Aprob. definitiva Pleno de la Asamblea - 4/mayo/1998

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

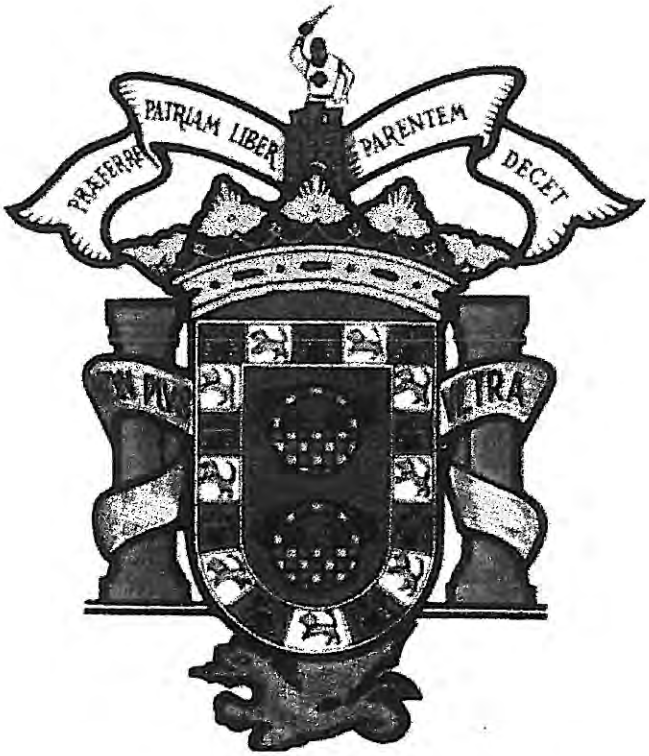


CONSEJERÍA DE OBRAS PUBLICAS Y POLITICA TERRITORIAL

DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION BARRIO 4 CAÑADA DE HIDUM-REINA REGENTE

CIUDAD AUTONOMA DE MELILLA



CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y POLITICA TERRITORIAL

DIRECCION GENERAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

MODIFICACION DE ELEMENTOS
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION
BARRIO 4
CAÑADA DE HIDUM - REINA REGENTE

Mod. 3.030

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MELILLA

BARRIO NÚMERO 4, ZONAS DE CAÑADA DE HIDUM - REINA REGENTE

---

1).- ANTECEDENTES: EL BARRIO NÚMERO 4 EN EL P.G.O.U. DE 1995.

Leemos en el Plan General de Ordenación, aprobado definitivamente por Acuerdo de la mayoría absoluta de la Asamblea de la Ciudad de Melilla el día 5 de Octubre de 1995, en la página número 38 de su Memoria Justificativa :

" El Barrio Musulman: se caracteriza por presentar viviendas adosadas de parcelas pequeñas e irregulares, de una sola 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, con un carácter irregular dominadas por continuos entrantes y salientes."

De igual forma, en la página 120 del B.O.C. número 3.435 -(publicación de las Normas Urbanísticas)- se dice:

"En primer lugar, el barrio Musulman, que data de 1924 está constituido por una serie de viviendas de autoconstrucción con las características propias del Norte del Magreb. No existe ordenación previa de ningún tipo, su trama es muy irregular sin apenas viario, y más que manzanas podría hablarse de viviendas adosadas al azar adaptadas a la pendiente.
Todas sus edificaciones son de 1 planta.

El Barrio de Reina Regente, de similar época, posee casi idénticas características que el anterior, en el sector norte, a diferencia del sector sur, que presenta ya una ordenación más regular de manzanas con un trazado viario ortogonal, alrededor del cual se sitúan grandes manzanas de otros usos. En esta zona se da la mayor diversidad tipológica, incluyendo viviendas unifamiliares agrupadas, almacenes, edificaciones plurifamiliares aisladas, algún equipamiento, etc. "

De acuerdo con estas apreciaciones generales de información urbanística más los parámetros deducidos a partir del estudio particularizado de manzanas, pero siempre

dentro del contexto físico deducido de la visión anteriormente descrita, se establecen las premisas fundamentales de la futura ordenación del territorio y así, en el Anexo I, "Tablas de cálculo del aprovechamiento tipo por áreas de reparto" tenemos :

-Superficie del área de reparto nº 1 = 140.727 m2

-Superficie total de manzanas edificables = 77.381 m2

-Aprovechamiento total = 168.963 Unidades.

