en general están alineadas.

En cuanto a los elementos de ornato: fachadas sencillas, con algunos balcones y ventanas con rejas de balaustrada.

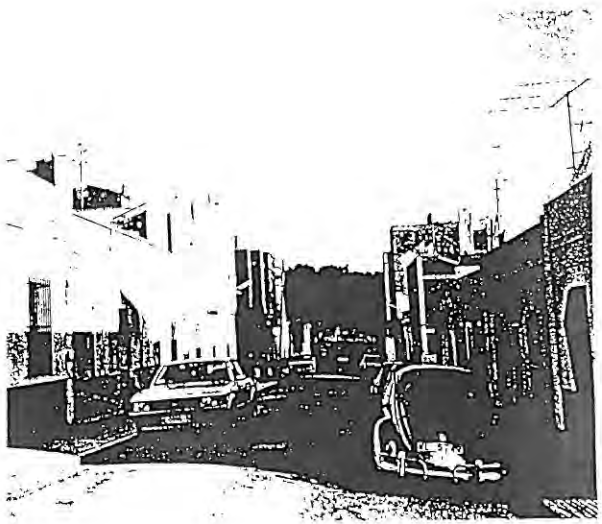
Su interés radica en presentarse como una arquitectura muy singular del paisaje melillense.

Las condiciones de conservación no son las apetecidas, siendo regulares.

Como manzana significativa desde el punto de vista cultural cabe señalarse: nº 146 ,y como viviendas o edificios de interés no incluidos en la delimitación de Conjunto, pero que por su singularidad deberían ser incluidos, destacar a los situados en: Antonio Alarcón, 7; Antonio Alarcón, 9; Antonio Cea, 11/ Hernando Zafra, 5; Hernando Zafra 8-10; Ibañez Marín, 4/ Villafañas; Carlos R. Arellano, 26/ Ibañez Marín; T. Coronel Avellaneda / Ibañez Marín, 24; Ibañez Marín, 12; Ctra. Hidum, 35; Ctra. Hidum, 37.

Documentación gráfica:





BARRIO: DEL REAL.

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción: El barrio presenta una trama ortogonal, con calles que se cortan perpendicularmente, encerrando manzanas regulares, perfectamente alineadas, conjugando según su disposición diferentes tamaños.

Se documentan viviendas unifamiliares de una planta, sin embargo la mayoría se han transformado en plurifamiliares de hasta cuatro plantas (aunque minoritarias). Se trata de edificaciones repetitivas, baja densidad en la edificación.

Composición de fachada: Los huecos se disponen regularmente, las fachadas se presentan alineadas y la ocupación de la parcela es prácticamente total.

Elementos de ornato: Sencillas fachadas, reflejadas tanto en puertas como ventanas modestas. Aparecen algunos balcones enmarcados con decoración de influencia modernista.

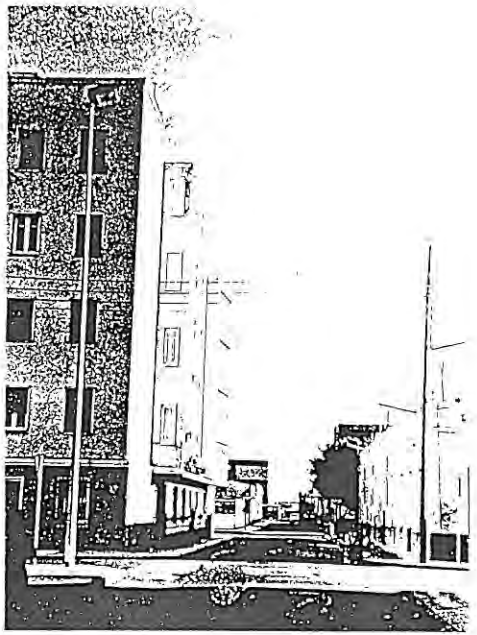
Interés cultural: Arquitectura singular.

Edificios distinguidos por sus matices modernistas, incluidos en el ámbito de protección cultural del conjunto histórico-artístico disperso y situados en:

- Setor I: Mercado.
- Sector II: calle General Villalba, calle Ceuta, calle Castilla y calle de la Legión.
- Sector III: calle Capitán Arenas, calle Ceuta, calle Cataluña, y calle Jiménez Iglesias.

-Igualmente los edificios. no incluidos en la delimitación del Conjunto y ubicados en: Vitoria, 18 /Legión, 30; Mar Chica, 41/Coronel Cebollinos; Mar Chica, 25/Aragón; Mar Chica, 19/Doña Marina; Aragón, 29/Nueve de Julio, 22; Aragón, 21; Aragón, 19/ Legión, 15: Aragón 22; León, 22; Bilbao 14-16, Caraluña, 14; Ceuta, 56.

Documentación gráfica:





BARRIO: MEDINA SIDONIA.

Época de edificación: Anterior a 1900.

Descripción: Enclavado en un área a media ladera, las construcciones se han adaptado a las condiciones del terreno, dando lugar a un trazado sinuoso, de calles empinadas, angostas y estrechas. Algunas edificaciones se encuentran cerca de los enclaves militares y de los fuertes.

Las viviendas son obras de mampostería, sin llegar a levantarse más de una planta. Las manzanas son de forma irregular, adaptándose en tamaño y disposición longitudinal a las condiciones específicas de cada tramo del terreno.

La parte más monumental del barrio engloba en su totalidad a los recintos primero, segundo y tercero, del núcleo histórico, aunque también cabe incluirse el cuarto recinto. En suma, lo que conocemos como "Ciudadela".

Condiciones de conservación: Declarado conjunto histórico-artístico en 1953, su tutela está ejercida por el Ministerio de Cultura, por lo tanto están sujetas a la normativa y régimen específico de tal recinto.

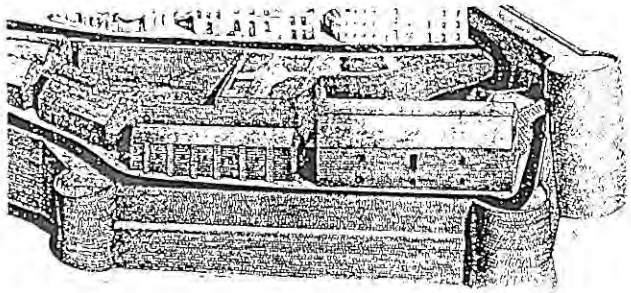
Medina Sidonia tiene un Plan Especial y como tal debe cumplirse.

El uso permitido es vivienda con algún tipo de industria, uso comercial y público. La parcela mínima es de 50 m2, y define el porcentaje de ocupación, alineaciones y condiciones estéticas de su conservación.

Documentación gráfica:







FUERTES MILITARES.



Descripción: En la ciudad de Melilla documentamos varias construciones fortificadas en:

- Cabrerizas Altas.
- Rostrogordo.
- Reina Regente.
- María Cristina.
- De la Concepción.
- De Camellos.

Se trata de edificaciones militares, construcciones de piedra y ladrillo, que forman parte del patrimonio cultural de la ciudad e incluidas en el inventario de Proteción del Patrimonio Cultural Europeo, España - 2, Monumentos de Arquitectura Militar.

Se considerán de interés cultural y quedan sometidos al régimen previsto en la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, y el artículo 21 del Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero.

-Documentación gráfica:

BARRIO: CRISTOBAL COLON (CABRERIZAS BAJAS).

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción: Barrio que se define por sus manzanas de forma regular, con una trama ortogonal y en cierta medida amplia dando lugar a una constante repetición de viviendas de una planta (mayoritariamente) conformadas en manzanas todas ellas similares, al igual que las estruturas del viario.

No existe ningún tipo de diversificación en el uso de la edificación.
Condiciones de conservación: regular.

Edificio de interés que debería ser incluido en la delimitación de Conjunto, el situado en: San Salvador, 7.

BARRIO: POLIGONO.

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción: Barrio que se conserva, en sus cuatro manzanas iniciales, al pie del monte Maria Cristina, en similares condiciones a las primigenias permaneciendo casi inalterables las alturas y fachadas.

Un apéndice de este barrio es el llamado Barrio Hebreo, cuyos edificios se caracterizan por estar construidos en el corte clásico bereber. Como edificio significativo reseñar la Antigua Enfermería Indígena.

El barrio del Poligono presenta una cierta planificación y ordenación de calles con trazado en retícula, de cierta amplitud, encerrando manzanas de geometría regular. Disposición que se rompe y adapta a las curvas de nivel a partir de la edificación que va ascendiendo por la ladera. Las transformaciones se han reflejado en la subida de altura de algunas edificaciones (dos o tres plantas).

Otros conjuntos de edificaciones que se distinguen en el Barrio:
- Los pabellones militares que forman cuatro manzanas de carácter ortogonal y trazado de viario regular, viviendas unifamiliares. Las fachadas que presentan son sencillas.
- Edificios de mampostería de San Francisco.
El interés del barrio radica en presentar un carácter muy singular.
Condiciones de conservación: Área en general, deteriorada.
Edificaciones de interés:

-C/ Alférez Sanz: nº 2 Casa Racionalista.
-C/ Garcia Cabrelles: nº 1 Casa Modernista, nº 3 Casa Modernista, nº 24 Casa Modernista, nº 28 Casa Modernista, Fuente Moruna, Mezquita.
-C/ Gran Capitán: nº 6 Casa Racionalista.

BARRIO: DEL CARMEN

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción: Barrio que engloba a chabolas, cobertizos, graneros y porquerizas. Las edificaciones existentes son de mampostería, pero sin desarrollarse en altura. Las manzanas se disponen de forma longitudinal, con un carácter alargado. La edificación pasa de la vivienda unifamiliar de una planta a residenias plurifamiliares de tres y cuatro plantas, con bajos comerciales.
Composición de fachada: se hayan viviendas con disposición de huecos tanto regulares como irregulares.

Condiciones de conservación: regulares.

Edificaciones de interés cultural mencionar las ubicadas en:

-C/ Castelar: nº 1 Casa Historiísta-Modernista.
-C/ Echegaray: nº 16 Casa Modernista.
-C/ López Moreno: nº 2 Casa Modernísta, nº 4 Casa Historicísta, Sinagoga Judía, nº 14 Casa Historicísta, nº 16 Casa Historicísta.
-C/ Padre Lerchundi: nº 10-12 Casa Historísta.

BARRIO: MUSULMAN-REINA REGENTE-BATERIA JOTA.

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción:

- Musulmán: se caracteriza por presentar viviendas adosadas de parcelas pequeñas e irregulares, de una sóla planta. El material empleado: el ladrillo. El barrio adopta las condiciones propias del norte del Magreb, así las manzanas son producto del azar, no hay ordenación de ningún tipo, trama irregular, sin apenas viario.

- Reina Regente: se constatan conjuntos de viviendas unifamiliares de una planta. Las viviendas a duras penas llegan a constituir manzanas, on un carácter irregular dominadas por continuos entrantes y salientes.

- Bateria Jota: se documenta toda una aglomeración de edificaciones heterogéneas, asi como casitas de mampostería, que intentan guardar una precaria alineación. En esta área señalamos como viviendas de interés cultural, las ubicadas en: Ramiro Naeztu/ Acera Negrete 2-4/ Palafox.

Las condiciones de conservación son malas.

BARRIO: ATAQUE SECO.

Época de edificación: Anterior a 1900.

Descripción: Predominan viviendas de mampostería, sin llegar a levantar más de una planta. El trazado es sinuoso en sus calles, siguiendo la línea que marcan las curvas de nivel, lo que da una trama irregular. Las manzanas son del mismo modo irregulares, adaptándose en tamaño y disposición longitudinal a las condiciones específicas de cada tramo del terreno.

BARRIO: GENERAL LARREA.

Época de edificación: Anterior a 1900.

Descripción: Comprende los antiguos barrios del Mantelete y la Alcazaba.

-En el primero se documentan viviendas de no más de una planta, y edificios particulares. El núcleo originario consta de cuatro manzanas perfectamente alineadas, de forma regular, con parcelas de 150 m2; dichas viviendas continúan sin alterar sus fachadas y alturas.

-Por su parte, en la Alcazaba encontramos modestas asitas de piedra y barro; igualmente se haya la zona militar donde se han construido viviendas más equipadas.

BARRIO: CONCEPCION ARENAL.

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción: Encontramos viviendas unifamiliares de planta baja, realizadas a base de piedra y barro.
Edificaciones de interés patrimonial situadas en:

-C/ Españoleto: nº 14 Casa Historicista.
-C/ General Mola: nº 15 Casa Historicista.
-C/ General Millán Astray: nº 6 Casa Historicista.

-C/ Tte. Coronel Seguí: nº 8 Casa Racionalista, nº 9 Casa Racionalista, nº 10 Casa Racionalista, nº 11 Casa Racionalista, nº 13 Casa Racionalista, nº 14 Casa Racionalista.
-C/ Velázquez nº 7 Casa Historicista.

BARRIO: ISAAC PERAL.

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción: Se hayan modestas casas de planta baja unifamiliares, junto a algunos pisos. Con el paso del tiempo alguna de estas casas han elevado su altura hasta dos plantas.

Condiciones de conservación: En general, deteriorado.

Edificios de interés, no incluidos en la delimitación de Conjunto, pero que deberían estarlo, señalar los ubicados en: Jacinto.Ruiz Mendoza, 39; General Pintos, 6; General Pintos, 36; Gral. Pintos, 5/ J. Martín Paredes; Gral. Pintos, 4/ Tercio Morados, 2; Tercio Morados, 4; Fernández Cuevas, 5/ Serrano Ruiz/ Cabo Noval; Fernández Cuevas, 1/ Pza. Daoiz y Velarde; Fernández Cuevas, 15/ Luis de Cappa; Fernández Cuevas, 17; Fernández Cuevas, 19.

BARRIO: VIRGEN DE LA VICTORIA.

Época de edificación: Anterior a 1960.

Descripción: En un primer momento se construyen viviendas de bajo y primera planta, para posteriormente liberalizarse la altura hasta cuatro pisos. Supone un conjunto de edificaciones plurifamiliares, con cierta estructura orgánica en la que hay una disposición regular de las manzanas y un viario desarrollado y amplio. Al noroeste se hayan otra serie de edificios que alcanzan las diez plantas.

BARRIO: CALVO SOTELO.

Época de edifiación: Anterior a 1920.

Descripción: Se documentan viviendas unifamiliares de una planta, las uales son predominantes, si bien en algunos casos se ha subido un primer piso. El barrio se onsidera inalterado respeto a sus características originarias.
Las manzanas adoptan formas regulares, al igual que el trazado del viario, dando lugar a una descripción ortogonal.

BARRIO: GENERAL PRIMO DE RIVERA.

Época de edificación: Anterior a 1940.

Descripción: Presenta una distribución en manzanas de forma regular, con viviendas aisladas de una sóla planta y escasa superficie de parcela. También encontramos las denominadas viviendas "conguitos", parcelas de menos de 20 m2, adosadas.

Condiciones de conservación: Muy deteriorado, necesitado de intervención.

BARRIO: GENERAL SANJURJO.

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción: Viviendas unifamiliares y también se encuentran algunos pisos.

Condiciones de conservación: Precaria.

BARRIO: CABRERIZAS ALTAS.

Época de edificación: Posterior a 1920.

Descripción: El barrio engloba cuatro grandes unidades que por su tipología y morfología significan ámbitos diferenciados. Se localizan edificaciones de mampostería, junto a viviendas unifamiliares de época reciente.

BARRIO: INDUSTRIAL.

