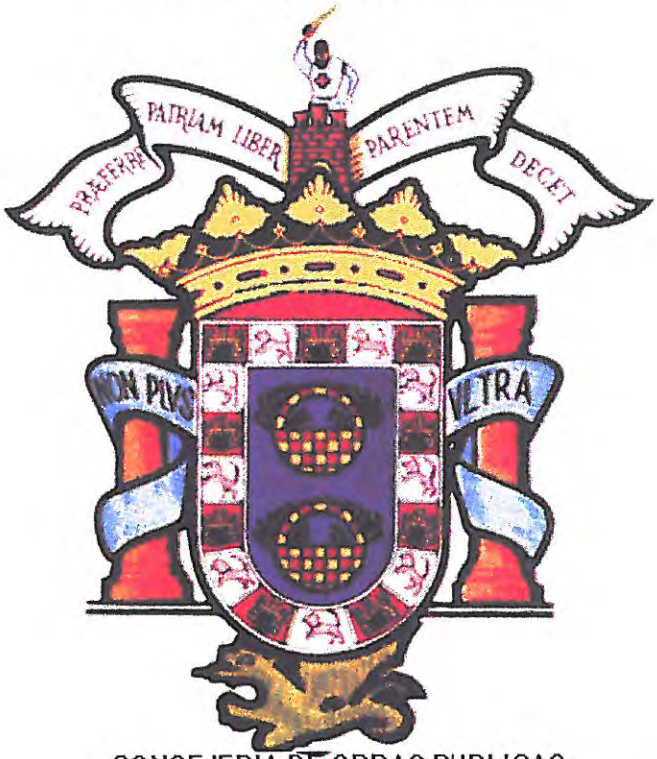
CIUDAD AUTONOMA DE MELILLA



CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS

CIUDAD AUTONOMA DE MELILLA

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y POLITICA TERRITORIAL

DIRECCION GENERAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL
UNIDAD DE EJECUCION U.E.-19.1 " SANTA BARBARA"

MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA EN LA UNIDAD DE EJECUCION U.E.-19.1 " SANTA BÁRBARA "

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de Julio de 1996 fue redactada una Modificación de Elementos sobre la Unidad de Ejecución U.E.-19.1, cuya finalidad era la concreción de los criterios con los que se redactaba el Plan Especial previsto en el Programa de Actuación del Plan General vigente, entre los cuales se hallaba, de forma especial, el tratamiento de la parcela sobre la que se ubicaría el Edificio emblemático " V Centenario ", para posibilitar dicha ubicación, no contemplada en el Plan General.- Esta Modificación de Elementos fue aprobada inicialmente por el Pleno de la Asamblea de la Ciudad Autónoma de fecha 1 de Agosto de 1996, finalizando el período legal de información pública el día 28 de Septiembre de 1996 sin que se presentara alegación alguna al respecto, recibiendo aprobación provisional en la sesión celebrada por el Consejo de Gobierno de la Ciudad Autónoma el 25 de Octubre de 1996.- Sin embargo, fuera de plazo, se presentó una alegación por la Autoridad Portuaria de Melilla el 18 de Noviembre de 1996, lo que motivó que el expediente no recibiera aprobación definitiva por el Pleno de la Asamblea, que resolvió dejarlo sobre la mesa en su sesión de 10 de Diciembre de 1996 en tanto no fueran resueltos los problemas planteados por dicho Organismo.

Con el fin de agilizar el procedimiento, fue redactado paralelamente el "Plan Especial de Equipamientos Comunitarios y Mejora de Calidad del Medio Ambiente Santa Bárbara" con el propósito de darle una tramitación vinculada a la Modificación de Elementos anteriormente descrita y conforme a la cual estaba desarrollado, ya que se incluía y justificaba en la propia documentación del planeamiento, subordinado lógicamente a la conclusión procedimental de la Modificación.- Este Plan Especial de forma similar a la Modificación de Elementos, no se llegó a aprobar definitivamente a la vista de las alegaciones fuera de plazo que emitieron los Servicios de la Autoridad Portuaria de Melilla, aunque había recibido aprobación inicial el 1 de Agosto de 1996 y provisional el 25 de Octubre de 1996, siendo dejado sobre la mesa por la Comisión Informativa de Obras Públicas y Política Territorial de 26 de Noviembre de 1996.