-Superficie construible tipología T5 -(residencial) = 153.527 m2

-Superficie construible tipología T10 -(industrial)= 20.581 m2

Con los siguientes parámetros particularizados en la "Ficha de tipología edificatoria", página nº 151 del B.O.C. antes reseñado :

BARRIO : REINA REGENTE / MUSULMAN

AREA DE REPARTO : 1

APROVECHAMIENTO TIPO : 2´18

CALIFICACIÓN TIPO	Residencial Mixta T5 (**)
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3
ALTURA MÁXIMA TOTAL	11´50
EDIFICACIÓN SOBRE ALTURA	Castillete de 15 m2
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	No
PARCELA MÍNIMA	35 m2
OCUPACIÓN PLANTA BAJA	100 %
OCUPACIÓN PLANTAS ALTAS	100 %
PATIOS MÍNIMOS	9 m2 o ¼ de H
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	2´25 m2/m2
APROVECHAM. MEDIO MANZANA	2´25
APARCAMIENTOS	No obligatorios

(**) Preferentemente Residencial Unifamiliar de Alta Intensidad

2).-SÍNTESIS ANALÍTICA DEL PLANEAMIENTO RESULTANTE.

a) Los datos extraidos de la información urbanística aportan al planificador, de una parte, la visión global de la configuración formal del Barrio y de otra los parámetros edificatorios resultantes que en la redacción del Plan ha de alterar para cumplir los objetivos propuestos.

Conforme a lo expuesto en el apartado precedente, y ciñéndonos al aspecto de edificaciones, el barrio aparece diagnosticado :

-Con una estructura característica de un típico poblado magrebí en ladera.

-Con edificios unifamiliares adosados de una planta de altura.

Esta última apreciación se halla claramente reflejada y ratificada en la tabla de cálculo de los aprovechamientos urbanísticos de la Memoria Justificativa en la que en la columna de "Edificabilidad vigente" se le asigna a todas la manzanas del Barrio el valor 1´00 m2/m2, o sea: el correspondiente a una sola planta.

b) En base a todo ello se establecen las pautas de desarrollo del Barrio en el Plan General y así, en la parte correspondiente a "Normas Urbanísticas", página 120 del B.O.C. 3.435, se enuncia :

"2). Condiciones generales de ordenación .

En general, y para las distintas unidades urbanas o barriadas que integran el barrio, la ordenación propuesta recoge las tipologías existentes actualmente en un intento de aglutinar en manzanas más o menos coherentes las diferentes piezas edificadas, a fin de articular, mínimamente siquiera, una estructura urbana más permeable y ordenada.

La tipología predominante va a seguir siendo, pues la de vivienda unifamiliar agrupada en manzana con carácter cerrado, si bien, en las zonas más abigarradas de Reina Regente y barrio Musulmán, este carácter no debe limitar las actuaciones de mejora o renovación de las edificaciones existentes más que en la medida en que se respete el no sobrepasar las alineaciones exteriores fijadas para cada manzana.

Las alturas de las edificaciones de todo tipo se ajustarán en cada caso a la altura máxima fijada en las fichas de tipologías de ordenación por barrios específicas. De igual modo quedarán sujetas las edificaciones que por encima de esta altura se fijen en dichas fichas, con los criterios establecidos en los barrios precedentes.

Con carácter general, se fija una parcela mínima de 35 m2., para los barrios Musulmán y sector Norte de Reina Regente y de 50 m2. para los barrios de Batería Jota y sector sur de Reina Regente. "

Es decir: el planificador, partiendo de la estructura urbana que la información urbanística le ha proporcionado como hecho cierto y de la premisa de aumento generalizado de aprovechamientos en todo el territorio, duplica la edificabilidad que

entiende como existente y así lo refleja en la ya mencionadas tabla de cálculo de los aprovechamientos urbanísticos en las que se puede comprobar :

Edificabilidad vigente	Edificabilidad resultante
1´00 m2/m2	2´25 m2/m2

Con lo que aparentemente quedan cumplidos los objetivos generales del planeamiento.

---

3).- EL ERROR MATERIAL DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL P.G.O.U.