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción: Se documentan viviendas de carácter mixto: aparecen edificaciones residenciales, junto a viviendas con características tipo patio, donde algunas de ellas se han transformado en industrias.

Edificaciones de interés cultural dentro del barrio:

Sector I:

-C/ General Polavieja: nº 36 Cine Perelló, nº 38 Casa Historicista, nº 64-68 Casa Historicista.

-C/ General Pintos, antigua via de Ferrocarril, calle General Polavieja, continuación calle Pedro Navarro, antigua via del ferrocarril, continuación calle Conde de Alcaudete, calle General Polavieja hasta el límite de la parcela nº 39 y cine "Perelló" para seguir en calle Alvaro de Bazán, enlazando con calle General Polavieja, de donde partió.

-C/ Alvaro de Bazán: nº 2 Casa Historicista, nº 6-8 Casas Modernistas, nº 24 Casa Historicista.

-Sector II:

-Calle Comandante Garia Morato.
-Calle del Marqués de los Vélez.
-Calle Carlos V.
-Calle Conde de Alaudete.

Asi como las viviendas, no incluidas en la delimitación de Conjunto, de las calles: Garcia Morato, 15; 17; 21 y General Astilleros 2 y 15; Gral. Astilleros, 56-62 (Residencia Militar y Gral. Astilleros, 29/ Poeta Rueda. Todas ellas en el Barrio del Hipódromo (General Sanjurjo).

DISEMINADO

Edificios : Chalet Ben Yelum, Farhana; Iglesia del Hospital Militar; Iglesia del Barrio de la Victoria; Chalet Villa Carola, Ctra. Alfonso XIII, nº 68; Chalet Amor, Ctra. Farhana; Chalet Mizzian, Ctra. Farhana.

4.4.- Diagnosis Urbanística.

Las principales deficiencias urbanísticas que se encuentran en la ciudad de Melilla son:

- Redes de Comunicación inadecuadas y de rango inferior.

- Escasez de espacios libres urbanos.

- Grave deterioro del casco histórico de la ciudad.

- Escasez de viviendas.

- Necesidad de Rehabilitación.

- Urgente necesidad de incorporar bolsas de suelo de propiedad pública.

- Proceso de urbanización de los bordes incompletos, debido a la incapacidad de gestión privada y el elevado coste de la urbanización de los mismos.

- Concentración de equipamientos en la zona centro de la ciudad, mientras que en los bordes de la misma su presencia es casi nula.

- Necesidad de proteger los cauces y acuíferos existentes.

- EL 5. PLANEAMIENTO VIGENTE.

5.- EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El Plan General vigente se desarrolla por el modelo establecido en la T.R. de la Ley del Suelo de 1.976 y es aprobado definitivamente el 31 de Diciembre de 1.986 por la Dirección General de Urbanismo.

El Plan General prevé un aumento de población, concretamente de 66.185 habitantes dentro del período de tiempo que abarca el Programa de Actuación con tendencia a incrementarse con un mayor número de habitantes; hasta 68.661 habitantes (en caso de continuar el índice de crecimiento del 1,47% anual) como máximo para el territorio que daría una densidad media de 5.568 hab./Km2.

Los objetivos del Plan General Vigente se resumen en los siguientes:

Principales:

1.- Protección y conservación de la base territorial (protección de los espacios naturales).
2.- Vertebración e integración del territorio, a nivel funcional y de dotación de sistemas y servicios.
3.- Profundización en el nivel funcional de la propuesta, a través de una división territorial coherente de la ciudad.
4.- Superación de los déficits detectados en los distintos sectores analizados.
5.- Generación, en el proceso de ordenación, de un patrimonio municipal del suelo.
6.- Programación estricta del suelo suficiente para cubrir las necesidades detectadas.

Secundarios:

1.- Tratamiento específico de cauces y acuíferos.
2.- Recuperación del Río de Oro como espacio público.
3.- Protección del área de costas (acantilados y playas).
4.- Protección de las áreas de cultivo existentes.
5.- Dotación suficiente para el Puerto y Aeropuerto, dotándolos para cumplir su función. Las instalaciones portuarias han de estar íntimamente relacionadas con la función de la playa.
6.- Tratamiento de la red viaria fomentando la comunicación de los distintos ámbitos territoriales.
7.- Conseguir la suficiente dotación de equipamiento a nivel ciudad y de barrio.
8.- Conseguir la suficiente dotación de espacios libres, potenciando el nivel barrio de dotación, y concentrando las grandes intervenciones en tres puntos:

- Río de Oro.

- Parque extraurbano.

- Acantilados (paseos y miradores).

9.- Conseguir la suficiente dotación de viviendas.
10.- Recuperación de la imagen tradicional de Melilla.
11.- Potenciación de la actividad económica terciaria.
12.- Potenciación de Melilla como enclave turístico, nucleado alrededor de los siguientes aspectos:

- Regeneración de la playa.

- Potenciación del comercio.

- Potenciación de la comunicación con Marruecos.

- Potenciación de los servicios de carácter recreativo.

Los criterios fundamentales de ordenación responden al siguiente esquema:

- La propuesta ha de considerar a todos los habitantes reales de Melilla.

- La delimitación del suelo urbano será restrictiva, dentro de los márgenes establecidos por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

- El crecimiento de la ciudad se regulará a través de la clasificación del suelo urbanizable que junto con la capacidad de consolidación del suelo urbano habrá de ser el suficiente para absorber las necesidades actuales y previstas.

- El suelo urbanizable establecerá sobre la parte del territorio con mejor aptitud y con menos necesidades de protección. Se concentrarán en él usos residenciales y de equipámiento.

- La ubicación de equipamientos y servicios necesarios en el suelo considerado sin transformar.

- Calificación singular del Puerto-Aeropuerto.

- Creación de comunicaciones que interrelacionen el municipio, apoyarla fundamentalmente en las redes viarias existentes en suelo urbano y urbanizable.

- Reutilización de elementos en desuso (cargadero, etc.).

- Dotaciones de servicios en espacios inutilizables o no rentables para otros usos.

Estos objetivos deseables, obtenidos dentro del marco de los criterios definidos, tienen unos límites impuestos a la ordenación por las propias condiciones físicas y administrativas del terrritorio de Melilla. Estas limitaciones se resumen en los siguientes puntos:

- Situación en el Norte de Africa, separada de la Península por mar.

- Escasa superficie territorial.

- Deterioro de la ciudad actual y escaso proceso de renovación urbana.
- Limitaciones del medio natural (escasas áreas de vegetación y producción agrícola).
- Situación estratégica, a nivel de defensa nacional, del territorio, que condiciona el modelo urbano.

En esta síntesis de objetivos y criterios para su materialización por una parte, y límites que condicionan de forma fundamental la posiblilidad de un abanico de alternativas de ordenación, estructura la propuesta elaborada por el Plan General.

Las alternativas de ordenación en este contexto son mínimas, por lo que solo se define un modelo concreto, que trate de conjuntar los dos esquemas contrapuestos que intervinen: objetivos y límites de ordenación.

Este modelo está fundamentado en la resolución de problemáticas y deficiencias específicas, a través de una regulación ordenada de las posibilidades, pero sin alterar el "status quo" marcado por las características específicas impuestas por los límites físicos, políticos y de situación estratégica del territorio.

La alternativa de ordenación propuesta gira en torno a los siguientes puntos:

- Regulación detallada de las intervenciones en suelo urbano potenciando los objetivos propuestos, y completando su acabado mediante mecanismos específicos.

- Integración de los nuevos crecimientos en el proceso de conformación en suelo urbano.

- Definición de elementos conformadores y estructurantes, desarrollados a partir de la conexión de diversos mecanismos propuestos por el Plan General, que potencien la imagen de la ciudad y su desarrollo.

Estos elementos están enmarcados dentro de las limitaciones mencionadas y por lo tanto son poco ambiciosos, pero su importancia conformadora define una imagen específica de la ciudad.

- Integración de la ciudad, a través de propuestas concretas, definidas por su necesidad, y valoradas en sus posibilidades de ejecución. Esta integración tendrá el sentido global de mejorar la imagen tradicional de la ciudad de Melilla.

La integración de la ciudad, a través de una propuesta de ordenación y relación entre sus partes, se fundamenta en operaciones de reforma (puntuales o integradas) y en propuesta de conservación y rehabilitación.

La propuesta del Plan General es respetuosa con la ciudad actual, siguiendo un esquema coherente con los objetivos y criterios definidos. En este sentido se asume la ciudad consolidada o en trámite de consolidación.

5.1.- Esquema General de Ordenación. Elementos Conformadores o Estructurantes. Determinaciones del Modelo Urbano.

El esquema general de ordenación propuesta por el Plan General Vigente está definido por las siguientes carácterísticas:

- Clasificación del suelo urbano restrictiva definida por criterios estrictos de consolidación y urbanización del suelo.
- Clasificación del suelo urbanizable suficiente para los desarrollo residenciales y para obtener el suelo necesario de equipamientos y servicios.

Extensión de este tipo de suelo a las zonas más improductivas del territorio, completando tres zonas: Sur (completar el barrio del Real), centro (unión de la ciudad con el aeropuerto) y Norte (completando la ladera del Monte de María Cristina y Cabrerizas).

- Respecto de los ejes fundamentales de comunicación, completándolos.

- Separación clave entre el espacio parcelado y libre o público, pormenorizando la forma de ciudad existente y la de la propuesta realizada por el Plan.

- Calificación del suelo urbano (en el sentido de un reconocimiento del aprovechamiento urbanístico) según la realidad existente, incrementando levemente las intensidades definidoras del aprovechamiento, con el objetivo de que este suelo tenga mayor capacidad de absorción de necesidades.

- Calificación del suelo urbanizable, según los modelos existentes en suelo urbano, lo que contribuye a entender este suelo como complemento y finalización de aquel.

- Definición de ámbitos de protección específica en

suelo no urbanizable.

- Recuperación de espacios libres y zonas de equipamiento dentro de las posibilidades de intervención en la ciudad.

- Articulación de barrios y unidades urbanas con el objeto de conseguir una mayor conexión formal y de servicios entre las distintas partes de la ciudad.

Este esquema general de ordenación tiene como resultado global más significativo las propuestas de elementos conformadores o estructurantes, que definen de forma gráfica las características fundamentales y singulares de la ordenación propuesta para Melilla.

Estas propuestas, que constan de varios elementos de ordenación organizados y conjuntados son las siguientes:

1.- Vía Perimetral de Circunvalación.
2.- Desarrollo Integral de la Cornisa Norte (barrios de María Cristina, Polígono Hebreo y Cabrerizas Bajas).
3.- Tratamiento del Paseo Marítimo y la Playa.
4.- Creación de Espacio de Esparcimiento Público en los ejes Río de Oro-Vía Cargadero, conexión con Parque Hernández.

El modelo urbano propuesto por el Plan General, según el esquema general de ordenación descrito es acorde con la situación actual de la ciudad, y dentro de un planteamiento moderado de consecución de objetivos.
El modelo propuesto tiene las siguientes características:

- Poco expansivo, acorde con las limitaciones territoriales; poco orientado hacia un moderado incremento en la intensidad de uso y compactación de la ciudad.

- Es respetuoso con la ciudad existente en un intento de potenciar y rehabilitar su imagen.

- Es regulador de la actividad, fundamentalmente constructiva y de edificación, y subsidiariamente de la actividad económica.

- Es integrador, en el sentido de acabar y completar la ciudad, componiendo sus unidades, comunicándolas y reequipándolas.

5.2.- La Clasificación del Suelo. Relación con las necesidades.

La cuantificación del suelo necesario para el desarrollo urbano actual y futuro, su función de las necesidades detectadas y previstas, será abordado en primer lugar, por la clasificación del suelo, según los objetivos y criterios descritos anteriormente.

Con la clasificación del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, según su estado actual y las necesidades de desarrollo previstas, se cumplimenta la primera determinación que con carácter general deben de cumplir los Planes Generales (art. 21.1. a de la Ley del Suelo y art. 19.1.a del Reglamento de Planeamiento).

La definición de las distintas clases de suelo en el Plan General se ha establecido según los criterios descritos en los arts. 78, 79 y 80 de La Ley del Suelo, teniendo en cuenta, que todas las necesidades de carácter urbano, descritas anteriormente, han de ser absorbidas por el suelo clasificado como urbano y urbanizable.

El Plan vigente aumentaba el suelo urbano un 18,08% con respecto al Plan anterior. Este incremento se

justificaba por la necesidad de rematar la ciudad actual en sus bordes componiendo unas formas más coherentes con el suelo clasificado como urbanizable o no urbanizable, y por la existencia de "bolsas" de suelo sin transformar en el interior del suelo consolidado o/y urbanizado (estas dos situaciones de suelo como tipificación dentro del suelo urbano tendrá una equivalencia en la división en ámbitos de la ciudad, con las unidades mínimas no diferenciadas).

El suelo urbano sin transformar actualmente, contenido en la propuesta de delimitación de suelo urbano puede cifrarse en 36,88 Has. El resto del suelo, entre el consolidado y/o urbanizado actual, el sin transformar reconocido y la superficie total del suelo urbano propuesta se considera como pormenorizado por el propio Plan General, y por lo tanto su tratamiento como solares aptos para la edificación sólo requerirán la ejecución de las intervenciones propuestas por el Plan.

La superficie de suelo urbanizable, contenido en la propuesta, se sitúa en unas 90,08 Ha. (un 7,30% de la superficie total municipal). La situación de este suelo tiene como objetivo absorber el déficit de uso residencial (un 35,52% de la superficie clasificada), de equipamiento comunitario (un 12,60% de la superficie clasificada) y de espacios libres de sistema general (un 35,55% de la superficie clasificada).

El suelo clasificado como urbanizable cumple además la función de completar el trazado y la terminación de partes del suelo urbano, integrándose en desarrollos de conjunto que completan el desarrollo integral y la reforma interior de barrios o zonas de la ciudad (el ejemplo claro son los sectores de suelo urbanizable del Norte de la ciudad que junto con el suelo urbano configuran la propuesta estructurante o conformadora II-Desarrollo Integral de la Cornisa Norte-).

El suelo no urbanizable constituye el 51,84% de la superficie del término municipal. Se establece esta clasificación con el objeto de adoptar "las medidas y condiciones que sean precisas para la conservación y protección de todos y cada uno de los elementos naturales, bien sea suelo, flora, fauna o paisaje, a fin de evitar su degradación, y de las edificaciones y parajes que por sus características especiales lo aconsejen" (Art. 12.2.4. de la Ley del Suelo). En esta clase de suelo podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural (Art. 85 de la Ley del Suelo).

5.3.- La Calificación del suelo. Relación con las necesidades.

Entienden por calificación urbanística, en sus distintos niveles, el conjunto de determinaciones obligatorias de un Plan General, que definen el aprovechamiento del suelo, independientemente de su clasificación urbanística.

En suelo urbano la calificación queda definida de diversas formas en función del estado actual del suelo; así en áreas donde se prevean operaciones de reforma interior del Plan General deberá fijar explícitamente al menos los usos e intensidades que habrán de resultar de la reforma prevista.

Así mismo el plan deberá asignar los usos pormenorizados correspondiente a las diferentes zonas, definiendo de forma detallada la específica utilización de los terrenos incluido en cada una de ellas, a la vez que se establecen la reglamentación detallada de ese uso pormenorizado, determinando su volumen, condiciones higiénico-sanitarias, etc. (Art. 29 del Reglamento de Planeamiento).