Como resultado de todo ello, la parcela destinada al Edificio V Centenario quedó, y continúa estando, indefinida urbanísticamente por cuanto las dos figuras necesarias para su factibilidad -Modificación de Elementos y Plan Especial- se hallan bloqueadas en su tramitación.

FINALIDAD DE LA MODIFICACION PROPUESTA

Vistos los antecedentes expuestos y siendo de especial importancia el encuadre en un marco legal urbanístico de la parcela que tratamos, cerrada la vía del Planeamiento Especial con Modificación de Elementos del P.G.O.U., sin perspectiva inmediata de desbloqueo, **se propone una segunda alternativa a desarrollar a través de la figura de Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación, consistente en segregar del ámbito de actuación sistemática de la Unidad U.E.-19.1 la parcela en cuestión, de la misma manera que ya el propio Plan General independiza de dicha Unidad las áreas correspondientes a la Delegación del Gobierno, ENDESA y Casa del Mar, otorgándole el carácter de actuación asistemática, desvinculada por tanto del planeamiento especial** que constituye el principal obstáculo para su inclusión en el proceso constructivo.

AMBITO LEGAL

La presente Modificación de Elementos se sustenta en :

Artículo 128 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, R.D.L. 1/1992 , en concordancia con el Artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico , R.D. 2.159/1978 adaptado con la Tabla de Vigencias, R.D. 304/1993 de 26 de Febrero.

Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, aprobado definitivamente el 30 de Octubre de 1995, Norma número 13. " Supuestos de Modificación ".

AMBITO TERRITORIAL

Zona de forma sensiblemente triangular limitada al Este por la línea marítima, al Sur por la explanada de San Lorenzo y nuevo Puerto Deportivo y al Noroeste por la Avenida de la Marina Española, con una superficie entre límites de 56.675 metros cuadrados.- Es colindante por el Oeste con los Barrios Héroes de España y Concepción Arenal.

AMBITO URBANÍSTICO

De los 56.675 metros cuadrados que se superfician en la zona, el Plan General de Ordenación incluye 41.883 metros cuadrados en actuación sistemática a desarrollar mediante Plan Especial de la Unidad de Ejecución U.E.-19.1, dentro de cuya delimitación se halla incluida la parcela que tratamos con una superficie de 2.475 metros cuadrados.- La cantidad restante hasta alcanzar los 56.675 metros cuadrados corresponde a las parcelas de la Delegación del Gobierno, la Casa del Mar, y la Central Térmica de ENDESA, excluidas de la Unidad de Ejecución y calificadas como Equipamiento Primario Institucional las dos primeras y Equipamiento Primario de Infraestructura la última.

Respecto a su definición y desarrollo, el P.G.O.U. trata la Unidad como :

Actuación sistemática contenida en el Programa del documento de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 30 de Octubre de 1995 por el Pleno de la Asamblea de la Ciudad Autónoma, definida como Unidad de Ejecución U.E.-19.1, en suelo urbano, a desarrollar mediante redacción y aprobación de plan especial, proyecto de urbanización y ejecución de obras de urbanización y edificación.- La ficha de la intervención programada y catalogada se adjunta con la presente Memoria.

.....