No obstante la congruencia conceptual de lo anteriormente expuesto, un mínimo estudio de su contenido comienza a revelar importantes contradicciones, enmarcadas en el espacio temporal en que debió realizarse la información urbanística, (años 1992 y 1993), que invalidan por completo la línea argumental y la filosofía del planeamiento para todo el área de reparto número 1, Cañada de Hidúm y Reina Regente:

a).- En la época antes citada -(1992-93)- hacía años que el Barrio había dejado de corresponderse con el modelo de poblado típico del norte del Magreb.

b).- En esa misma época los edificios de una planta ya constituían una mínima proporción respecto a los de dos, tres e incluso cuatro plantas existentes.

Pero es más: **esta última afirmación se halla totalmente corroborada por la fotografía que el propio Plan General inserta en su Memoria Justificativa** donde se aprecia, sin resquicio a duda alguna, cómo se hallaba el Barrio en el momento en el que se supone tuvo lugar la información urbanística, cuya fotografía se inserta en el presente documento como parte gráfica del mismo.

El estudio de las causas de esta incongruencia en el Plan nos ha conducido a la formulación de la siguiente hipótesis :

-La base gráfica sobre la que hubo de redactarse el instrumento urbanístico fueron los planos aerofotogramétricos elaborados por el Ejército del Aire en el año 1982, derivada de los vuelos efectuados en 1981, circunstancia de todos conocida por cuanto la actualización de la cartografía digitalizada no estuvo disponible hasta principios de 1996.

-Sin embargo, la información urbanística no se halla circunscrita solamente a la cartografía, máxime cuando se conocen a priori sus desfases con la realidad, sino en la conjunción de datos procedentes de diversas fuentes, fundamentalmente los obtenidos sobre el terreno en este caso particular.

-Desconociendo el motivo de la confusión detectada, resalta un hecho evidente : **el Barrio número 4 se planifica sobre los parámetros de los planos de 1982 sin actualización de tipo alguno, por lo que su descripción física responde con gran similitud a la procedente de la información urbanística utilizada para la redacción del anterior Plan General aprobado definitivamente en 1986.**

.....

-(Cañada de Hidum y Reina Regente mantuvieron casi inalterada su estructura desde la elaboración de la cartografía de 1982 hasta principios del año 1986 en que, a raiz de los sucesos acaecidos por la aplicación de la Ley de Extranjería, entre otras consecuencias derivadas, se inició en el Barrio una frenética y descontrolada actividad constructiva ilegal materializada en la ocupación de terrenos adyacentes al perímetro primitivo y zonas interiores que hasta entonces habían permanecido libres, como calles y cauces de torrentes, al par que se elevaban plantas sobre las existentes, se demolían antiguas edificaciones y reconstruían en altura y se edificaban otras de nueva planta.
Este proceso mantuvo un ritmo acelerado que no se ralentizó hasta el año 1992-1993 y al día de la fecha aún perdura, aunque de forma pausada pero continua, materializada principalmente en elevaciones y ampliaciones puntuales de edificios, pudiéndose afirmar que ya en los años mencionados -(coincidentes con los que debiera estar situada temporalmente la información urbanística de la Revisión del P.G.O.U.)- la configuración del Barrio era muy similar a la actual).

.....

4).- CONSECUENCIAS DEL ERROR MATERIAL DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Como resultado inmediato de la actividad constructora descrita anteriormente, en la actualidad nos encontramos con dos densos núcleos habitacionales, asentados sobre edificios fuera de la legalidad, formando un tejido irracional que alberga en torno a las 2.000 viviendas, la mayor parte de ellas de nueva construcción, cifra que por su magnitud impide la aplicación drástica de los mecanismos establecidos por la

Disciplina Urbanística que sólo conducirían a un traumatismo social, de imprevisibles consecuencias, dado el gran sector de población que resultaría afectado.

Es por ello que la Ciudad Autónoma, tomada la decisión de abordar y solucionar completamente el problema que, aunque de envergadura inusual, es característico de la mayoría de las ciudades españolas, siguiendo un modelo similar al adoptado en las mismas, elabora un plan de actuación adaptado a las circunstancias locales, cuyas primeras iniciativas son : el establecimiento de un Convenio con la Delegación en Málaga del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental para la aplicación del baremo de honorarios técnicos reducidos para la legalización de barriadas de autoconstrucción, la gestión de suelo para facilitar a los ocupantes de los edificios el acceso a la propiedad del terreno sobre el que se hallan asentados de la forma menos gravosa posible y la elaboración de un censo que proporcione el volumen de datos necesario para las actuaciones a desarrollar.