En suelo urbanizable programado en Plan General fija el aprovechamiento medio de la superficie total en cada

uno de los sectores en función de las intensidades y usos globales que se señalen en los terrenos (Art. 30 del Reglamento de Planeamiento).

Las condiciones de uso, intensidad y límites de ordenación delimitan en cada tipo de suelo el aprovechamiento urbanístico, que se encuentra íntimamente ligado con el valor del suelo (art. 105 de la Ley del Suelo). La representación esquemática del aprovechamiento urbanístico es la calificación del suelo, en sus distintas clases (ya que opera de forma diferente) y en sus distintos niveles de asignación.

El Plan General de Melilla definie la calificación del suelo como la asignación de un uso, una intensidad y otros factores característicos de un ámbito determinado.

5.4.- Sistemas Generales y Locales.

La ordenación y distribución de la propuesta de sistemas ha de estar orientada a conseguir el reequilibrio de la ciudad, y ha dotado según los estándares óptimos de servicio siempre que ésto sea posible, dentro de los límites objetivos de expansión de una ciudad como Melilla.

El objetivo fundamental del Plan a este nivel es dotar de los servicios y equipamientos mínimos la zona Norte de la ciudad, que es la más desprovista. Equipar moderadamente el sur completando los servicios existentes y redistribuir los servicios en el centro homogeneizado su reparto entre sus diversas zonas.

6.- ORGANIZACION ADMINISTRATIVA.

7.- CAPACIDAD DE GESTION.

7.- CAPACIDAD DE GESTION.

Desde 1.982 a 1.991 los presupuestos ordinarios han crecido el 143% en pesetas constantes. El crecimiento medio anual de 14,3% podría ser una de las hipótesis a utilizar con objeto de evaluar las previsiones de inversión durante los dos cuatrienios de la ejecución del Plan General.

Por otra parte se analizarán los presupuestos especiales dedicados a urbanismo durante los últimos años, y a partir de ahí se realizarán las previsiones para la ejecución del Plan.

En cualquier caso ambas previsiones serán objeto de análisis en el Estudio Económico Financiero.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO.

1.- INTRODUCCION

Remitiéndonos a lo ya expuesto en los capítulos precedentes que nos han ofrecido una visión global de la situación territorial actual de Melilla, recordamos, cuales son sus factores de identidad territorial.

- Localización en el Norte de Africa.

- Separación de la Península por el Mar Mediterráneo, en un espacio cerrado por la frontera con Marruecos.

- Escasa superficie (12,32 Km^2) lo que supone una también escasa actividad agrícola y por tanto una dependencia en el abastecimiento tanto de materias primas como elaboradas. Ha sido habitual también la falta de interés en la construcción de la ciudad por estas circunstancias y tal vez por haber carecido hasta ahora, los agentes privados actuantes, de la motivación económica que le es propia a éste sector .

Estos factores han dado como resultado una ciudad donde predomina el carácter de transición para su población y que han ido definiendo la imagen del municipio, a lo que hay que añadir la existencia de un importante contingente de población extranjera, con situación ilegal, que usa la ciudad como consumidor y además contribuye a su desarrollo.

• Objetivos específicos de Actuación en el P.G.O.U. vigente.

Esta situación se abordó desde el P.G.O.U. aprobado definitivamente según Decreto 33-928/1.986, del 31 de Diciembre, vigente actualmente, que estableció como criterios de actuación los siguientes:

- Consideración de todos los habitantes como usuarios y consumidores en la ciudad de Melilla, consumidores de estándares urbanos que demandan viviendas, servicios, equipamientos, espacios de recreo y esparcimiento, independientemente de su situación legal.

- Delimitación del suelo urbano como adecuación al realmente existente por ocupación de la edificación consolidada.

- Valoración de la aptitud del suelo para ser urbanizado definiendo sus zonas en función de esta aptitud.

- Uso de las bolsas de suelo, (terrenos sin transformar) para absolver las necesidades de equipamiento donde el tamaño y características de éstas lo permitieran, cuando estuvieran situadas en áreas deficitarias. Secundariamente su uso sería el residencial.

- Calificación de forma singular del área de servicios del Puerto y Aeropuerto.

- Consideración de la calificación global del suelo no sólo como mecanismo de asignación de usos a las áreas sin transformar, sino también como forma de modificar y estructurar los actuales usos del suelo.

- Creación de nuevas redes de comunicaciones revitalizando las vías existentes actualmente, inadecuadas o de rango inferior.

- Reutilización de los elementos urbanos marginales en el nuevo diseño programado, bien adaptándolos bien modificando su función.

- Dotación de espacios libres urbanos utilizando áreas que por sus condiciones físicas o constructivas no permitan otros usos.

• Justificación de la Necesidad de Revisión y Adaptación del P.G.O.U.

En cualquier caso el análisis de la situación territorial, demográfica, económica y urbanística actual, así como el desarrollo del planeamiento vigente, ha permitido evaluar la positiva capacidad del mismo para el desarrollo de los criterios anteriormente expuestos. Durante este periodo de vigencia no se han observado contradicciones entre los diferentes documentos que lo componen.

La administración del Estado ha iniciado una serie de actuaciones a través de proyectos como: Proyecto de Circunvalación; Proyecto de Ampliación del Aeropuerto; Proyecto de Actualización de Infraestructuras; Plan de Regadíos y especialmente las actuaciones correspondientes al P.D.B.

Por lo que se refiere al Ayuntamiento hay que tener en cuenta las modificaciones realizadas al P.G.O.U vigente. En ambos casos estas actuaciones, a excepción del Plan de Dotaciones Básicas, para el que se realizó una modificación del Plan General, no se encuentran contempladas en éste.

Ante esta situación y siguiendo la norma del Plan General que establece su Revisión cuando sea necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la Estructura General y Orgánica del Territorio o de la Clasificación del suelo, motivada por circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación, se hace aconsejable ésta.

Necesidad que se reafirma ante la entrada en vigor de la **Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, Ley 8/1.990 de 25 de Julio** , que es de aplicación general a los municipios de población superior a 25.000 habitantes, como es el caso de Melilla y que se establece en la Disposición Transitoria séptima.:

"Los Municipios a los que sea aplicable íntegramente la presente Ley deberán disponer de Plan General adaptado a la misma en el plazo máximo de 3 años a contar desde su entrada en vigor"

Por consiguiente, ante la necesidad por un lado de una adaptación a la Nueva Ley del Suelo, y por otro de una revisión y puesta al día de la situación territorial, demográfica, económica y urbanística se realiza la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. de Melilla.

La experiencia en la ejecución urbanística del planeamiento vigente tiene dos puntos concretos a considerar:

1.- El resultado del proceso de urbanización de los bordes de la ciudad a través de S.U.P., en el que han intervenido simultáneamente la iniciativa pública y privada, no ha sido el previsto. En este sentido, y como conclusión de distintas informaciones, se ha puesto de manifiesto que las causas de los conflictos producidos han sido: entre otras la incapacidad de la gestión privada para la realización de las Juntas de Compensación, y el elevado coste de la urbanización.

2.- En cuanto a la iniciativa pública, el intento de inversiones realizado a través del P.D.B., no ha dejado de ser una mera declaración de intenciones que ha terminado en el abandono y consiguiente fracaso del Plan de Dotaciones Básicas.

Dada esta experiencia es aconsejable variar la dirección de las anteriores propuestas. Los objetivos

establecidos en el Plan vigente se pretenden conseguir, en este caso, a través de otros medios. Las razones de estos cambios se encuentran en consecuencia, por un lado en que el aprovechamiento y coste de la urbanización se encuentra muy por encima de las intenciones privadas, y por otro en los continuos frenos y dificultades que suponen la gestión compensatoria en el desarrollo del suelo urbanizable.

A todo lo cual habría que añadir los intentos del Plan de Dotaciones Básicas que adolecen de una falta de estudio del propio Plan General en las intervenciones que pretendían y que no han conseguido realizar.

Ante esta situación y manteniendo los mismos objetivos establecidos en el Plan General vigente, se plantea como solución la rehabilitación-recuperación de determinados sectores de suelo urbano y de su edificación.

En esta línea se trataría de registrar todo el suelo urbano consolidado que tenga una insuficiente utilización y se encuentre en manos de propiedad pública (Defensa, Cruz Roja, etc.) para tratar, a través de una negociación de iniciativa municipal de recuperar este suelo, aumentando su capacidad edificatoria y, en cualquier caso, conseguir un precio adecuado.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Como objetivos generales se proponen los siguientes:

1.- Instrumentar los medios adecuados en el planeamiento para conseguir mayor capacidad edificatoria en el suelo urbano, allí donde las condiciones de protección, tanto en el ámbito de la administración de Cultura como, de Defensa o las propias del Plan lo permitan.

2.- Propuesta de conversión de uso de suelo actualmente en propiedad del Ministerio de Defensa, para que otra propiedad pública o privada interesada pueda efectuar la actividad urbanística prevista.

3.- Preparación de la Ciudad como enclave turístico. Utilizando para ello todo el frente marítimo, reconvirtiendo las piezas que lo componen desde la Hípica hasta el Barrio de Medina Sidonia.

4.- Diseño de un Ente Municipal para la Gestión Urbanística, que disponga de los suficientes medios materiales y humanos para el desarrollo de su labor.

5.- Corrección de los déficits detectados en los diferentes sectores.

3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS ESPECIFICOS.

3.1.- En Suelo Urbano.

Con el criterio general de incrementar solidariamente la calidad urbana de los diferentes barrios, se proponen como objetivos específicos en esta clase de suelo los siguientes:

1.- La entrada en vigor de la Nueva Ley del suelo supone un aumento de intensidad en gestión y ejecución urbanística, lo que implica la creación de una Entidad Urbanística Municipal capacitada para llevarlo a cabo. Dadas las especiales características de los gestores privados locales se hace necesario diseñar este ente municipal para sustituir las actividades de las Juntas de Compensación por el sistema más adecuado de actuación, en este caso el de cooperación. De forma que pueda producirse una participación entre la

iniciativa particular y el municipio, a través de esta entidad de gestión urbanística citada anteriormente.

2.- Consecuentemente el marco normativo dado por el planeamiento municipal abordará una detallada ordenación de estas unidades a potenciar incorporando al mismo tiempo el suficiente grado de flexibilidad (en cuanto a delimitación, condiciones de ejecución, etc.), de tal forma que permita ajustar y completar aquellas determinaciones en el proceso de gestión.

3.- Establecer los mecanismos necesarios en función de la nueva regulación que a tal efecto propone la nueva Ley del Suelo, para completar en cuanto a infraestructuras y equipamientos las áreas urbanas de borde, de forma que se produzca una transición racional entre suelo urbano y no urbanizable, reclasificando aquellas zonas que ofrezcan serias dificultades para su ejecución como son: el borde Norte de Mª Cristina, Barrio Hebreo y Cabrerizas

4.- Se propone una reordenación de volumenes y usos que supone un aumento de la capacidad edificativa, en función de las características urbanísticas propias de cada área considerada y que afecta a las siguientes:

a) Barrio del Real
b) Barrio del Tesorillo
c) Barrio Industrial.

5.- Reordenar el Frente Marítimo con el objetivo específico de facilitar su promoción turística, para lo cual es necesario reconvertir las siguientes áreas: Hípica y zonas pertenecientes al Ministerio de Defensa que se incluirían en las actuaciones previstas por el PGOU; Barrio Industrial con una reordenación de volumenes y usos como es objetivo de este documento; Explanada de San Lorenzo y Sta. Bárbara donde el Ministerio de Industria y la J.O.P.proponen el traslado a otra zona de las instalaciones de ENDESA y la realización de una promoción residencial en esta zona; el Puerto; y por último el Barrio Medina Sidonia objeto de un P.E. de Rehabilitación.

3.2.- En Suelo Urbanizable.

Como criterio general se determina la necesidad de integrar el desarrollo del suelo urbanizable en el conjunto de las áreas urbanas, incrementando, como se ha señalado anteriormente, la participación municipal en cooperación con los agentes privados del proceso urbanizador. Se proponen como objetivos específicos los siguientes:

1.- Modificación de la superficie de suelo urbanizable programado actual. Sobre las áreas de borde urbano se hace necesario un análisis detallado de las condiciones en que se encuentran y de su viabilidad a la hora de producirse su ejecución. La nueva Ley del Suelo ofrece en esta materia mecanismos adecuados para la consideración de su clasificación. Esta debe plantearse sobre los sectores de suelo urbanizable programado, situados en la media ladera del Monte Mª Cristina junto al barrio Hebreo y Cabrerizas Altas. Así como, el sector más occidental de carretera de Farhana.

2.- Desarrollo de un área de suelo urbanizable como complemento del desarrollo iniciado anteriormente en el extremo occidental, al borde de la zona de regadío y cuyo limite estaría marcando la continuación del sector N. del Barrio del Real hasta su conexión con el Barrio General Primo de Ribera.

3.- En materia de suelo urbanizable se hace preciso, conforme a las tendencias detectadas en la diagnosis, aumentar los ámbitos de suelo urbanizable para

realización de actividades industriales, para lo cual se ampliará el ámbito del Sector Industrial y se reconsiderarán los tamaños y tipos del Plan Parcial actual para adecuarlos a las necesidades reales locales. Alternativamente, estos nuevos desarrollos podrán considerarse dentro de suelo urbano, incluidos en Unidades de Ejecución (con efectos y tramitación similares a los del Suelo Urbanizable).

3.3.- En Suelo No Urbanizable.

Los criterios seguidos en el Plan General vigente para la delimitación de suelo no urbanizable se establecieron en función del grado de protección que merecía por sus valores agrícolas, praderas, paisajísticos, etc., y en el caso especial de Melilla, por su necesidad de mantener al margen de la urbanización determinadas áreas en razón de su consideración como valor estratégico para la Defensa del territorio.

En función de estos criterios se establecieron en el suelo no urbanizable, determinadas áreas con protección. En relación con esta línea de actuación establecida se plantean los siguientes objetivos específicos:

1.- En función de los ámbitos de protección establecidos por el Plan vigente, y dadas las especiales características de Melilla en cuanto a su superficie cultivada, muy limitada, con un escaso desarrollo, esta se mantiene como una situación testimonial. Consecuentemente el grado de protección que se establecía para las áreas de cultivo existente en este caso disminuye.

2.- Mantenimiento de la protección de los acantilados y la playa.

3.- Tratamiento y protección de cauces y acuíferos.

4.- Dotación de espacios libres utilizando áreas periféricas que por sus condiciones físicas posean una clara vocación hacia este uso (Pinares de Rostrogordo), para la creación de un gran parque extraurbano.

1.- DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS GENERALES DE LA PROPUESTA.

1.1.- Introducción.

Se procede a la descripción de la ordenación propuesta tomando como fundamento los criterios y objetivos establecidos en el capítulo anterior.

En él, se proponían:

- Medidas de protección y revitalización del medio natural y físico.
- Una mejor articulación entre los espacios urbanos, (especialmente los dedicados a conexiones viarias dentro del entramado urbano).
- La rehabilitación de elementos urbanos.
- La recomposición de las zonas periféricas degradadas.
- La preparación del espacio para nuevos crecimientos urbanos para la construcción de nuevas viviendas .
- La rehabilitación de las edificaciones de interés existentes.
- La dotación de equipamiento público y de Infraestructuras.

Estos objetivos, denominados primarios por el Plan vigente, se completan con otros más específicos denominados objetivos secundarios.

Estos objetivos secundarios sólo han sido alcanzados en parte en los cinco años transcurridos desde su vigencia.