Mod. 3.630

AMBITO FISICO DE LA UNIDAD U.E.-19.1

CARACTERISTICAS FÍSICAS DEL TERRENO :

Topográficamente horizontal, es una extensión ganada al mar en el primer cuarto de siglo, por lo que geológicamente responde a un primer estrato muy débil de tierra vegetal y un segundo estrato de rellenos arenoso-rocosos consolidados, sobre base de arena y roca, con el nivel freático muy próximo a la superficie e influido por las mareas, pudiendo situarse, a falta de estudio geotécnico, entre 1.00 y 2.50 metros de la superficie con aguas agresivas mezcla de los subálveos del antiguo cauce del Río de Oro y del mar a que desembocan.

La vegetación existente se compone de grupos reducidos de eucaliptos de porte elevado, sustituibles desde un punto de vista ecológico, siempre que sean reemplazados por otras especies arbóreas que incrementen el actual nivel de fotosíntesis, algunas palmeras muy desarrolladas, interesantes para la futura composición de los espacios, por encontrarse en los terrenos de la central térmica y alineaciones en calles de ficus, también desarrollados, que se estima deben mantenerse por su influencia microclimática.

EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES :

En el perímetro de la Unidad de Ejecución se halla localizado como elemento más importante por su tamaño la central térmica de ENDESA con sus instalaciones anexas, cuya producción cubre todas las necesidades de energía eléctrica de la Ciudad.

Desde el punto de vista histórico, localizado en el límite Sur, se adentra hacia el mar el antiguo cargadero de mineral, actualmente en fase de remodelación para su reutilización como equipamiento secundario recreativo y hostelero, previendo, además, su uso como elemento de atraque por el lado Norte de buques tipo crucero.

Continuación tierra adentro del anterior se ubica en sentido Este-Oeste toda la base de la vía del ferrocarril de las Minas del Rif que accedía al cargadero, hoy convertida en equipamiento secundario comercial y administrativo recientemente finalizado.

Entre la central térmica y la Avenida de la Marina Española se halla la "Casa del Mar", equipamiento primario del Instituto Social de la Marina, edificio aislado de cuatro plantas de altura y dos años de antigüedad.

Más hacia el Norte, siguiendo la Avenida antes citada, se ubica la Delegación del Gobierno Central, con tres plantas de altura, edificio aislado de finales de los años setenta.

En el vértice Norte del área está situado el Club Marítimo, equipamiento secundario con fines deportivos y socioculturales en cuyos límites se ubica el edificio inicial, de una planta , segunda mitad de siglo, sometido a algunas remodelaciones posteriores, otro edificio actualmente en construcción, de dos plantas, piscina y módulos de vestuarios, y espigón sobre el mar que sirve de elemento de cierre de la actual dársena deportiva, anterior dársena de pesqueros.

Por último, entre la "Casa del Mar" y la Delegación del Gobierno, lindando con la Avenida de la Marina Española existe una instalación deportiva formada por dos pistas y dos edificios de vestuarios de una planta, construidos en 1983 dentro del plan de "unidades básicas".- Esta instalación es de entidad elemental con escasa importancia en el ámbito de Ciudad.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD :

Excepto la parcela de 2.475 metros cuadrados destinada al Edificio V Centenario, adscrita al Consorcio formado entre la Ciudad Autónoma de Melilla y la Autoridad Portuaria, el resto del territorio se halla bajo la administración de este último Organismo.

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE :

El área total de la U.E.-19.1 se halla semiurbanizada en el aspecto de vialidad, fundamentalmente por los nuevos trazados ejecutados como tramos de unión entre el Puerto Deportivo y la Avenida de la Marina Española, aunque éstos carecen de servicios urbanísticos completos.

En cuanto a accesos rodados , redes de saneamiento, suministro de agua, red eléctrica y de telefonía, la suma de servicios generales de la Ciudad y los derivados de la ejecución del Puerto Deportivo más la previsión de acometida de energía eléctrica procedente de la generada en un futuro por la planta incineradora de residuos sólidos, proporcionan a la actuación dotaciones perimetrales e interiores que sólo precisarán ajustes y ampliaciones perfectamente asumibles durante su desarrollo.