Estando ya firmado el citado Convenio y en marcha el proceso para la gestión de suelo y los trabajos censales, ha de afrontarse la solución a la problemática derivada del tratamiento del Barrio en el Plan General como consecuencia del error de información urbanística, cuya problemática puede resumirse en dos temas fundamentales :

a).- Los perímetros de los núcleos de población consolidados, contenidos en el P.G.O.U., no se corresponden con los límites reales, prácticamente inalterados desde 1993 y,consecuentemente, con las áreas de reparto establecidas.

b).- Una gran parte de los edificios construidos no pueden enmarcarse en el contexto de los parámetros edificatorios definidos en el P.G.O.U.

Por tanto, ningún intento de legalización podría ser llevado a buen término si previamente no se redacta, tramita y aprueba la presente Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación con el fin de corregir los aspectos contemplados en los apartados a) y b) precedentes.

---

5).- FINALIDAD DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO :

El objeto de la Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación es la corrección del error material de información urbanística cometido en el mismo y las consecuencias derivadas, adaptando el planeamiento a la realidad existente con el fin de posibilitar la legalización de las edificaciones del Barrio número 4, zonas de Cañada de Hidúm - Reina Regente que cumplan los requisitos exigidos por la legislación en vigor.

6).- MARCO LEGAL.

Artículo 111 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, R.D. Legislativo 1/1992.

5).- AMBITO TERRITORIAL .

El comprendido en el Barrio denominado en el Plan General de Ordenación "Musulmán-Reina Regente-Batería J", en la zona comprendida en el Area de Reparto nº 1, "Musulmán-Reina Regente", junto con elementos adyacentes y de entorno pertenecientes a las Areas de Reparto A.R.17.1, A.R. 20 y A.R. 21, siendo la primera constituyente del suelo urbano y las dos restantes del suelo urbanizable programado.

DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA

Como ya anteriormente quedaba apuntado, se aborda el problema desde dos aspectos fundamentales :

a).-Redefinición de los límites de las áreas de reparto adecuados a la realidad de la construcción consolidada.

b).-Adecuación de los parámetros de edificabilidad a la situación existente manteniendo la filosofía del Plan General en cuanto a los incrementos previstos a partir de la información urbanística real.

1).-REDEFINICION DE LAS AREAS DE REPARTO:

Para realizar la operación se ha partido del trazado definitivo del vial realizado por el MOPTMA circunvalando los núcleos edificados, cuyo trazado difiere del grafiado en el Plan General, probablemente debido a reajustes de replanteo hechos durante su ejecución respecto al facilitado al equipo redactor de aquél.

De igual forma, mediante la planimetría de 1994 y fotografías aéreas realizadas expresamente para este trabajo, se ha procurado actualizar al máximo la trama urbana de las áreas afectadas.

Una vez efectuado esta labor, sobre los planos resultantes se han superpuesto las áreas de reparto definidas en el P.G.O.U. y se han ajustado sus límites con los siguientes resultados :

a).-AREA DE REPARTO 17.1:

Es un área definida en el Plan como la suma de varios subáreas dispersas, de las cuales las dos más meridionales son las afectadas por el territorio de la Modificación.

-Desaparece como tal el subárea meridional oeste, cuya superficie queda incorporada al área de reparto 1 y al área de reparto 21.

-Desaparece el subárea meridional este cuya superficie se reparte entre el suelo no urbanizable y el área de reparto 1.

b).-AREA DE REPARTO 21:

Es un área que se trazó en las etapas finales de la redacción del Plan y que correspondería a la ubicación de las nuevas 155 viviendas de promoción pública actualmente terminadas, que en la época no tenía una clara definición.

-Cede territorio en sus zonas oeste y sur al área de reparto 1.

-Incorpora un franja del territorio del subárea meridional oeste 17.1.

c).-AREA DE REPARTO 1:

Es un área trazada por el Plan General, envolvente a las zonas edificadas, tomando como base la información desfasada de la antigua planimetría.