Es necesario, por otra parte, dinamizar la acción urbanística en Melilla .Para ello, se formulan nuevos criterios que tratan de corresponderse con los objetivos de la ordenación que se propone.

Dadas las condiciones singulares de Melilla, en lo que se refiere a su reducida superficie municipal , se ha considerado prioritario un mayor aprovechamiento del suelo urbano existente , tanto a nivel cuantitativo como cualitativo.

Este aprovechamiento se conseguirá fundamentalmente por dos vías; por una parte, incrementando la intensidad de edificación en los barrios cuyas condiciones urbanísticas y arquitectónicas permiten este incremento, y por otra. recuperando las piezas de suelo urbano que se encuentran en áreas consolidadas, propiedad con frecuencia del Ministerio de Defensa ,y que por sus características pueden no satisfacer adecuadamente el destino que anteriormente tenía asignado y que ahora es obsoleto.

Sin duda el principal objetivo, ya apuntado en el Plan vigente, y que trata de definirse con claridad en la revisión y adaptación actual, es la potenciación de la ciudad como enclave turístico. Esto implica una serie de propuestas de ordenación e intervención variadas y que transforman el esquema de elementos conformadores y estructurantes del Plan vigente.

Las características de Melilla y la necesidad de transformación y adaptación de la ciudad hacia nuevas iniciativas económicas y de desarrollo, indica que la gestión municipal, en este momento, debe ser reorganizada como pieza básica para llevar a buen fin las directrices del planeamiento urbanístico dentro de la política urbanística municipal.

Se comprueba que la iniciativa privada por si sóla, aunque ha aumentado fuertemente su actividad, no puede considerarse como único instrumento de desarrollo en la concepción global del crecimiento de

Melilla. Por ello, es urgente potenciar la organización municipal y su actividad en el ámbito del bien público urbano, y de esta forma conseguir que se potencien y ordenen los sectores que dinamizan la rehabilitación y el crecimiento de la ciudad.

La adaptación a la nueva Ley del Suelo introduce como objetivo instrumental la adaptación y metodología de los mecanismos de actuación y ejecución de las propuestas urbanas, sobre todo en lo relativo a las valoraciones del suelo y a la introducción de los nuevos aprovechamientos urbanísticos.

El P.G.O.U. pretende definir y precisar los instrumentos de planeamiento guiados por la ley de Reforma, para mejor gestión del desarrollo urbano.

1.2.- Adaptación del P.G.O.U. de Melilla a la Ley 8/1.990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del suelo.

El día 27 de Julio de 1.990 se publicó en el BOE la Ley 8/90 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del suelo que modifica, sustancialmente, el contenido legal del cuerpo normativo-urbanístico aplicable en el Estado Español, y que obliga a la revisión y adaptación a su contenido, en un periodo de tres años como máximo de todo el planeamiento municipal de carácter general (Planes Generales) actualmente vigentes (en la actualidad el T.R. de la Ley del Suelo, -R.D. Legislativo 1/92 de 26 de Junio).

Algunas de las justificaciones de este texto legal contenidas en su Exposición de Motivos son profundamente válidas para un municipio como el de Melilla (escasez de suelo, respaldo legal a la intervención pública, etc.). Pero lo importante, en el nivel de descripción de esta memoria no es abordar los criterios de política-urbanística contenidos en la Ley de Reforma, sino la legalización a través de ella, de intrumentos técnicos, que en manos de la Administración Municipal suficientemente organizada, puede contribuir muy positivamente al desarrollo urbanístico de la ciudad según se pretende con la actual propuesta de ordenación.

Estos instrumentos se articulan normativa y programáticamente en los documentos presentes del P.G.O.U. (el nivel programático adquiere importancia decisiva al relacionarse directamente como veremos más adelante, la propuesta de adquisición de facultades urbanísticas con el cumplimiento de deberes dentro de los plazos previstos).

Cualquier proceso de revisión del planeamiento urbanístico como el que ahora se acomete, una vez vigente la Ley de Reforma y el T.R. de la Ley del Suelo, debe contemplar su existencia y contener el amplio abanico de determinaciones innovadoras de carácter técnico jurídico que introduce el texto, tanto en su vertiente planificadora como en la orientada a la ejecución y gestión de sus determinaciones.

En esta revisión y adaptación no basta con ajustar las determinaciones del P.G.O.U. a los elementos de ordenación física ni basta con la regulación normativa y programática en base a las previsiones definidas en los apartados de Diagnosis y Objetivos, o incluir las propuestas positivas introducidas a través de las bases de participación pública.

Es necesario, además, definir nuevas determinaciones, con carácter obligatorio (Melilla tiene más de 25.000 habitantes de derecho y le es de aplicación en su

integridad las determinaciones de la Ley de Reforma, según el contenido de su Disposición Adicional Primera.), tales como :

- Concreción de los derechos y deberes básicos de los propietarios, con una descripción del proceso de adquisición de facultades urbanísticas.

- Delimitación de Areas de Reparto y Unidades de Ejecución como nuevas determinaciones del planeamiento urbanístico, orientadas al justo reparto de cargas y beneficios, incluso en suelo urbano.

- Fijación del aprovechamiento tipo que se conforma como un concepto similar al aprovechamiento medio con carácter obligatorio en suelo urbano y urbanizable.

- Establecimiento de un nuevo sistema para el tratamiento de los aprovechamientos urbanísticos, diferenciando el concepto de aprovechamiento tipo, del aprovechamiento lucrativo real y del aprovechamiento susceptible de adquisición.

- Concreción del nuevo tratamiento del aprovechamiento urbanístico y del propio sistema de consolidación progresiva de la propiedad (a través de la progresiva adquisición de facultades), de gran incidencia en el sistema de valoraciones urbanísticas. Ello condiciona la ejecución urbanística y la propia intervención municipal en la misma.

- La "legalización" de las Transferencias de Aprovechamiento como un mecanismo de ejecución asistemático en suelo urbano, mucho mas flexible y ágil que el sistema vigente, hasta ahora sólo reconocidas por la Jurisprudencia .

- Etc.

1.3.- Determinaciones previstas de planeamiento urbanístico. Previsiones para la gestión y ejecución urbanística. Previsiones de carácter sectorial.

Al margen de la descripción de objetivos y propuestas concretas, el contenido básico de la revisión y adaptación del P.G.O.U. de Melilla se centra en los siguientes puntos:

1.- Solucionar los problemas planteados por el desarrollo urbano reciente, descritos en la Información Urbanística, Diagnosis y Objetivos de Planeamiento.

2.- Dedicar especial atención al proceso de participación pública, incluyendo las propuestas que las distintas entidades consideren y ello como utilidad para el desarrollo urbanístico previsto en puntos anteriores.

3.- Adaptación del P.G.O.U. a las determinaciones, contenidas en la Ley de Reforma y T.R. de la Ley del Suelo de 1992 que tengan implicación en la ordenación urbanística.

Las Ordenación Urbanística propuesta se articula básicamente alrededor de una ordenación física (formal), que supone un enlace con el P.G.O.U vigente y que recoge los objetivos de desarrollo previstos.

La Normativa describe los mecanismos y pasos a seguir para conseguir esa ordenación física final.

La Programación de la ejecución fundamentada en las previsiones financieras, justifican la adecuación a

plazos delimitando las responsabilidades pertinentes por el incumplimiento de los mismos.

La meta pues, es una propuesta urbanística para el territorio municipal, con una descripción de los "caminos", posibles para alcanzar esos objetivos y una fijación de plazos máximos para conseguirlos parcial y totalmente.

La ordenación urbanística propuesta, se articula en tres bloques diferenciados:

a) Determinaciones de planeamiento urbanístico, entendidas como aquellas definiciones que se configuran formal y jurídicamente en la propuesta que se hace. Este bloque se dividen las siguientes partes:

1.- Organización Territorial Básica, que coincide con el concepto legal de Estructura General y Orgánica contenida en el art. 25 del R.P. Supone una síntesis del modelo territorial elegido, determinando, en última instancia lo que se define como elementos conformadores o estructurantes.

2.- Propuesta de organización de "lo urbano", incluyendo dentro de este concepto todo el suelo urbano y urbanizable.

3.- Propuesta de organización de "lo no urbano", conformado este concepto por el territorio donde preferentemente se ordenen actividades orientadas a la obtención y potenciación de características naturales o productivas relacionadas con el sector primario. Aquí el P.G.O.U. se enfrenta con el reto de la protección frente a "lo urbano", y la potenciación de lo existente. En este sentido dentro de la escasa importancia que en Melilla tiene este tipo de suelo, se ofrece un "estado final" en el proceso de desarrollo urbano y, por lo tanto, una situación preferentemente estática (al contrario del carácter básicamente dinámico de "lo urbano").

b) Determinaciones para la gestión y ejecución urbanística. Se regula también el proceso posterior a la ordenación propiamente dicha. Se articulan y se ordenan las formas para hacer realidad lo que a nivel de planeamiento urbanístico solo es una declaración de intenciones.

En la articulación de estas determinaciones tiene una incidencia de primer orden la regulación impuesta por la ley 8/90 y T.R. de la Ley del Suelo, cuyas determinaciones han de incorporarse de forma precisa a una sistematización clara del proceso sucesivo de desarrollo urbano a partir del planeamiento urbanístico (fases del desarrollo urbano, según la terminología del P.G.O.U.). La lectura detenida de estos textos legales nos lleva a la conclusión de la transcendental importancia de la actuación municipal en el desarrollo urbano. Esta actuación se potencia a través de sus mecanismos Normativos y Programáticos, donde se vinculan directamente determinadas formas o modalidades de acción en los procesos de ejecución de las intervenciones señaladas.

c) Determinaciones en relación con las necesidades sectoriales detectadas en el proceso de información urbanística.

La propuesta de ordenación se orienta, no sólo a dar una solución formal y organizada a la terminación, conformación y consolidación del territorio municipal, sino también, y principalmente, a cubrir las necesidades derivadas de las actividades que se desarrollan en el Municipio.

La propuesta de ordenación tiene que ser capaz de cubrir las necesidades de vivienda de los habitantes de Melilla en los próximos años, debe permitir ubicar usos urbanos y productivos en función de las demandas de crecimiento detectadas, y debe permitir equipar suficientemente al Municipio con suelo de uso público (equipamiento urbano, espacios libres, etc.), en relación con la población y las actividades existentes y previstas.

En esta esta Memoria se fijan parámetros mínimos que definen estos objetivos sectoriales y el grado de cumplimiento previsto, según la ordenación

1.4.- Adecuación de la propuesta de ordenación a los objetivos urbanísticos.

El P.G.O.U. vigente declaraba como básicos una serie de objetivos del planeamiento y señalaba también una serie de criterios de ordenación acordes con el cumplimiento de estos objetivos. El análisis de los fenómenos socioeconómicos y urbanísticos verificados en los últimos años introduce la necesidad de reforzar esos objetivos y desarrollar otros nuevos, orientados a un ajuste del modelo urbano descrito en el apartado de objetivos y criterios.

Los objetivos principales o básicos en este momento se pueden sintetizar de la forma siguiente:

1.- Protección y aprovechamiento de la base territorial. Este objetivo se relaciona directamente con la propuesta del modelo urbano, que supone una opción de municipio como enclave turístico. Esta protección abarca simbólicamente a los espacios naturales(por su pequeña dimensión) y al medio urbano.

2.- Vertebración e integración del territorio, a nivel funcional y de dotación de sistemas y servicios. Este objetivo lleva a replantear la bondad del proceso de urbanización de los bordes de la ciudad en la propuesta concreta del P.G.O.U. vigente.

3.- Organización de una división territorial de la Ciudad como base de un entendimiento racional de su forma, como base para la articulación adecuada de su gestión,y como elemento de control de las dotaciones necesarias, etc.
Esta organización es un objetivo básico de apoyo al nivel funcional de la vertebración e integración del territorio. Se completa la división del P.G.O.U. vigente con los nuevos ámbitos descritos como necesarios por la ley 8/1.990 y el T.R. de la Ley del Suelo.

4.- Superación de los déficits detectados en los distintos sectores analizados. La escasez de suelo en el Término Municipal de Melilla obliga a reconsiderar al alza la intensidades y edificabilidades en algunas zonas del suelo urbano; la utilización de suelo de instalaciones de carácter institucional (Ministerio de Defensa fundamentalmente) para uso residencial, de equipamiento o de zonas verdes; la ubicación de instalaciones actuales que deben ser trasladados a lugares más periféricos; o la rehabilitación y transformación de usos de instalaciones y edificaciones existentes inapropiadas en su función actual.

5.- Creación de un Patrimonio Municipal de Suelo, que ahora, con el nuevo T.R. de la Ley del Suelo tiene carácter obligatorio para un municipio como Melilla.

6.- Programación estricta de acciones y plazos para su

ejecución en relación con la ordenación propuesta por el P.G.O.U. Este objetivo pasa a ser también básico como consecuencia de la vigencia del T.R. de la Ley del Suelo de 1992.

Estos objetivos fundamentales determinan unos objetivos secundarios que delimitan de forma más precisa las propuestas de ordenación y de ejecución previstas por el P.G.O.U.

A nivel enumerativo estos objetivos secundarios son los siguientes:

1. Tratamiento especifico de cauces y acuíferos

2. Recuperación del Rio de Oro como espacio público.

3. Protección del área de costas (acantilados y playas)

4. Modificación de las protecciones para las áreas de cultivo existentes.

5. Ampliación y protección del Puerto y Aeropuerto, dotándolos para cumplir su función en concordancia con las previsiones de los organismos estatales correspondientes. Las instalaciones portuarias han de estar íntimamente relacionadas con la función de la playa.

6. Acabado de la red viaria fomentando la comunicación de los distintos ámbitos territoriales.

7. Aumento de equipamiento urbano a nivel de Ciudad y Barrio.

8. Aumento de la dotación de espacios libres, potenciando el ámbito del barrio como referencia de dotación, y concentrando las grandes intervenciones en los siguientes puntos:

- Márgenes del Rio de Oro.

- Parque extraurbano al Norte del Municipio (Pinares de Rostrogordo)

- Areas de vacío urbano en el interior de la ciudad.

- Dotación de nuevos desarrollos.

9. Aumento de la dotación de viviendas, en base a las nuevas expansiones urbanas aún posibles y al aumento de la capacidad edificativa en Barrios como el Real Tesorillo e Industrial

10. Rehabilitación de la imagen de Melilla.

11. Potenciación de la actividad económica territorial

12. Potenciación de Melilla como enclave turístico, mediado alrededor de los siguientes aspectos:

- Regeneración y conservación de la playa.

- Potenciación de la actividad comercial a través de una política adecuada de usos urbanos.

- Potenciación de la comunicación con Marruecos

- Potenciación de los servicios de carácter recreativo

- Reordenación del Frente Marítimo con la reconversión de las siguientes áreas: Hípica y zonas pertenecientes al Ministerio de Defensa, Barrio Industrial (a través de la reordenación de volumenes de la zona y la redefinición de usos), nuevo tratamiento

de la Explanada de San Lorenzo y Santa Bárbara con el traslado de instalaciones existentes a otro lugar del municipio, tratamiento del Puerto, y rehabilitación del Barrio Medina Sidonia.

Con estos objetivos habría que concretar los criterios fundamentales de ordenación que responden al siguientes esquema:

1.- La propuesta de ordenación considera las necesidades de todos los usuarios de servicios urbanos de Melilla.