La parcela que se propone segregar del ámbito de la actuación sistemática tiene acceso rodado con pavimento de calzada y encintado de aceras, estando en su inmediata proximidad los puntos de conexión o imborne del resto de los servicios urbanísticos.

APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Se establece como primera premisa de la Modificación no alterar las cifras de aprovechamientos para no introducir factores de desequilibrio en el Área de Reparto, por lo que en todo momento debe cumplirse la igualdad :

SUPERFICIE DE LA UNIDAD **X** EDIFICABILIDAD **X** COEFICIENTE DE PONDERACIÓN (antes de la modificación) = APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL = SUPERFICIE DE LA UNIDAD **X** EDIFICABILIDAD **X** COEFICIENTE DE PONDERACIÓN (después de la modificación).

Las condiciones de aprovechamiento establecidas por el P.G.O.U. para la Unidad U.E.-19.1 son las siguientes :

USO	SUP.SUELO	EDIFIC	SUP.CONSTR	COEF.	APROV.LUC.
Residencial	0	0´00	0	0´00	0
Industrial	0	0´00	0	0´00	0
Equip.Secund.	16.753	2´13	35.601	1´35	48.061
Equip.Primar.	2.611	0´00	0	0´00	0
Espac.Libres	4.272	0´00	0	0´00	0
Viario	18.247	0´00	0	0´00	0
TOTAL	41.883	0´85	35.601	1´35	48.061

Pueden observarse en este cuadro dos anomalías :

-El Equipamiento Primario, si bien por su condición no genera aprovechamiento lucrativo, sí implica una superficie construida no computable a efectos de aprovechamiento urbanístico y, por tanto, debe asignársele un índice de edificabilidad.

-Sin estar realizado el planeamiento de desarrollo, en este caso Plan Especial, no puede cuantificarse una superficie de viario como la que aparece en el cuadro.

En base a ello, la propuesta después de la Modificación de Elementos planteada, queda de la siguiente forma :

USO	SUP.SUELO	EDIFIC	SUP.CONSTR	COEF.	APROV.LUC
Residencial	0	0´00	0	0´00	0
Industrial	0	0´00	0	0´00	0
Equip.Secund.	16.753	2´13	35.601	1´35	48.061
Equip.Primar.	2.611	(*)	(*)	0´00	0
Esp.Libres	4.272	0´00	0	0´00	0
Viario	(*)	0´00	0	0´00	0
TOTAL	39.408	0´9034	35.601	1´35	48.061

(*) El resultante del planeamiento de desarrollo.

Como puede comprobarse en el cuadro aparece la superficie total de suelo determinada por el P.G.O.U. una vez segregada la parcela de 2.475 metros cuadrados destinada al Edificio V Centenario, no sufriendo alteración ni las superficies de suelo destinadas a equipamientos ni las superficies construidas y los aprovechamientos urbanísticos generados.

Con respecto al resto de parámetros relacionados con el aprovechamiento y contenidos en la ficha de la Unidad en el Programa de Actuación del P.G.O.U., quedan de la manera siguiente :

USO CARACTERÍSTICO :	EQUIPAMIENTO SECUNDARIO
Nº DE VIVIENDAS PREVISTAS	0
APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO	0´90
APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION	31.920 Uds.

APROVECHAMIENTO DE CESION OBLIGATORIA	3.547 Uds.
APROVECHAMIENTO MAXIMO LUCRATIVO	48.061 Uds.
APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LA CIUDAD AUTÓNOMA	16.141 Uds.

El resto de características de la ficha no sufre alteración, salvo las evaluaciones de la "Tabla de valoración de la intervención", que se modifican proporcionalmente a los nuevos parámetros expresados anteriormente.

ASIGNACION DE PARÁMETROS A LA PARCELA SEGREGADA

Uso ..... Equipamiento Primario Institucional

Parcela neta prefijada..... 2.475 m2

Aprovechamiento lucrativo máximo ..... 0´00 U.A.