-Incorpora territorio de : suelo no urbanizable, subárea de reparto oeste del área de reparto 17.1, área de reparto 21, subárea de reparto este del área de reparto 17.1 y suelo no urbanizable.

Numéricamente esta descripción queda cuantificada de la siguiente forma:

AREA DE REPARTO	SUPERFICIE INICIAL (*)	M2 CEDIDOS	M2 ANEXADOS	SUPERFICIE FINAL
A.R.-17.1 W	30.669 m2	30.669 m2	0´00 m2	0´00 m2
A.R.-17.1 E	13.777 m2	13.777 m2	0´00 m2	0´00 m2
A.R.-21	66.363 m2	13.974 m2	1.560 m2	53.949 m2
A.R.-1	146.645 m2	369 m2	59.595 m2	205.871 m2

(*) Correspondiente a medición sobre cartografía, no necesariamente concordante con las cifras del P.G.O.U

Como puede comprobarse, la superficie inicial de actuación, correctamente medida, prevista por el P.G.O.U. es de 257.454 metros cuadrados, y la superficie resultante

de la modificación de perímetros de áreas de reparto es de 259.820 m2, lo que supone una desviación de tan sólo un 0´919 % sobre el total del territorio afectado, por lo que no se altera de forma sustancial la cuantificación de superficie ordenada por el Plan General .

UNIDADES DE EJECUCION.

En concordancia con la absorción del territorio de las subáreas de reparto este y oeste del A.R.-17.1 por otras áreas y clasificaciones contiguas, quedan suprimidas las unidades de ejecución adscritas a dichas subáreas, U.E.-02 y U.E.-03, contempladas en las páginas 162 y 163 del Programa de Actuación del Plan General, publicado en el B.O.C. número 3435 de 30 de Octubre de 1995.

SUPERFICIES CORREGIDAS DE LAS AREAS DE REPARTO AFECTADAS.

Area de reparto	Superficie en P.G.O.U.	Superficie corregida
A.R.-17.1	241.740 m2	197.294 m2
A.R.-1	140.727 m2	205.871 m2
A.R.-21	262.635 m2	250.221 m2

TABLA CORREGIDA DE APROVECHAMIENTO TIPO.

A).-PARÁMETROS REALES DE PARTIDA.

-Tipología..... T5

-Edificabilidad vigente real ..... 2´218 m2/m2

-Coeficiente de ponderación ..... 1´00

B).-ASIMILACION A MODELO DE AREA DE REPARTO CON APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION

-Edificabilidad resultante..... 4´25 m2/m2

-Aprovechamiento medio de manzana..... 4´25

-Aprovechamiento tipo ..... 3´76

C).-TABLA CORREGIDA. RESULTANTE.

Area de reparto	Ambito de referencia	Número de Barrio	Tipología edificatoria	Edificabilid. Vigente	Edificabilid. Resultante	Coeficiente Ponderac.	Aprovech. Tipo
s.urbano	3	4	T5	2´218	4´25	1´00	3´76

2).-ADECUACION DE LOS PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD.

BARRIO : REINA REGENTE / MUSULMAN

AREA DE REPARTO : 1

APROVECHAMIENTO TIPO : 3´76

CALIFICACIÓN TIPO	Residencial Mixta T5 (**)
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	4
ALTURA MÁXIMA TOTAL	14´50 metros
EDIFICACIÓN SOBRE ALTURA	Castillete de 15 m2
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	SI
PARCELA MÍNIMA	35 m2
OCUPACIÓN PLANTA BAJA	100 %
OCUPACIÓN PLANTAS ALTAS	100 %
PATIOS MÍNIMOS	9 m2 o ¼ de H
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	4´25 m2/m2
APROVECHAM. MEDIO MANZANA	4´25
APARCAMIENTOS	No obligatorios

(**) Preferentemente Residencial Unifamiliar de Alta Intensidad

En todas las demás condiciones se aplicará lo determinado en la normativa del Plan General de Ordenación.

Mod. 3.030

Con la presente documentación gráfica y escrita se considera subsanado el error material de información urbanística del vigente Plan General de Ordenación Urbana, adecuando sus determinaciones en el Barrio número 4 a las circunstancias reales del mismo, posibilitando en consecuencia el proceso de legalización de las construcciones de la zona dentro del marco urbanístico adecuado .