2.- La delimitación de suelo urbano responde a criterios legales estrictos según el contenido del art. 10 del T.R de la Ley del Suelo.

3.- Incorporación al suelo urbano del suelo urbanizable en tramitación y ejecución en las condiciones previstas en el T.R. de la Ley del Suelo, teniendo en cuenta la gradual adquisición de facultades urbanísticas.

4.- Definición de una nueva extensión de suelo para su urbanización, clasificándolo como suelo urbanizable, a la altura del Aeropuerto.

5.- Desclasificación como suelo urbanizable programado de los terrenos situados al Norte de la Ciudad. Se consideran estos suelos como urbanizable programados. (Norte de Mª Cristina, Barrio Hebreo y Reina Regente)

6.- Ubicación apropiada de equipamientos y zonas verdes en función de las posibilidades materiales de suelo y de gestión.

7.- Calificación de elementos singulares.

8.- Acabado del esquema de comunicaciones que interrelacione el Municipio.

9.- Reutilización de elementos en desuso o con insuficiente utilización (instalaciones del Ministerio de Defensa, Cruz Roja, etc.).

10.- Dotación de servicios en espacios inutilizables o no rentables para otros usos.

11.- Modificación de ordenanzas de edificación concretas aumentando la edificabilidad (aumento de alturas básicamente).

12.- Definición de instrumentos de planeamiento y gestión previstos por el T.R. de la Ley del Suelo de 1.992 (Areas de Reparto, aprovechamiento tipo, Unidades de Ejecución, etc.) definiendo sus funciones e instrumentación, así como su coordinación con la ordenación urbanística propuesta.

Estos objetos y criterios de ordenación tiene como limites las propias condiciones físicas y administrativas del territorio de Melilla, que se pueden resumir en los siguientes puntos:

1. Situación en el Norte de Africa, separada de la Península por el mar.

2. Escasa superficie territorial.

3. Deterioro de la ciudad actual y escaso proceso de renovación urbana.

4. Limitaciones del medio natural (escasas áreas de vegetación y producción agrícola).

5. Situación estratégica, a nivel de Defensa Nacional, del territorio, que condiciona el modelo urbano.

Los objetivos y criterios de ordenación descritos y las condiciones enumeradas configuran de forma fundamental las alternativas de ordenación una vez que hemos llegado a este grado de desarrollo del Plan..

La propuesta está fundamentada en la respuesta a deficiencias específicas, a través de una regulación de posibilidades, pero adecuándose a las necesidades marcadas por sus características específicas, límites físicos, políticos o la situación estratégica del territorio.

La alternativa de ordenación elegida se conforma en torno a los siguientes puntos:

- Regulación detallada de las intervenciones en suelo urbano potenciando los objetivos propuestos y completando su acabado mediante mecanismos flexibles y adaptados a las circunstancias de cada momento.
- Integración de nuevos crecimientos en proceso de reestructuración del suelo urbano.

- Definición de elementos conformadores y estructurantes desarrollados a partir del enlace de mecanismos de planeamiento y gestión propuestos para potenciar la ciudad

- Mejorar la imagen de Melilla.

- Asunción en forma amplia de los nuevos mecanismos propuestos por el nuevo T.R. de la Ley de Suelo, como instrumentos que facilitan la ejecución de las propuestas.

El modelo urbano propuesto tiene las siguientes características:

- Expansión moderada acorde con las limitaciones territoriales. Incremento en la intensidad de uso.

- Respetuoso con la Ciudad existente, potenciando y rehabilitando su imagen.

- Regula la actividad constructiva y edificatoria así como la actividad económica.

- Integra e intenta acabar y completar la ciudad.

2. ORGANIZACION TERRITORIAL.

2.1.- Organización territorial a nivel global.

El esquema básico ("sintético") territorial del Término Municipal se expresa a través de lo que se denomina Estructura General y Orgánica del Territorio, cuyo concepto y contenido se describe en el art. 25 del R.P.

La combinación de los diversos elementos de La Estructura General y Orgánica derivan los elementos más significativos y singulares de la ordenación denominados Elementos Conformadores o Estructurantes de la propuesta.

2.1.1.- Elementos conformadores o estructurantes. Relación con las propuestas contenidas en el P.G.O.U vigente.

El esquema general de ordenación tiene como resultado más significativo la propuesta de Elementos Conformadores o Estructurantes, que describen de forma gráfica las características fundamentales y singulares de la ordenación propuesta para Melilla.

Estos elementos son los siguientes:

1. Transformación de algunas de las grandes instalaciones del Ministerio de Defensa para su transformación en usos urbanos.

2. Modificación del trazado vigente de la Via perimetral de Circunvalación.

3. Tratamiento del Paseo Marítimo, Playa y Costa en general.

4. Desarrollo integral de la Cornisa Norte (Barrios de María Cristina, Polígono Hebreo y Cabrerizas Bajas).

5. Revitalización del frente Marítimo como enclave turístico (Hípica, Barrio Industrial, Explanada de San Lorenzo y Santa Bárbara Puerto, etc.)

6. Revitalización como espacio público del Rio de Oro con márgenes peatonales, y esporádicas áreas de esparcimiento a lo largo de su trazado.

7. Zona verde en el Norte del Municipio.

A continuación se definen estos elementos y sus características, su relación con los sistemas existentes y propuestas, el suelo sobre el que se asientan, etc.

1.*Acción sobre grandes instalaciones del Ministerio de Defensa.*

La escasez de suelo para la urbanización en el Municipio, plantea la necesidad de actuar sobre las instalaciones militares de menor valor estratégico, transformando su uso por otros de características urbanas y de servicio a la población (equipamientos y zonas verdes).

Las acciones sobre instalaciones concretas serán el resultado de un proceso de consulta y negociación con las autoridades militares responsables de la propiedad y explotación del uso del suelo

2. *Vía perimetral de Circunvalación.*
Sobre la base de la propuesta contenida en el PGOU vigente, se trata de completar el trazado actual mejorando la comunicación externa de la Ciudad consolidada é introduciendo algunos conceptos de diseño que hagan posible la ejecución y el respeto de los acantilados.

3. *Desarrollo integral de la cornisa Norte.*

Se mantiene la propuesta contenida en el PGOU vigente, acabando e integrando esta zona en el resto de la ciudad. Las operaciones necesarias para acometer esta propuesta se programan en la revisión del PGOU en base a la actuación de la Empresa Municipal de Viviendas, y Suelo.

4. *Actuación sobre el Frente Marítimo.*

Se actúa sobre la zona colindante con la playa transformando su situación actual con el objetivo especifico de facilitar la promoción turística de la ciudad.

Las intervenciones en este apartado consisten en :

- Actuaciones sobre Cuarteles e instalaciones pertenecientes al Ministerio de Defensa, para uso residencial, promocionando usos turísticos y de recreo sobre parte de su superficie.

- Actuaciones sobre el Barrio Industrial,con nuevo diseño de transformación básica del barrio,con reordenación de volumenes y transformación de usos actuales.

- Actuaciones sobre las Explanadas de San Lorenzo y Santa Barbara, donde el Ministerio de Industria y la Junta de Obras del Puente proponen el traslado de las instalaciones actuales de ENDESA y la realización de una promoción residencial en la zona (la acción de traslado no se plantea como objetivo temporal, ya que se condiciona a las posibilidades de una nueva ubicación).

- Acondicionamiento del Puerto.

- Rehabilitación del Barrio Medina Sidonia.

5. *Espacio público en Rio de Oro.*

Acondicionamiento de márgenes del río y conexión a la trama de la ciudad.

6. *Zona verde en el Norte del Municipio.*

Acondicionamiento de amplias zonas en el sector denominado como Rostrogordo como parque público, dentro de suelo no urbanizable.

2.1.2.- Tratamiento de los elementos de estructura general y orgánica del territorio.

Al margen de las intervenciones de carácter conformador descritas anteriormente, la propuesta de ordenación se puede esquematizar a través de los elementos de estructura general y orgánica del territorio que, a grandes rasgos, desarrollan una lectura comprensible de la organización y la ordenación territorial.

Al amparo del contenido del art. 25 del R.P., estos elementos son los siguientes:

a) Zonas de usos globales cuya consolidación se prevee a través de la ordenación propuesta .
b) Sistema general de comunicaciones.

c) Sistema general de espacios libres.

d) Sistema general de equipamientos comunitarios.

e) Sistema de infraestructuras y dotaciones básicas.

f) Otras instalaciones y obras básicas para el desarrollo del territorio.

Hay que realizar ajustes sobre el Plan Vigente a tenor de los procesos de intervención recientes que se concretan en los siguientes aspectos:

- Ajustes de los usos globales en base a su adaptación al T.R. de la Ley del Suelo (estos serán de aplicación, estrictamente, en Suelo Urbanizable y Suelo Urbano incluido en Unidades de Ejecución). Definición de características específicas en algunas zonas como consecuencia de la vigencia de la Ley de Costas y la Ley de Patrimonio Histórico .

- Ajustes en el sistema de comunicaciones derivadas de las nuevas propuestas de expansión.
- Ampliación de los espacios libres y de equipamiento comunitario.

- Redimensionamiento de las redes básicas de infraestructura en función de los cambios en la

ordenación propuesta.

El puerto y aeropuerto se integran como elementos de la Estructura General y Orgánica.

a) Usos del Suelo.

El PGOU califica el Territorio Municipal a través de la definición de zonas a las que asigna preferentemente algunos usos o actividades. Se gradúan estos usos o actividades como posibles o compatibles y los usos contrarios a los anteriores se definen como prohibidos.

Hay que hacer una primera matización en el análisis de estos usos y actividades propuestos (a nivel global, de grandes usos):

Existen unas zonas a conformar sobre "lo no urbano", y otras que definen usos y actividades típicamente urbanas (en su doble versión de existente o a crear) .
Pero en un segundo nivel de análisis, hay que volver a matizar, en base a las dos situaciones claramente diferenciadas de "lo urbano": la situación de suelo existente clasificado como urbano y el suelo previsto para nuevos desarrollos clasificado como urbanizable.

En síntesis, los usos que en cada manzana (concepto cuya aproximación es la Unidad Mínima Diferenciada) se pueden construir en suelo urbanizable son consecuencias directa del uso global propuesto (del elemento de estructura general y orgánica). Al contrario, el uso global definido en suelo urbano es el resultado de los usos previstos en cada manzana, determinándose mediante el mecanísmo de definición del aprovechamiento tipo, es decir, las asignaciones de uso sobre las manzanas en suelo urbano consolidado definen las distintas zonas de uso en esta clase de suelo, salvo en las Unidades de Ejecución (urbano no consolidado que se define, como en suelo urbanizable, a partir del uso global).

Por tanto, las grandes propuestas de asignación de zonas de usos y actividades conformadas en todo el territorio y su organización general obedece, en una primera separación, a usos y actividades urbanas y no urbanas, y dentro del primer grupo se modelizan, no por su función u objetivos, sino por su determinación o operatividad según la clasificación de suelo (urbano y urbanizable, y dentro del urbano, en función de su consolidación).

-Tratamiento de lo no urbano.

En suelo no urbanizable se delimitan zonas según las características naturales, agrícolas, forestales, paisajísticas, etc. estableciéndose en ellas una reglamentación detallada de las actividades permitidas o prohibidas, según las características de la protección a conseguir.

Se ha introducido una nueva zona consecuencia de la aplicación de la vigente Ley de Costas denominada como bienes de dominio Público Marítimo-Terrestre.

Según lo anterior, en suelo no urbanizable se fija la siguiente zonificación, cuyo contenido y alcance se describe en las Normas Urbanísticas (se aporta la superficie de cada una de las zonas.

La superficie total de suelo no urbanizable es de 577,58 Has. Representa el 46,88% del total de la superficie del Termino Municipal.
Se han distinguido los siguientes tipos de suelo no urbanizable:

- Zona de Protección Común.

usos y actividades, según la ordenación prevista en el PGOU. Pero al mismo tiempo no hay que perder de vista que el concepto de calificación (como veremos más adelante) introduce determinaciones más precisas, que se vinculan directamente con el régimen jurídico de la propiedad de suelo.

c) Con independencia de las previsiones del párrafo anterior, conviene tener clara la idea de que las cuestiones relacionadas con los usos del suelo (en este caso como elemento de estructura general y orgánica), se vincula estrechamente con conceptos novedosos introducidos por la Ley de Reforma con los que hay que ir familiarizándose. Así, ya se ha hecho referencia a uso característico o principal, aprovechamiento tipo, Areas de Reparto, etc.

b) Sistema de comunicaciones.

Básicamente, el sistema de comunicaciones que conforma la estructura general y orgánica del Municipio de Melilla se compone del sistema de Carreteras existentes y propuestas, además del viario señalado como de primer orden dentro de la Ciudad.

c) Sistema de espacios libres y de equipamiento de sistema general.

Los espacios libres de sistema general (fundamentalmente Parques públicos) se sitúan en la propuesta de ordenación actual según las previsiones del Plan vigente con los ajustes necesarios derivados de las nuevas propuestas descritas en los apartados anteriores.

La totalidad de la superficie de suelo calificada como Parques o Espacios Libres de sistemas general cumplen el estándar mínimo de 5 m^2/habitante (art. 12.1.b. del T.R).
La superficie del Parque y Espacios Libres de sistema general (desagrega en las siguientes unidades) reflejadas en la cartografía es la siguiente. El estándar de zonas verdes de sistema general por habitante previsto sería:

Relación de Unidades de E.L de sistema general.

$$\text{Estándar propuesto} = \frac{720066\ m2}{75680\ Hab} = 9{,}515\ m^2/\text{hab.}$$

Se considera la población prevista para el año horizonte,e incluye tanto a la población de derecho como a la de hecho.

Los Parques urbanos y los Espacios Libres de Sistema General se atienen a las condiciones de superficie y dimensiones mínimas fijadas en las Normas Urbanísticas, incluidas las grandes zonas recreativas en suelo no urbanizable..

La distribución de superficies de equipamiento comunitario y centros públicos de sistema general, así como sus usos específicos , es el representado en la cartografía que se acompaña.

Los Espacios Libres y Equipamiento Comunitario de Sistema General se clasifican en existentes y previstos. Los previstos se adquirirán para el uso público según los mecanismos de gestión y equidistribución previstos en las Normas Urbanísticos y en el Programa de Actuación.

Para la ubicación de los elementos previstos se siguen los criterios expuestos en apartados anteriores (Diagnosis y Objetivos), tratando de romper,

fundamentalmente con estos elementos, la desarticulación interna de la trama urbana y huyendo, cuando sea posible de una localización inadecuada.

La ordenación propuesta tratará de situar a estos elementos (salvo casos excepcionales como son, por ejemplo, el Parque de Rostrogordo) en espacios centrales y articuladores de la organización de lo urbano.

d) Elementos de infraestructuras básicas.

Los elementos de Sistema General correspondientes a las infraestructuras básicas (abastecimiento de agua potable, saneamiento, electrificación, vertederos, etc) tanto existentes como propuestos , se contemplan en Anexo incluido en esta Memoria Justificativa, donde se describen las redes en sus elementos de sistema general y local.

e) Otros elementos de la Estructura General y Orgánica del Territorio.

Son tambien elementos significativos, que se integran en la Estructura General y Orgánica del Territorio contenido en la propuesta de ordenación, los siguientes:

- Puerto.
- Aeropuerto.

- Cauce del río de Oro.

- Playa y Frente Marítimo.

2.1.3.- Articulación entre la Organización Territorial existente y las nuevas propuestas.