Indice de edificabilidad ..... 7´00 m2 /m2

Coeficiente de ponderación ..... 0´00

Porcentaje de ocupabilidad máximo.....100% planta baja, 75% resto plantas

Altura máxima ..... 13 plantas / 50´00 metros

Retranqueos a linderos de parcela .....No se establecen

Cuerpos volados , longitud máxima ..... 100 %

Cuerpos volados , ancho máximo ..... A 150 cms. de vertical de bordillos

Cuerpos volados , altura mínima sobre rasante ..... 5.00 metros.

Altura mínima libre de plantas : aparcamientos ..... 2.40 metros.
Resto de usos ..... 3.00 metros.

Aparcamiento obligatorio ..... Se preveerá en zonas a menos de 200 mts. A razón de 1 plaza / 50 m2 construidos.

Mod. 3.630

Sótanos y/o semisótanos ..... Permitidos.

ACTOS PREVIOS A LA TRAMITACION

Dado que en la actualidad existen una Modificación de Elementos y un Plan Especial de la Unidad de Ejecución U.E.19.1 aprobados inicial y provisionalmente pero bloqueados ante la alegación de la Autoridad Portuaria de Melilla, sin que se prevea un cambio de criterios por parte de este Organismo, motivo por el cual se ha redactado la propuesta de Modificación de Elementos que antecede con el fin de darle viabilidad a la parcela del Edificio V Centenario, como acto previo al inicio del trámite de dicha Modificación, si ésta se considera oportuna, el Organo de la Ciudad Autónoma en quien recae la capacidad de otorgamiento de aprobación inicial, deberá revocar los acuerdos tomados respecto a las anteriores figuras urbanísticas a fin de eliminar la coexistencia de dos Modifdicaciones y un Plan Especial no coincidentes.

Con cuanto antecede y la documentación gráfica adjunta, se considera quedan definidas las características de la Modificación de Elementos que se propone.

Melilla a 14 de Marzo de 1997

EL DIRECTOR GENERAL

Fernando J. Moreno Jurado

ANEXO

FICHA DE DETERMINACIONES EN EL PLAN GENERAL

1. LOCALIZACIÓN

CLAVE: UE-19.1

BARRIO: NUEVO

DENOMINACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN SANTA BARBARA

CLASE DE SUELO: URBANO

AREA DE REPARTO: AR-17.2

2. OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

OBTENCIÓN DE SUELO Y URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y VIARIO.

OBTENCIÓN DE SUELO E INSTALACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.

DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

EDIFICACIÓN DE USOS DE CARÁCTER LUCRATIVO EQUIP.SECUNDARIO

NIVEL DE SISTEMA: LOCAL

SECTORES DE INVERSIÓN:

URBANIZACIÓN SECUNDARIA. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS Y ACTUACIÓN DE EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO Y SECUNDARIO.

3. FASES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO

PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

PREFERENTE: COMPENSACIÓN

ALTERNATIVO: COOPERACIÓN

URBANIZACIÓN: PROYECTO URBANIZACIÓN.
EJECUCIÓN OBRAS

EDIFICACIÓN: LICENCIA

4. AGENTES INVERSORES

AYUNTAMIENTO: SI

OTRAS ADMINISTRACIONES: SI

INICIATIVA PRIVADA: SI

5. OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO

6. INSTALACIONES Y USOS PROPUESTOS

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y EDIFICACIÓN.

7. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

USO	SUP.SUELO	EDIF.	SUP.CONST.	COEF.	APROV LUCRAT
Residencial	0	0,00	0	0,00	0
Industrial	0	0,00	0	0,00	0
Equip. Secund	16.753	2,13	35.601	1,35	48.061
Equip. Primar	2.611	0,00	0	0,00	0
Esp. Libres	4.272				
Viario	18.247				
TOTAL	41.883	0,85	35.601	1,35	48.061

USO CARACTERÍSTICO: EQUIPAMIENTO SECUNDARIO

Nº DE VIVIENDAS PREVISTAS: 0

APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO: 0,90

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN: 32.040

APROVECHAMIENTO MUNICIPAL (A): 5.654

DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO (B): 10.366

SUMA A+B: 16.020

8. PROGRAMACIÓN

CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN: PRIMERO 1996

AÑO DE INICIO DE LAS DISTINTAS FASES Y ETAPAS.