Melilla a 26 de Septiembre de 1997

EL DIRECTOR GENERAL

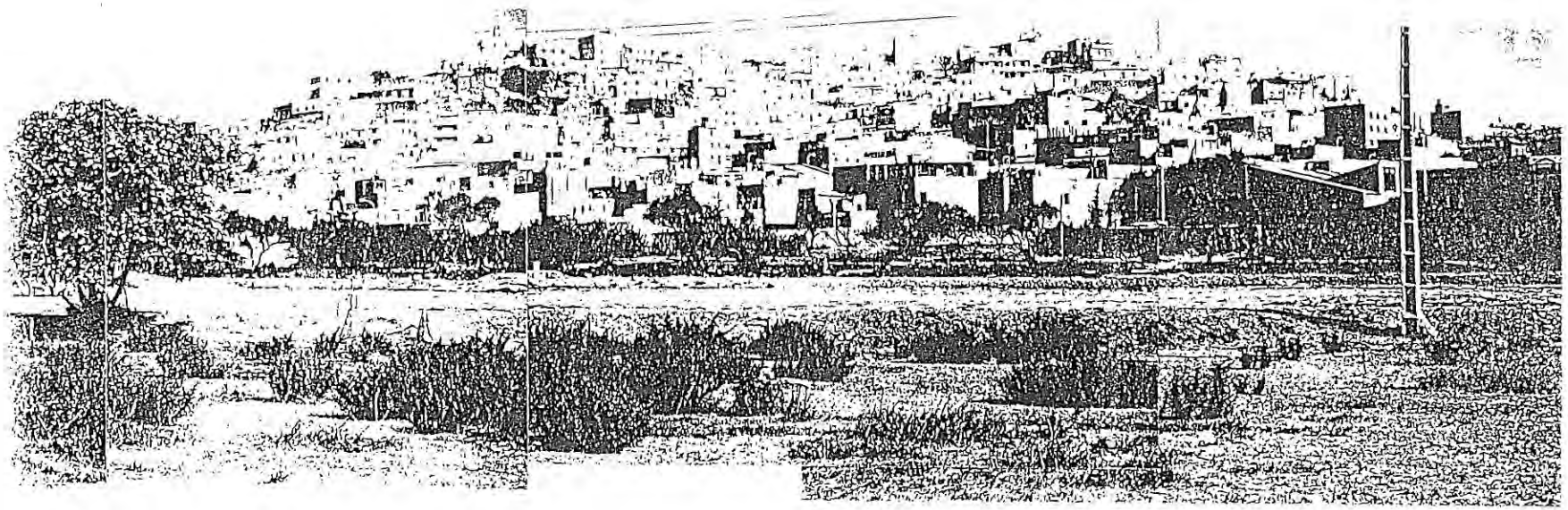
Fernando J. Moreno Jurado

ANEXO FOTOGRAFICO

FOTOGRAFIAS NUMEROS 1 Y 2

Corresponden la primera a la perspectiva de la zona de Reina Regente incluida en el Plan General de Ordenación que, como puede apreciarse no concuerda con la descripción formal que se hace de la misma, sino a un estado posterior, muy similar al contemplado en la fotografía segunda –(en color)- que está realizada en la segunda quincena de Septiembre de 1997, de lo que se deduce que la estructura urbana en la época de información del Plan ya se aproximaba mucho a la existente en la actualidad.