Los elementos propuestos de la Estructura General y Orgánica. se ejecutarán, según su ubicación y características (por ejemplo, según se sitúen en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable), sobre la base de los sistemas y procedimientos previstos y según el contenido del catálogo de intervenciones contenido en el Programa de Actuación.

Por tanto, no hay que perder de vista que la organización territorial compone un método basado principalmente, en los elementos de estructura general descritos,

Una cuestión preferente en la gestión y ejecución (materialización) de la ordenación propuesta por el PGOU, es la conformación definitiva de esta organización territorial básica y por tanto los esfuerzos de gestión Municipal deben orientarse,principalmente al acabado de los referidos elementos .

3.- ORGANIZACION DE LO URBANO.

3.1.Concepto de lo urbano y su articulación territorial.

La situación urbana del Municipio de Melilla ha sido descrita en varios apartados de la Información urbanística, Síntesis y Diagnosis de planeamiento,é incluidas en varios apartados de la Memoria, donde se exponen una serie de cuestiones urbanas y apuntado

soluciones a grandes rasgos.

Por tanto el problema de la organización de lo urbano se aborda desde la necesidad de diseñar y capacitar una estructura urbana que se hará como ensanche de la existente, y desde el objetivo de utilizar,reponer,mejorar y continuar con el acabado del medio urbano existente, redistribuyendo usos y formalizando un entramado de ciudad más adecuado a los objetivos planteados.

Dentro del medio urbano existente se aprecia la existencia de un suelo consolidado y urbanizado (lo que se podría llamar como suelo urbano real en el sentido de que esta habitado y usado según su función, o puede estarlo con el simple hecho de edificar), y un suelo no consolidado (que en el PGOU vigente se denomina suelo sin transformar y lo forman las Unidades Mínimas no Diferenciadas) que necesita para su edificación un proceso de desarrollo urbano .

El método general planteado en el PGOU , parte de la ciudad existente,y a partir de ella se interviene para resolver los problemas expuestos en la Información y Diagnosis de planeamiento

Las fuentes y posibilidades de acción son diversos.

Se trata de dotar de los mecanísmos para llevar acabo las ampliaciones y consolidar lo existente en lo que en este momento es suelo sin edificación ni urbanización.

Tambien se trata, de regular lo existente,potenciando cambios ó evitando que se produzcan transformaciones no deseadas .

Esta regulación debe extenderse a todo el suelo que en el proceso de ampliación o consolidación se integre en el estado final de lo urbano, es decir, en el suelo urbano urbanizado y consolidado.

3.2.- Ciudad actual y ciudad prevista.

Se contemplan una serie de determinaciones cuya síntesis son la representación esquemática de dos situaciones distintas de la ciudad.

Por un lado el reconocimiento de un régimen jurídico específico, una asignación de aprovechamientos urbanísticos (con la determinación final del aprovechamiento tipo) y una distribución de sistemas existentes que incluso llega a representar una ordenación actual, recogido en las determinaciones de clasificación y calificación de suelo.

Estos criterios pretenden establecer una síntesis general de la Ciudad en el momento actual, tal como se reconoce en el PGOU.

A partir de este punto de partida se define una serie de intervenciones urbanísticas y determinaciones cuyo objetivo fundamental es cubrir las necesidades de suelo y los servicios previstos.

Este conjunto de determinaciones clasificadas y catalogadas, recogidas fundamentalmente en el Programa de Actuación, transforman la ciudad actual, reconocida y sintetizada por el presente documento, en la ciudad prevista por el mismo Plan.

3.3.- División sistemática Territorial. Operatividad de la organización del espacio urbano. Implicación de la Ley de Reforma 8/1.990 y T.R. de la Ley del Suelo.

El tratamiento y acabado de lo urbano según la

propuesta de ordenación del PGOU,requiere la cobertura de varias fuentes que se preven y ordenan desde el propio planeamiento urbanístico. Así se describe una ordenación y unas reglas y esquemas que permiten, en el tiempo programado, alcanzar esa ordenación.

Estas reglas se articulan en un proceso de desarrollo urbano para el que el PGOU adjudica plazos y tiempos.

Pero tambien implican unos deberes ligados al proceso de desarrollo, por parte de los propietarios (o más genéricamente, de los agentes que intervienen en el mismo) y al cumplimiento de estos deberes dentro de sus períodos según el mismo proceso de adquisición progresiva de facultades urbanísticas.

Además, se definen unas propuestas formales que, en última instancia, suponen una separación básica entre suelo de dominio público y suelo de carácter patrimonial sobre el que normalmente se podrá edificar unas tipologías concretas (alturas, ocupación, retranqueos, etc).

La incorporación formal de todas estas determinaciones a la documentación aportada en la fase de planeamiento urbano (que es en general el arranque del proceso de desarrollo urbano, que en un nivel primario esta representado por el PGOU), se produce a través de una división sistemática del territorio que queda reflejada gráficamente en los planos correspondientes.

Dentro del ámbito ciudad (Núcleo de Población) se delimitan los regímenes jurídicos básicos diferenciados a través de la clasificación del suelo (suelo urbano y urbanizable).

Barrios.

Además la ciudad se divide (incluyendo suelo urbano y urbanizable) en Barrios que responde a características históricas, morfológicas, sociales y administrativas, siendo a su vez un ámbito para el control de dotaciones y servicios y de aplicación de ordenanzas de edificación.

Areas de reparto.

Dentro del suelo urbano de la ciudad, (decidiendo Barrios, agrupados o al margen de estos) se delimitan Areas de Reparto que son ámbitos de equidistribución de cargas y beneficios y sobre las que se fija un **aprovechamiento tipo** (contenido normal del derecho de propiedad y, del régimen urbanístico de la propiedad. Las Areas de Reparto podrán ser discontinuas.

Estas Areas podrán ser,con carácter excepcional, ámbito para la redacción de planeamiento especial que ajuste en caso necesario, las determinaciones previstas por el propio PGOU. Por lo tanto, en los casos contemplados en las Normas Urbanísticas, se pueden vincular a la fase de planeamiento en el proceso de desarrollo urbano.

Unidades de Ejecución.

En el suelo urbano y dentro de un Area de Reparto se puede producir una diferencia material entre lo que es un suelo urbano consolidado, y un suelo no consolidado.

En el suelo no consolidado (tambien llamado Unidades Mínimas no Diferenciadas) se delimitan **Unidades de Ejecución**, para su ejecución programada desde el Programa de Actuación donde se preven mecanismos de ejecución sistemática

Estos mecanismos operan hacia la equidistribución de cargas y beneficios, las cesiones de suelo dotacional y de carácter obligatorio, con la urbanización y edificación en los plazos previstos (la ejecución sistemática se vincula radicalmente con las fases del proceso de desarrollo urbano).

La unidad de ejecución tiene la posibilidad de configurarse como ámbito de referencia para el planeamiento especial ,en función del contenido del Programa de Actuación.

Ambitos aislados.

En el suelo urbano , cuando no sea posible la delimitación de unidades de Ejecución y sea necesaria una intervención para alcanzar una determinada ordenación con unos objetivos propuestos, se delimitarán Ambitos Aislados, que en todo caso permitan la ejecución asistemática.

Los sistemas generales que en caso necesario se delimitan en suelo urbano,(que no se incluyen en Areas de Reparto), definen, a los efectos de este Plan, Ambitos Aislados.

Suelo público y privado.

En el suelo urbano de la ciudad este PGOU establece una separación entre el suelo de dominio público y el de carácter patrimonial.

El suelo de carácter patrimonial y de uso dotacional público conforma las Unidades Mínimas diferenciadas (que se consideran como Unidades Mínimas).

Son la referencia para la asignación de un aprovechamiento lucrativo real y las condiciones de tipología y usos (conformadores de la ordenación física y del aprovechamiento tipo).

Parcelas.

Por último en suelo urbano, la unidad Mínima diferenciada se fracciona en parcelas, donde los propietarios de suelo podrán materializar en usos posibles, compatibles y con una tipología determinada.

Programas de actuación urbanística.

Es posible que en futuras revisiones y adaptación del PGOU, dentro del ámbito Ciudad, se delimite en suelo urbanizable no programado y se definan Areas de PAU en las que se expresan los usos excluyentes, alternativos o compatibles con un uso genérico asignado, así como unos límites máximos y mínimos de edificabilidad.

Estos ámbitos serán la referencia para el desarrollo de un Programa de Actuación Urbanística y en ellos se determinará un aprovechamiento tipo con delimitación de una única Area de Reparto (y su correspondiente aprovechamiento tipo).

Sectores.

Se delimitan tambien sectores como referencia para la redacción de Planes Parciales.

Los sectores coinciden, con carácter indicativo y en esta clase de suelo, con Unidades de Ejecución (que podrán ser redefinidas por los planes Parciales) que presentan las mismas connotaciones que en el suelo urbano.

Se delimitan sectores con aprovechamiento correspondientes a elementos de sistema general en suelo urbanizable que responden al concepto de Ambitos Aislados y no al de Unidades de Ejecución.

Dentro de cada sector de suelo urbanizable programado el PGOU delimita una o varias zonas de calificación global, conformada por una combinación necesaria y posible de usos genéricos y una intensidad o edificabilidad global, a partir de los cuales se podrán calcular el aprovechamiento lucrativo real de sectores y, en consecuencia, el aprovechamiento tipo de las Areas de Reparto en esta clase de suelo.

Unidades Mínimas Diferenciadas y No Diferenciadas.

Por último con carácter indicativo, como objetivo de ordenación previsible en el suelo urbanizable se fijan Unidades Mínimas Diferenciadas que, lógicamente, podrán sufrir alteraciones en función de la ordenación concreta propuesta por el correspondiente Plan Parcial. En suelo urbano consolidado se delimitan Unidades Mínimas Diferenciadas con carácter vinculante. El suelo urbano no consolidado delimita Unidades Mínimas no Diferenciadas, que en caso de que se programe su ejecución, se identifican con Unidades de Ejecución.

3.4.- La clasificación del suelo. Criterios para su determinación.

La clasificación del suelo actual supone una articulación diferente del desarrollo urbano y, al mismo tiempo un diferente régimen jurídico urbanístico del suelo, plasmado hoy dia en el T.R. de la Ley del Suelo exclusivamente en distintos criterios de valoración a los efectos de expropiación y en la forma de elección de los ámbitos para la determinación de Areas de Reparto.

Se clasifica como suelo urbano a aquel que ha alcanzado un grado de edificación y como tal considerado por el PGOU, al amparo del contenido del art. 10 del T.R. integrándose en el desarrollo del ámbito ciudad y los correspondientes barrios.
El suelo urbanizable se clasifica según los criterios del art. 11 del T.R.
Estas dos clases de suelo están interrelacionadas en la propuesta de ordenación del PGOU, en cuanto que conforman un todo hacia la organización de la ciudad.

Por tanto, en el encuentro, potenciado la continuidad del suelo urbano hacia el suelo urbanizable.
El T.R. de la Ley de Suelo ha supuesto un acercamiento sustancial entre los regímenes jurídico-urbanístico de estas dos clases de suelo, con lo que se ha impuesto la homogeneización del sistema en la línea de un tratamiento unitario de "lo urbano", tal y como se plantea en el PGOU.
La diferencia sustancial en el régimen se sitúa después de la vigencia de la Ley de Reforma introduce una nueva diferenciación al referirse al régimen de valoraciones por motivos de expropiación urbanística ya que considera, en supuesto concretos,el valor inicial como valor de partida en el suelo urbanizable.

El suelo clasificado como urbano y urbanizable, en la

ciudad y dentro de los distintos Barrios, se refleja en el cuadro siguiente:

Cuadro : SUPERFICIE SUELO URBANO Y URBANIZABLE POR BARRIOS.

3.5.- La calificación urbanística.Funciones y conceptos.

Los suelos incluidos en alguna de las categorías o clases incluidas en lo que se ha denominado como "lo urbano", se cualifican por la ordenación urbanística del PGOU a través de la asignación de usos edificables y de la intensidad o cantidad (edificabilidad) de estos.Esta cualificación conforma lo que se denomina aprovechamiento urbanístico que en ultima instancia, junto con la clasificación de suelo, determina el régimen urbanístico o estatuto básico de la propiedad del suelo.

Las condiciones y características de este concepto (calificación) ha sufrido una gran transformación a raíz de la Ley 8/9 y el T.R. de la Ley del Suelo de 1992, fundamentalmente porque se ha introducido el concepto de aprovechamiento tipo como parámetro único para fijar el contenido del derecho de propiedad de los propietarios de suelo, con independencia de la clase de suelo y de su inclusión en suelo urbano consolidado , urbanizado o sin transformar.

a) Descripción del sistema regulado por el PGOU. Adecuación a la Ley de Reforma. Calificaciones urbanísticas y derechos de las propietarios.

La propuesta de regulación de la calificación urbanística fijada por la revisión se sustenta en la determinaciones y conceptos del PGOU vigente y en el esquema previsto en la Ley de Reforma, pudiendo sintetizarse en el siguiente esquema:

-*Suelo urbano.*

• Determinación de la calificación pormenorizada o tipología edificatoria, equivalente al aprovechamiento lucrativo real.

En cada Unidad Mínima Diferenciada se fija un uso particularizado asignado a un tipo edificatorio (componente de la calificación pormenorizada) que permite una composición de usos detallados característicos o principales y permitidos o compatibles sobre cada parcela que compone la Unidad Mínima Diferenciada, y una tipología edificatoria que determina a su vez una edificabilidad pormenorizada.
La calificación pormenorizada o tipología edificatoria es pues, el resultado de los tres componentes mencionados: uso particularizado, forma de la edificación y edificabilidad.

• Se valora el aprovechamiento lucrativo real de cada unidad mínima diferenciada como resultado del producto de la edificabilidad por el coeficiente de ponderación de uso, que relaciona una tipología edificatoria con otras existentes en el mismo Area de

Reparto.

Se asigna el valor unidad al coeficiente de ponderación de uso predominante en el Area de Reparto a nivel de superficie construida posible (uso y tipología característica del Area de Reparto).

• La suma de todos los aprovechamientos lucrativos reales existentes en cada Area de reparto determina el aprovechamiento tipo que es el cociente entre este aprovechamiento (lucrativo real) y la superficie total del Area de Reparto, deduciendo de esta última superficie el suelo que en el momento de la aprobación definitiva de esta revisión tenga carácter público (básicamente viario, zonas verdes y equipamientos de propiedad pública).

• El derecho de todos los propietarios incluidos en un Area de reparto (aprovechamiento susceptible de apropiación), será un porcentaje del aprovechamiento tipo sobre la superficie total de la parcela. En el caso de desajustes entre el aprovechamiento susceptible de apropiación y el aprovechamiento lucrativo real atribuido a una parcela, se procederá a ajustar las diferencias con las previstas en las Normas Urbanísticas sobre la base del contenido del T.R. de la Ley de Suelo (según se trate, por ejemplo, de ejecución asistemática, por ejemplo).

Las Normas Urbanísticas señalan los tipos de calificaciones y usos del PGOU de Melilla, su composición, su definición y los mecanísmos de articulación de cambios y transformaciones de uso (y por lo tanto de calificación) manteniendo el aprovechamiento susceptible de apropiación y las condiciones propias de la estructura general y orgánica.

En Unidades de Ejecución se fija una calificación global con el mismo contenido que en las zonas del suelo urbanizable programado, si bien, se integran en el cálculo de aprovechamiento tipo de un Area de Reparto al mismo nivel que las calificaciones pormenorizadas, (lo que la diferencia del tratamiento del Suelo urbanizable programado).