- Planeamiento : 1996
- Distribución de cargas y beneficios : 1997
- Urbanización : 1997
- Edificación : 1999

9. TABLA DE VALORACIÓN DE LA INTERVENCIÓN

ELEMENTOS A VALORAR	UNIDADES	MÓDULO	TOTAL PTS.	DISTRIBUCIÓN POR AGENTES					
				AYUNTAMIENTO		OTRAS ADMINISTR.		PRIVADOS	
PROYECTOS									
PLANEAMIENTO	41.883	80	3.350.640	0,15	502.596	0,45	1.507.788	0,40	1.340.256
COMPENSACIÓN	41.883	80	3.350.640	0,15	502.596	0,45	1.507.788	0,40	1.340.256
URBANIZACIÓN	22.519	350	7.881.650	0,15	1.182.248	0,45	3.546.742	0,40	3.152.660
EDIFICACIÓN	35.601	3.500	124.603.500	0,15	18.690.526	0,45	56.071.574	0,40	49.841.401
TOTAL			139.186.430		20.877.966		62.633.892		55.674.573
INDEMNIZ.	0	0	0	0,00	0	1,00	0	0,00	0
TOTAL			0		0		0		0
SUELO	32.040	22.500	720.900.000	0,00	0	1,00	720.900.000	0,00	0
TOTAL			720.900.000		0		720.900.000		0
URBANIZ. VIARIO	18.247	8.160	148.895.520	0,15	22.334.329	0,45	67.002.982	0,40	59.558.209
JARDINES	4.272	6.060	25.888.320	0,15	3.883.248	0,45	11.649.744	0,40	10.355.328
TOTAL			174.783.840		26.217.577		78.652.726		69.913.537
EDIFICAC.									
RESIDENCIAL	0	55.000	0	0,15	0	0,45	0	0,40	0
INDUSTRIAL	0	44.000	0	0,15	0	0,45	0	0,40	0
EQ SECUND	35.601	55.000	1.958.055.000	0,15	293.708.262	0,45	881.124.727	0,40	783.222.012
EQ PRIMAR	0	71.500	0	0,15	0	0,45	0	0,40	0
TOTAL			1.958.055.000		293.708.262		881.124.727		783.222.012
TOTALES			2.992.925.271 Pts		340.803.805 Pts		1.743.311.345 Pts		908.810.122 Pts

10. OBSERVACIONES

EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE ESTA UNIDAD QUEDA CONDICIONADO A LA PREVIA DESAFECTACIÓN DE LOS TERRENOS QUE LA COMPONEN.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Asamblea en sesión de 05 MAYO 1997, como parte integrante del Proyecto de Plan Especial de la UE 19.1 "Santa Bárbara"

Melilla, 06 MAYO 1997
EL SECRETARIO

ASAMBLEA DE MELILLA · SECRETARIA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado provisionalmente por el Consejo de Gobierno en sesión de 11 JUL. 1997 y como parte integrante del Proyecto de Plan Especial de la UE 19.1 "Santa Bárbara"

Melilla, 15 JUL. 1997
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Asamblea de Melilla, en sesión de 1 AGO. 1997, como parte integrante del Proyecto de Plan Especial de la U.E 19.1 "Santa Bárbara"

Melilla, 6 AGO. 1997
EL SECRETARIO

CONSEJERIA OBRAS PUBLICAS Y POLITICA TE... · CIUDAD AUTONOMA DE MELILLA ·

ASAMBLEA DE MELILLA · SECRETARIA GENERAL