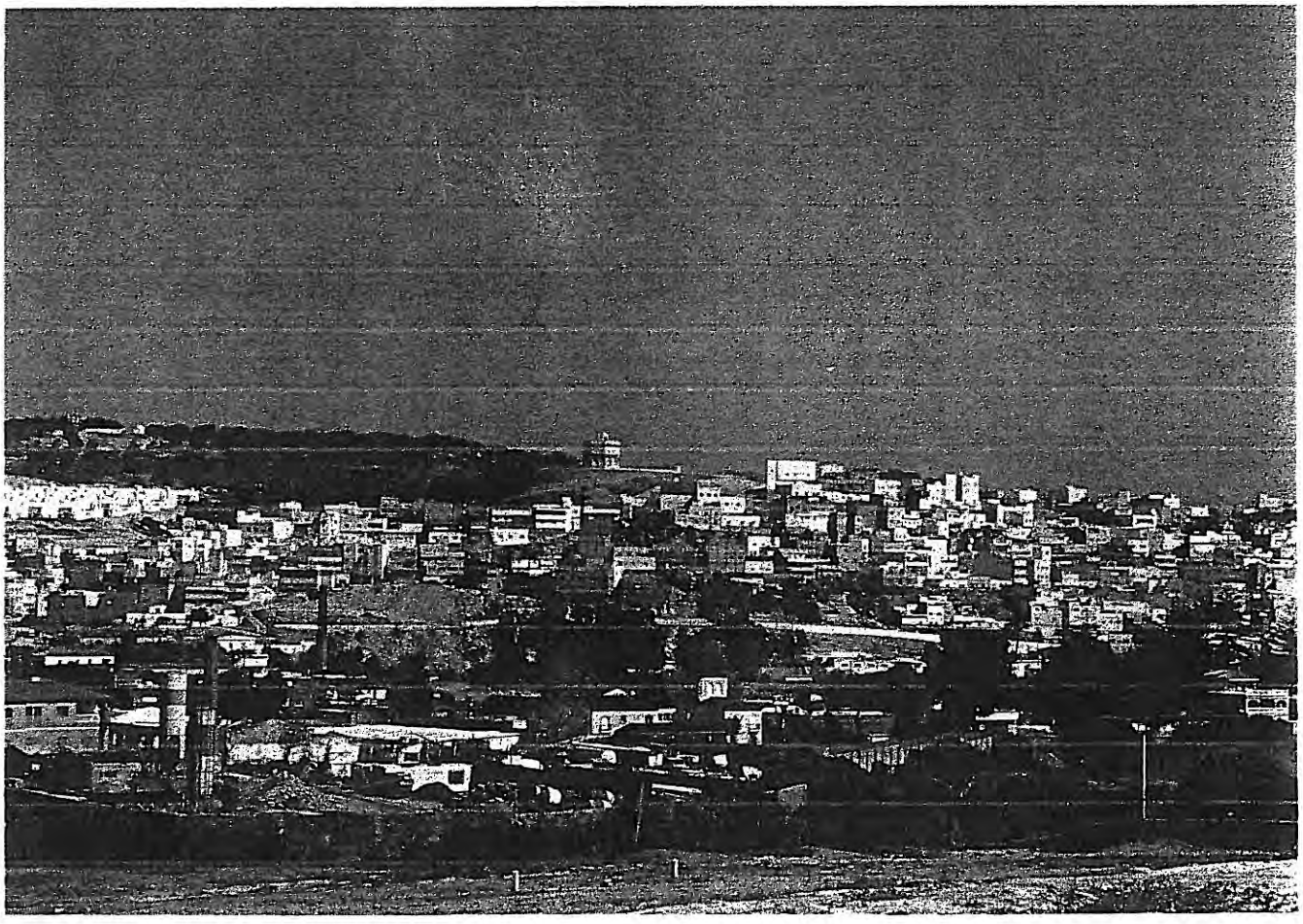
BARRIO DE REINA REGENTE-CAÑADA DE HIDUM



FOTOGRAFIAS NUMEROS 3, 4 y 5

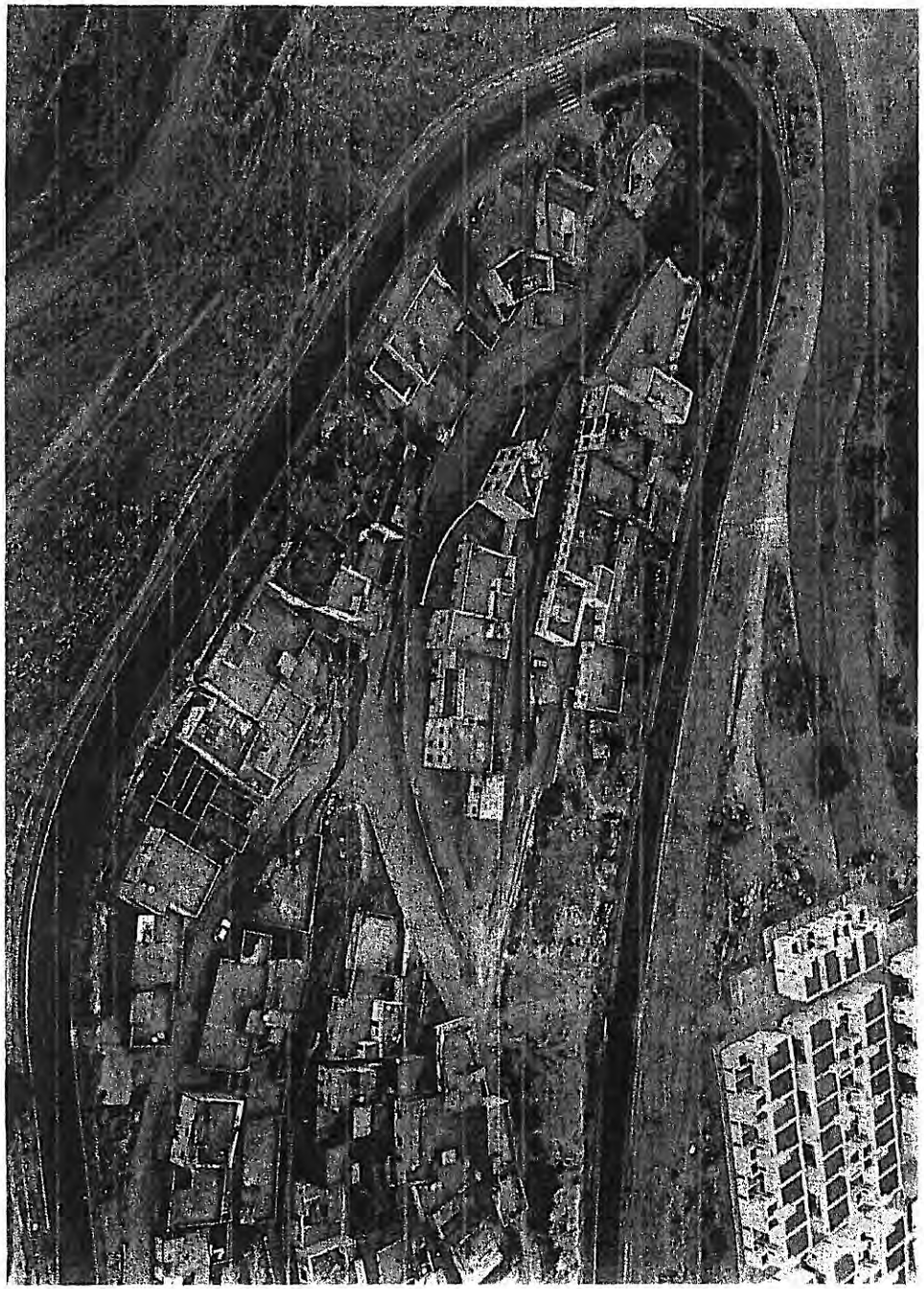
Corresponden la primera a la perspectiva general del Barrio número 4 sobre el que se realiza la Modificación de Elementos del Plan General, pudiendo apreciarse la estructura de conjunto, la cual se pormenoriza mediante ampliación en las fotografías segunda y tercera.





FOTOGRAFIAS NUMEROS 6 y 7

Corresponden a sendas vistas aéreas de la parte sèptentrional del Área de Reparto A.R.-17.1, en el bucle formado por la Carretera de Circunvalación, en las que puede apreciarse el grado de consolidación edificatoria en una zona que se trata en el Plan como practicamente libre de construcciones.





DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Plano o documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Asamblea, en sesión de 7 de noviembre de 1.997, como parte integrante de la Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, Barrio- 4 " Cañada de Hidum-Reina Regente ".

Melilla, 12 de noviembre de 1.997
EL SECRETARIO GENERAL ,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Plano o documento ha sido aprobado provisionalmente por el Conse jo de gobierno, en sesión de 28 ENE. 1998 , como parte integrante de la Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, Barrio 4, "Caña da de Hidum-Reina Regente ".

Melilla, 28 ENE. 1998
EL SECRETARIO TECNICO DEL CONSEJO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Plano o Documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Asamblea en sesión de 4 MAYO 1998 , como par- te integrante del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, Barrio 4 " Cañada de Hidum-Reina Regente ".

Melilla, 8 MAYO 1998
EL SECRETARIO GENERAL,