- ***Suelo urbanizable programado.***

• *Aprovechamiento lucrativo real* Se fija en función de la calificación global asignada a cada una de las zonas que componen los sectores delimitados por el PGOU.

La calificación global es el resultado de la asignación de un caso genérico característico o principal y usos genéricos característicos (que permite una composición de tipologías edificatorias características y compatibles sobre las Unidades Mínimas Diferenciadas que se pueden definir a través del Plan Parcial que desarrolle el sector), y una intensidad o edificabilidad global fijada directamente por el PGOU.

• *El aprovechamiento lucrativo real de cada zona* se fija en función del uso genérico y la edificabilidad global, relativizando el porcentaje de uso genérico característico y compatible según un coeficiente de zona que recoge, conceptualmente, el mayor o menor aprovechamiento de los usos particularizados materializables según los usos genéricos posibles.

• *El aprovechamiento lucrativo real de cada sector* será la suma de los aprovechamientos lucrativos reales de las zonas que lo componen, introduciendo además un coeficiente de sector que relativice la rentabilidad de unos sectores con respecto a otros (si es que se delimitaran varios en función de su dificultad de urbanización,cercanía a sistemas o a elementos de

interés, etc).

• *El derecho de todos los propietarios incluidos en cada Area de Reparto* (aprovechamiento susceptible de apropiación) sera un porcentaje del aprovechamiento tipo aplicado sobre la superficie total de su parcela. Constituye una Area de Reparto los sectores programados en un cuatrienio.

En caso de desajustes entre el aprovechamiento lucrativo real asignado a la zona donde se ubica la parcela, se procederá a ajustar según el contenido de las Normas Urbanísticas, en base a las reglas del T.R. de la Ley del Suelo.

• La articulación de los conceptos de aprovechamiento explicados en los párrafos anteriores se componen sobre el concepto de calificación y uso componente de cada calificación, descritos en las Normas Urbanísticas.

El esquema propuesto por el PGOU de usos genéricos, particularizados y detallados, que conforman las calificaciones globales, agrupados por usos genéricos, son los siguientes (su contenido y alcance se describe en las Normas Urbanísticas):

Cuadro de Calificaciones globales, pormenorizadas y detalladas.

Las calificaciones urbanísticas propuestas por el Plan son:

1. Globales.

Residenciales

R1 Desarrollos de carácter plurifamiliar

R2 Desarrollos de carácter unifamiliar/ plurifamiliar

Industrial

I

Equipamiento Secundario

ES Desarrollo de equipamiento secundario.

Equipamiento Primario

EP Desarrollo de equipamiento primario

2. Tipologías edificatorias. Calificaciones pormenorizadas.

Residenciales

T1 Edificio de viviendas en manzana cerrada con patio de manzana.

T2 Edificio de viviendas en manzana cerrada con patio de parcela.

T3 Edificio de viviendas en bloque exento.

T4 Edificio de viviendas en bloque aislado.

T5 Vivienda unifamiliar y plurifamiliar agrupada en manzana.

T6 Vivienda unifamiliar adosada o en hilera.

T7 Vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Equipamiento Primario

T8 Edificio o instalación singular.

Industrial

T9 Edificio o nave industrial agrupada en manzana.

T10 Edificio o instalación singular de uso industrial.

Equipamiento Secundario

T11 Edificio o instalación de equipamiento secundario, agrupado en manzana

T12 Edificio aislado de equipamiento secundario.

3. Detallados

Coinciden en su denominación con los usos detallados.

Las compatibilidades, a nivel general, previstas dentro de la calificación global y pormenorizada; y entre ésta última y la detallada, queda reflejada en los siguientes cuadros:

Esquema de compatibilidad de calificaciones.

3.6.- Organización física.

"Lo urbano" se articula formalmente a través de la ordenación física, que tiene carácter definitivo en suelo urbano consolidado y urbanizado, siendo indicativo en suelo urbano sin transformar considerado (Unidades de Ejecución) y suelo urbanizable.

La ordenación física (que define materialmente "la forma" de la Ciudad y sus Barrios propuesta por el PGOU), establece una primera y básica diferencia entre suelo de dominio público y suelo de carácter patrimonial. Es decir, el esquema no ocupado o "positivo", y los espacios contrarios, ocupados o "negativos", que representan la trama urbana y que refleja:

a) Suelo de dominio público.

• Viario y calles , graduadas según su importancia desde el viario de primer orden encuadrado en la ordenación como elemento de estructura general y orgánica, y el viario secundario y peatonal.

• Espacios libres, graduados igualmente, según su importancia. En los nuevos desarrollos se fijan estándares de obligado cumplimiento para las cesiones obligatorias de estos espacios.

b) Suelo de carácter patrimonial.

Se conforma con las Unidades Mínimas Diferenciadas a las que se les asigna usos particularizados, tipologías y edificabilidades edificatorias.

Dentro de este suelo se señalan los espacios previstos para equipamientos comunitarios, para los que también se fijan estándares de obligado cumplimiento en las cesiones para los nuevos desarrollos.

La distribución formal de estos espacios se hará siguiendo unas condiciones de protección y conservación, y condiciones higiénicas, que aseguren el mantenimiento de la ordenación física propuesta, y el que estos presten el servicio adecuado para el fin que se ha asignado.

4.-ORGANIZACION DE LO NO URBANO.

Por exclusión, lo no urbanizable,esta constituido por el suelo del Territorio Municipal que no se incluye dentro de lo que se definió como "lo urbano".

El suelo no urbanizable (que además de ser un

concepto útil para explicar la propuesta urbanística del PGOU, es una clasificación legal de suelo y, por lo tanto, un régimen jurídico aplicable concreto), engloba dos posibilidades distintas en el desarrollo urbano: la de suelo residual no usado para el crecimiento urbano del municipio; y la de suelo que, por sus características naturales, productivas, etc, debe ser protegido del desarrollo de actividades urbanas

4.1.1. La conservación como objetivo de las propuestas de ordenación en este tipo de suelo.

De cualquiera de las dos posibilidades que condicionan la delimitación de lo no urbano se extrae la conclusión básica que debe operar en él,:la necesaria conservación de su estado actual en los limites razonables para potenciar sus realidades naturales, productivas, etc, y su protección con respecto a los procesos de expansión de lo urbano (que por otro lado suele ser una tendencia natural derivada de las expectativas teóricas "más rentables" que abre la posibilidad de urbanizar cualquier clase de suelo).

Por tanto este PGOU se orienta a asegurar estos objetivos de protección y conservación cualificando y matizando las posibilidades dadas las características diferenciadas en cada clase de suelo.

Para conseguir esta cualificación se plantea un esquema de zonificación, fijando una zona de Protección Común que responde al concepto de suelo no urbanizable como residuo no necesario para el desarrollo urbano,. De esta forma se delimitan las zonas descritas en esta Memoria en lo referente a usos no urbanos, donde además se considera una zona de Bienes de dominio Público Marítimo Terrestre en aplicación de la Ley de Costas, y se fijan a nivel de Normas Urbanísticas, las actuaciones posibles prohibidas y las condiciones de edificación en cada una de ellas.

De forma general, y con el fin de evitar la invasión de usos urbanos en esta clase de suelo, se define el concepto de Núcleo de Población específico para el Territorio Municipal de Melilla y lógicamente, siguiendo las condiciones impuestas por el T.R., se prohíbe su formación en suelo no urbanizable.

5.- ESQUEMA PARA LA EJECUCION DEL PGOU.

5.1.- Criterios generales.

Con independencia de la clase de suelo, en todo el Término Municipal se pueden presentar dos situaciones generales que implican un tratamiento diferenciado en la ejecución de las determinaciones .

Por un lado, se puede estar en una situación "final" de desarrollo según las previsiones contenidas en las propuestas de ordenación . Esta situación implica que, como máximo, en una parcela o un ámbito concreto solo hay que edificar o ubicar usos en una única operación ya que el suelo, en función de su clasificación, tiene las condiciones apropiadas para permitir estas intervenciones a través de la aplicación directa de las Normas Urbanísticas del PGOU.

En esta situación, y a nivel teórico, se encuentra el suelo urbanizable, y el suelo urbano consolidado (si no se redactan Planes Especiales que modifiquen las propuestas dentro de las limitaciones impuestas por las Normas Urbanísticas).

En estas situaciones es posible operar a través de la simple licencia autorizadora de una actividad y además, es obligación de los propietarios conservar y mantener las actividades y edificaciones existentes. En ellas se procede mediante una acción única, aunque presente varias modalidades, y la ejecución se plantea a partir de la regulación establecida por las Normas Urbanísticas.

Pero también es posible situarnos ante una relación dinámica, que partiendo de una realidad actual,"inicial", tiene que conformar una ordenación prevista como "final".

En estos casos se trata de modificar la situación actual de algunos ámbitos del Término Municipal en el sentido de conseguir la situación ideal propuesta. Para cumplir este objetivo de transformación se proponen una serie de intervenciones para la ejecución del Plan, según el contenido del T.R y sus Reglamentos, y de forma más específica, según el contenido del propio PGOU y sus instrumentos apropiados: las Normas Urbanísticas, el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero.

La situación descrita en el último párrafo, que implica una relación dinámica a través de un proceso integral de desarrollo urbano se da, fundamentalmente, en suelo urbanizable y por lo menos, en suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución (suelo "sin transformar" programado). Aquí se da un proceso de gestión y ejecución que es sistematizado en fases del desarrollo urbano por el PGOU, que a su vez se relaciona con deberes urbanísticos y que como consecuencia del contenido de la Ley de Reforma, se vincula con el proceso gradual de adquisición de facultades o derechos urbanísticos que, a su vez, condicionan el régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

5.2.- Normas urbanísticas.

Las Normas Urbanísticas son un documento fundamental del PGOU y su contenido se especifica en el R.P.

El Plan a través de sus Normas Urbanísticas (que son a la vez Ordenanzas de edificación) posibilita la intervención en el Término Municipal sin una declaración explicita. A través de la Normativa se regula y orienta el acabado y la modificación de las condiciones de Melilla sin necesidad de programar y asegurar inversiones específicas.

En suelo no urbanizable o en suelo urbano consolidado y urbanizado donde existen parcelas con condición de solar se puede edificar, construir o instalar usos, (que en un proceso completo de desarrollo urbano representan la última fase de ejecución) mediante mecanismos simples de autorización administrativa, cuyo ejemplo más característico es la concesión de la licencia urbanística. Para esto sólo es necesario cumplir las condiciones impuestas por las Normas Urbanísticas en relación con la concesión de las autorizaciones pertinentes.

Las Normas Urbanísticas son tambien el punto de partida cuando se trata de desarrollar un suelo caracterizado por su dinamicidad, ya que definen la sistemática del proceso de desarrollo urbano que culmina con la creación de solares. Las Normas

Urbanísticas describen este proceso en sus distintas variantes y modalidades, de forma completa o parcial. Pero el proceso es

posterior a la aprobación del PGOU, e implica, para su concreto desarrollo una intervención decidida de la Administración Municipal cumpliendo las orientaciones de las Normas Urbanísticas (y también los plazos y programas previstos en el Programa de Actuación Urbanística).

5.3.- Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.

El Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero son documentos básicos del PGOU (art. 37 del R.P.).

El Programa de Actuación debe establecer los objetivos, directrices y estrategias, del desarrollo del Plan a largo plazo, las previsiones concernientes a la realización de sistemas generales, las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse en caso necesario, el suelo urbanizable programado, y los plazos a que han de ajustarse las actuaciones o intervenciones previstas para completa o reformar el suelo urbano (art. 41 del R.P).

Por otro lado, el art. 41 del R.P. define el contenido del Estudio Económico-Financiero, que queda cifrado en una evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y la implantación de servicios (incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado), la misma evaluación referida a las intervenciones que se hallan programado en el suelo urbano, y la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para las previsiones del PGOU con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen a sector público y privado, e indicación, en el primer caso de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

De las descripciones legales anteriores se deduce la intima relación que guardan, dentro de la documentación del PGOU, el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero.

El Programa de Actuación analiza y estudia las intervenciones propuestas por el Plan General (a través de un catálogo de intervenciones), clasificándolas y programándolas en el tiempo según un orden lógico de prioridades, obligando esta programación tanto a la administración como a los administrados.

Esta posible ordenación e inclusión de las intervenciones en el catálogo que se programa esta ligado, en todo momento, a su valoración, y a las posibilidades financieras de los diversos agentes (Administraciones públicas y agentes privados) en cada periodo determinado por el PGOU.

La necesaria coordinación del Programa de Actuación y el Estudio Económico-Financiero queda patente en el T.R. de la Ley del Suelo cuando especifica que los PGOU contendrán como determinaciones de carácter general la programación en dos etapas de cuatro años en orden a coordinar las intervenciones e inversiones públicas y privadas. Tambien el art. 35.1.del R.G. establece que la ejecución de los Planes se llevará a cabo de acuerdo con los programas contenidos en ellos.

La importancia de estos documentos se ha visto reseñada en la Ley 8/90. La exposición de Motivos de dicho texto legal se refería a ellos expresamente en su apartado V"

"Para la concreta aplicación del esquema de configuración de las facultades urbanísticas que establecen en la nueva Ley adquiere importancia primordial la programación que ha de contener el planeamiento. No es sólo que la nueva utilización urbanística de un terreno exija la previa atribución de esta facultad por el planeamiento urbanístico, sino que la determinación de cuando van a incorporarse efectivamente los terrenos afectados al proceso urbanizador y edificatorio no puede condicionarse a la libre decisión de sus propietarios. Ha de ser el propio del planeamiento urbanístico el que establezca los plazos que han de regir la ejecución de las diversas facultades de contenido urbanístico que solo pueden producirse si los deberes y cargas correspondientes a dicha atribución se cumplen dentro de tales plazos. Más aun, una vez adquiridas, la falta de ejercicio durante los plazos fijados para ello, sobre la base de impedir la adquisición de otras posteriores según el proceso gradual de consolidación de derecho antes descritos, implicando su perdida o reducción con el alcance y efectos que en cada caso se señalan".

La importancia de la programación lleva a reproducir en el Programa de Actuación y en el Estudio Económico-Financiero (en cuanto a la necesidad de su justificación financiera), a las diversas intervenciones urbanísticas definidas por el PGOU como necesarias para su ejecución tanto en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, siempre que sea posible su financiación por parte de los agentes inversores en el urbanismo. Para esto se delimita un catálogo de intervenciones, definiendo sus objetivos, su tipología, las fases precisas en el proceso de desarrollo urbano y la ejecución del el tiempo de cada una de estas fases, así como su valoración y la asignación de obligaciones a los distintos agentes, asegurando la adecuación de las inversiones a las posibilidades financieras de estos.

5.4.- Tipos de intervención urbanística y sistemática para su ejecución.

El PGOU propone una serie de intervenciones para su ejecución, cuyo objetivo es transformar la realidad urbanística actual del Término Municipal de Melilla, hacia la situación propuesta.

El concepto de intervención urbanística y sus implicaciones jurídico-urbanísticas quedan delimitadas en las Normas Urbanísticas. Lo mismo ocurre con la tipología de estas intervenciones que determina las características de la ejecución en cada caso (por ejemplo agentes, obligados a la financiación, mecanísmos de distribución de cargas y beneficios,característicos de las cesiones gratuitas, etc).

Los tipos de intervención son los siguientes (su concepto e implicaciones se regula en las Normas Urbanísticas):

1. En función de la clase de suelo donde actúan.

- Urbanas.
- En suelo urbanizable.

- En suelo no urbanizable.

2. En función de las características del ámbito de

ejecución.

- Directa

- Integral.

3. En función de los objetivos de ordenación cubiertos.

- Para la dotación de espacios libres y viario.

- Para la dotación de equipamientos públicos.

- Para la dotación de infraestructuras básicas.

- Para la edificación de usos de carácter lucrativo.

- Conservación de usos y edificios.

- Tratamiento de espacios naturales.

4. En función de la iniciativa para su desarrollo.

a) - Publico:

  • Municipal (específicamente: empresas municipales).

  • Supramunicipal.

b) - Privada.

c) - Mixta.

5. En función de su programación.

- Programado.

6. Por su relación con las determinaciones de la ordenación urbanística.

- Características.

- Necesarias.

- Posibles.
- Prohibidas.

5.5.- Fases del proceso de desarrollo urbano (en la ejecución de las distintas intervenciones previstas y posibles).

La ejecución de las distintas intervenciones catalogadas y programadas (o de la que delimite con posterioridad el Ayuntamiento siguiendo el esquema previsto en las Normas Urbanísticas), seguirá un procedimiento general tipo (que puede ser simplificado en algunas intervenciones según el contenido y justificación del Programa de Actuación) dividido en fases.

Las fases y variantes posibles dentro de estos obedecen al contenido del siguiente esquema:

1.- Planeamiento:

Consiste en la definición a nivel de detalle o pormenorizado de las determinaciones generales y objetivos del Plan General para una determinada intervención. En casos específicos, el Plan General no delimita a nivel de detalle y pormenorizado estas determinaciones, y por lo tanto será necesaria la fase de planeamiento. Las intervenciones definidas en el Plan General en cualquier caso (según su amplitud), puede requerir la redacción de un Estudio de Detalle, un Plan Especial (de carácter específico o de carácter integral), o un Plan Parcial (siempre de carácter

integral).

2.- Delimitación de ámbitos de ejecución:

La ejecución de las intervenciones definidas por el Plan, se delimitan a través de un ámbito previsto denoninado Unidad de Ejecución o mediante la agrupación de varias de ella. Las intervenciones de carácter aislado se desarrollan mediante Ambitos Aislados.

3.- Sistemas de Actuación.

La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará, mediante los tres sistemas de actuación previstos en el art. 152 del Reglamento de Gestión.
- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

Serán sistemas de actuación preferentes, los de Compensación y Cooperación, si bien el Ayuntamiento tiene libertad para fijar el sistema apropiado a través de las determinaciones del PGOU.

También se pueden realizar acciones de ejecución a través de mecanismos abreviados (reparcelaciones en todas sus formas) por acumulación de aprovechamiento urbanístico en parte de la parcela, para poder liberalizar suelo libre, público o privado, transformaciones de aprovechamiento, etc.

4.- Proyectos y Ejecución de obras:

El acondicionamiento del suelo liberado para uso público y reparcelado en una intervención, una vez efectuado el reparto de beneficios y cargas, requiere la redacción de proyectos, que establezcan las condiciones técnicas de ejecución material y específica de las determinaciones. Si se trata de urbanizar, este proyecto podrá ser: Proyecto de Urbanización y Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización en función del tipo de intervención. Si se trata de edificar, el proyecto será de edificación.

El contenido previsto de cada fase del proceso de desarrollo urbano en cada intervención urbanística programado se fija en el propio Programa de Actuación.

Al margen de las intervenciones programadas expresamente el Ayuntamiento podrá delimitar otras que completen todas las fases de un desarrollo tipo, o solamente las estrictamente necesarias en función de las características de la intervención.

5.- Edificación e instalación de usos.

Por otro lado, las intervenciones de edificación e instalación de usos, que obedece a un desarrollo directo de las Normas, como simple actividad de autorización, sistemáticamente habrán de considerarse como intervenciones urbanísticas, no programadas que simplemente necesitan para su ejecución del cumplimiento de la última fase del proceso de desarrollo urbano (construcción, edificación, instalación y conservación de usos).

Las fases tipo del proceso de desarrollo urbano son las siguientes:

- Fase de planeamiento urbanístico.

- Fase de equidistribución de cargas y beneficios y cesiones de suelo.

- Fase de urbanización.

- Fase de edificación, construcción, instalación y conservación de usos.

5.6.- Fases del proceso de desarrollo urbano, plazos de ejecución y su relación con la adquisición gradual de facultades urbanísticas.

El desarrollo de las distintas fases de ejecución implican el cumplimiento de obligaciones por parte de los propietarios de suelo y, en general de los agentes que intervienen en la ejecución urbanística.

El cumplimiento de estas obligaciones responden al siguiente esquema:
1. Fase de planteamiento.

Redacción y aprobación del planeamiento urbanístico de desarrollo necesario en cada caso (Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle).

2. Fase de equidistribución de cargas ,beneficios y cesiones de suelo.

Tramitación del sistema de actuación apropiado en cada caso (una vez delimitado el ámbito de actuación) y las cesiones de suelo correspondientes según la clase de suelo y las determinaciones del PGOU.

3. Fase de urbanización de los proyectos necesarios, y ejecución de obras de urbanización.

4. Fase de edificación construcción, instalación y conservación de usos. solicitud de las autorizaciones o licencias pertinentes y ejecución de obras.

Estas obligaciones han de cumplirse en los plazos previstos por el Programa de Actuación y subsiariamente por las Normas Urbanísticas y la legislación urbanística (por ejemplo en el caso de intervenciones no programadas delimitadas con posterioridad en el ayuntamiento.

La Ley 8/1.990 y el T.R. de la Ley del Suelo parte, (en lo que se refiere a régimen urbanístico de la propiedad inmobiliaria , de la gradual adquisición de facultades urbanísticas por los propietarios del suelo, en función al progresivo cumplimiento de los deberes ya señalados, en unos plazos de tiempo concretos, que culminan con el derecho a incorporar al patrimonio del titular la edificación construida o el uso consolidado.

Se establece pues, una clara distinción entre deberes, urbanísticos en cada fase de ejecución cumplimentados en los plazos determinados por el PGOU, y la adquisición progresiva de facultades.

Las facultades urbanísticas que describe el T.R. de la Ley del Suelo son las siguientes y se relacionan con el cumplimiento de deberes de la manera que se concreta a continuación:
- Derecho a urbanizar.

Es la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijadas en el planeamiento o , en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.

Requiere la aprobación del planeamiento urbanístico preciso en cada clase de suelo y la aprobación definitiva de los proyectos necesarios para la

urbanización en los plazos fijados.

- Derecho al aprovechamiento urbanístico.

Consiste en la atribución efectiva al propietario afectado por una intervención urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada o su equivalente económico. Se adquiere a través del cumplimiento de los deberes de cesión de suelo, equidistribución de cargas y beneficios y de urbanización en los plazos previstos.

- Derecho a edificar.

Consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico que corresponde al propietario de una parcela, una vez adquiridas las dos facultades anteriores. Para conseguir este derecho es necesario solicitar licencia siempre que el proyecto presentado , que acompaña la solicitud este conforme con la ordenación prevista por el PGOU.

- Derecho a la edificación.

Consiste en la facultad de incorporar al patrimonio del propietario del suelo la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada. Para adquirir esta facultad se ha de concluir la edificación en los términos previstos por el PGOU y en los plazos correspondientes. La adquisición de esta última facultad conforma definitivamente el derecho del propietario del suelo.

La adquisición progresiva de facultades y, la consiguiente perdida de éstas en caso de incumplimiento de deberes y plazos, tiene una relación directa con el sistema de valoraciones urbanísticas del suelo, a diferencia de la regulación normativa anterior que , lo ligaba a la clasificación formal del suelo.

De esta forma el valor urbanístico total solo se aplicará una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, entendiendo por tal el susceptible de apropiación.

5.7.- .La aplicación de la Ley 8/1.990 y el R.D. Legislativo 1/92. La necesidad de una intervención fundamental de la Administración Municipal.

La Ley de Reforma ha introducido mecanísmos urbanísticos, nuevos , reformando a su vez, algunos de los existentes, potenciando de forma singular la intervención Administrativa y muy especialmente, la intervención Municipal en los procesos de desarrollo urbano.

Indudablemente estos cambios deben implicar una adaptación de las estructuras técnicas municipales para aplicar con eficacia y garantía dichos mecanísmos., ya que de lo contrario se puede colapsar la actividad urbanística al ser éstos de aplicación obligatoria y sustento de la sistemática técnica-jurídica de la ordenación propuesta.

La complejidad y alcance de estos mecanísmos están lo suficientemente documentados en los distintos instrumentos del PGOU, si bien podrían resumirse en los siguientes puntos:

- Intervención municipal en la distribución de aprovechamientos urbanísticos. Ahora se realiza con independencia de la clase de suelo (al Ayuntamiento le corresponde el 15% de todos los aprovechamientos tipo), pero además, tiene que intervenir en la

compensación de excesos y defectos incluso cuando se trate del otorgamiento simple de licencias.

- Control e información del cumplimiento de los deberes urbanísticos y la progresiva adquisición de facultades urbanísticas.

- Intervención directa en la ejecución urbanística, ya sea sistemática o asistemática, no solo en el proceso de distribución y compensación de aprovechamientos, sino en el propio control de tramitaciones (sirva como ejemplo la básica intervención municipal en las Transferencias de Aprovechamiento que le obliga a crear un Registro de Transferencias).

- Incentivación en los mecanismos de expropiación, a través de la ampliación de los supuestos expropiatorios. La expropiación como mecanismo típicamente administrativo obliga a una mayor intervención municipal que ha de partir del conocimiento del estado de progresiva adquisición de facultades para analizar incluso, si procede o no dicho mecanismo de intervención.

- Creación o reforzamiento de mecanismos de intervención de Administración Municipal. Por ejemplo, la aplicación de derechos de tanteo y retracto ó la conformación del Patrimonio Municipal de Suelo.

Es preciso , por tanto, la creación de un ente urbanístico Municipal para la gestión y ejecución del PGOU, sobre la base de la aplicación práctica de la Ley de Reforma.

Esquema 1. FASES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO.

6.- ORDENACION URBANISTICA Y CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS PROPUESTOS. OBJETIVOS SECTORIALES CUBIERTOS CON LAS INTERVENCIONES.

La concreción física de los objetivos y criterios urbanísticos contenidos en apartados anteriores se plasman mediante una serie de propuestas que pueden ordenarse numéricamente y contrastadas con los objetivos de desarrollo detectados en la Información urbanística.

Estas propuestas se ordenan y cuantifican por sectores en los nuevos desarrollos propuestos en la documentación que se apruebe inicialmente .

Los sectores a considerar son los siguientes:

- Espacios libres (de sistema general y de sistema local).

- Equipamientos y Servicios.

- Usos residenciales.
- Usos industriales .

- Usos de equipamiento secundario o terciario .

6.1.- Propuestas de Usos y Actividades Públicas.

6.1.1.- Espacios libres.
6.1.2.- Equipamiento y Servicios.

6.2.2. Usos Industriales.

(Según plano de usos. Superficies de espacios libres de Sistema General).

7.- CARACTERISTICAS CUANTITATIVAS DE LA ORDENACION.

7.1.- Suelo y edificabilidad residencial por Areas de Reparto.
7.2.- Suelo y edificabilidad industrial por Areas de Reparto.
7.3.- Suelo y edificabilidad de equipamiento secundario por Areas de Reparto.

7.4.- Suelo y edificabilidad de equipamiento primario por Areas de Reparto.
7.5.- Suelo en espacios libres y calles por Areas de Reparto.

(Según cuadro en superficies construidas de las distintas tipologías por Areas de Reparto.)

8.- JUSTIFICACION ECONOMICA.

VALOR DE REPERCUSION DE SUELO POR AREAS DE REPARTO.

La inexistencia de valores básicos de repercusión por polígonos apropiados en Melilla, ya que la Ponencia de Valores Catastrales se encuentra en los supuestos contemplados en el art. 53.4. del T.R. de la Ley del Suelo, obliga a proceder en los términos previstos en este mismo artículo, aplicando valores de repercusión del suelo obtenidos por el método residual conforme lo dispuesto en la normativa técnica de valoración catastral.

Para esto se ha analizado un uso/tipología de los previstos en el P.G.O.U. que se considera base del cálculo (T2. Edificio de viviendas en manzana cerrada con patio de parcela), dentro de un Area de Reparto "equilibrio" o intermedia en la Ciudad (AR-9). A partir de este uso/ tipología y del valor de esta Area de Reparto, se han graduado las tipologías y Areas de Reparto su rentabilidad dentro del mercado inmobiliario de Melilla. Las Areas se incluyen íntegramente dentro de los tres polígonos fiscales delimitados por la Ponencia de Valores Fiscales.

El valor de repercusión de suelo obtenido por el método residual para la tipología edificatoria T! en el Area de Reparto 9 sería el siguiente:

- Valor en venta de m2 de esta tipología = 12.000 pts.
- Repercusión del suelo considerada 15 % = 18.000 pts

A partir de este valor se considera el siguiente valor relativo entre tipologías edificatorias:

T1	1,05
T2	1,00
T3	0,95
T4	1,10
T5	1,15
T6	1,20
T7	1,25
T8	0,80
T9	0,85
T10	0,90
T11	1,30
T12	1,35

La tipología T8, cuando se refiere a equipamiento de cesión y propiedad pública, el valor relativo sería igual

a cero. En caso de que se opere con uso residencial en algún régimen de protección pública, con independencia de su ubicación, la repercusión a considerar (y por lo tanto el coeficiente a utilizar) sería de 11.000 pts.

Estos coeficientes se ajustan, según la graduación propuesta, una vez definido el uso y la tipología característico en cada Area de Reparto, cuando esta se considera como 100.

El valor relativo de las Areas de Reparto partiendo de que la unidad esta representada por la localización de la AR-9, sería la siguiente:

AR-1	0,70
AR-2	0,75
AR-3	0,95
AR-4	1,05
AR-5	1,20
AR-6	1,30
AR-7	1,25
AR-8	0,80
AR-9	1,00
AR-10	0,90
AR-11	1,10
AR-12	1,15
AR-13	1,15
AR-14	0,85
AR-15	0,85
AR-16	0,85
AR-17.1.	0,70
AR-17.2.	1,25
AR-18.1	0,85
AR-18.2	0,85
AR-19.1	1,25
AR-19.2	1,15

En las AR-20 y AR-21, que son las Areas de Reparto en Suelo Urbanizable Programado se considera una repercusión de 15000 pts por cada unidad de aprovechamiento que es el equivalente al m2 construido de uso residencial en un sector/zona con coeficiente de homogeneización 1,00. Teniendo en cuenta que los usos/tipologías característicos en cada Area de Reparto son los siguientes:

AR-1	T5
AR-2	T5
AR-3	T5
AR-4	T5
AR-5	T8
AR-6	T2
AR-7	T2
AR-8	T7
AR-9	T8
AR-10	T5
AR-11	T5
AR-12	T2
AR-13	T4
AR-14	T5
AR-15	T9
AR-16	T8
AR-17.1.	T5
AR-17.2.	T8
AR-18.1	T5
AR-18.2	T2
AR-19.1	T8
AR-19.2	T8

Los valores de repercusión de suelo por Areas de Reparto obtenidos por el método residual serían:

AR-1	14.490 pts
AR-2	15.525 pts
AR-3	19.665 pts