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 DE MELILLA PARA SUBSANACIÓN DE ERROR MATERIAL SOBRE PROCEDIMIENTO DE DESARROLLO DE UNA ZONA ENTRE LAS CALLES MAR CHICA Y AZUCENA

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

Carlos de Arellano nº 10
Tfno.: 952 68 00 44
52.004 - MELILLA

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE MELILLA PARA SUBSANACIÓN DE ERROR MATERIAL SOBRE PROCEDIMIENTO DE DESARROLLO DE UNA ZONA ENTRE LA CALLE MAR CHICA Y LA CALLE DE LA AZUCENA

---

1).-ANTECEDENTES Y EXPOSICIÓN DEL ERROR MATERIAL.

La Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla fue aprobada inicialmente por acuerdo del Pleno de la Excma. Corporación Municipal celebrado el día 25 de Abril de 1.994, tras cuya aprobación fue sometido al preceptivo período de información pública, aprobación provisional –(10 de Diciembre de 1994)- y aprobación definitiva, que tuvo lugar el 5 de Octubre de 1.995 mediante acuerdo de la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma celebrada en dicha fecha.

El ámbito territorial que tratamos en este expediente se refiere a una porción de suelo comprendida en un perímetro cerrado entre las calles Mar Chica por el Norte, calle de la Azucena por el Sur y Oeste y prolongación de la calle Cataluña –(actualmente en ejecución)- por el Este, con una superficie total, definida en el Plan General, de 26.298 metros cuadrados.

Esta supermanzana, que en el documento de aprobación definitiva aparece grafiada como actuación sistemática, conforme a la terminología de la Ley del Suelo, Texto Refundido de 1992, "Unidad de Ejecución U.E.-41", a desarrollar mediante Plan Especial, con las condiciones contempladas en la ficha correspondiente del Programa de Actuación, hoja número 205 del Tomo segundo del Boletín Oficial de la Ciudad número 3.435 de 30 de Octubre de 1.995, ya fue objeto de detección de un error, que fue corregido en el mismo acto de la aprobación definitiva, consistente en incluir en el ámbito de planeamiento, por falta de información urbanística, parcelas ya edificadas y consolidadas desde años atrás, lo que introducía elementos muy problemáticos en la gestión de la Unidad.- En el acuerdo de aprobación se incluyó al respecto:

"La Unidad de Ejecución U.E.-41 deberá modificarse, sustituyéndose por otra u otras Unidades de Ejecución una vez separadas las áreas con edificación consolidada, tomando como criterios de delimitación los ya establecidos en cuanto a propiedades y facilidad de gestión urbanística". –(Página 12, del B.O.ME antes citado).

Sin embargo, como consecuencia del carácter foráneo de la redacción, información de alegaciones y gestiones del Plan, así como la escasa y breve intervención que en el

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

Carlos de Arellano nº 10
Tfno.: 952 68 00 44
52.004 - MELILLA

mismo tuvieron los técnicos municipales, no pudo constatarse el error fundamental de que adolecía esta Unidad de Ejecución 41 que, en síntesis, es el siguiente:

En el documento aprobado inicialmente y sometido a información pública, la zona, recogida en las hojas números 60 y 55, escala 1:2.000, diligenciadas al dorso, se contemplaba como suelo de actuación asistemática, es decir, directa, sin necesidad de planeamiento de desarrollo alguno, con las mismas características edificatorias del Barrio del Real, determinándosele una Tipología Residencial Plurifamiliar T2.

En cambio, en el documento aprobado definitivamente, el mismo área se halla grafiado de la forma antes mencionada, o sea: como actuación sistemática a desarrollar mediante Plan Especial y Proyecto de Urbanización, con la misma Tipología Residencial T2, pero con una edificabilidad inferior a la mitad de la primeramente asignada.

Lógicamente los distintos propietarios afectados, que tuvieron el acceso reglamentario a la documentación sometida a información pública, se mostraron conformes con el tratamiento que aquélla daba a sus respectivos predios y no ha sido hasta que algunos de ellos han pretendido ejercer su derecho a la promoción edificatoria cuando se han apercibido de la importante discordancia que existe entre el sistema de gestión y los parámetros vigentes y lo que por ellos fue aceptado durante el período de información pública, lo que entienden les produce perjuicio y a su vez indefensión por cuanto en el transcurso de dicho período podrían haber formulado alegaciones si los documentos examinados hubieran sido concordantes con los aprobados posteriormente.

2).-SOLUCIÓN PROPUESTA.

2.1.-FINALIDAD.

El objeto de la solución que se propone es la corrección del error material producido en la documentación del Plan General aprobada definitivamente, en el ámbito de la actual Unidad de Ejecución U.E.-41, restituyendo –con las necesarias adaptaciones- lo contemplado en los documentos que, aprobados inicialmente, fueron en su día sometidos a información pública.

2.2.-PROCEDIMIENTO Y ÁMBITO LEGAL.

El procedimiento de corrección se efectúa mediante la figura urbanística de Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación de Melilla.

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

Carlos de Arellano nº 10
Tfno.: 952 68 00 44
52.004 - MELILLA

El ámbito legal de referencia es el contemplado en el Artículo 49 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, Real Decreto 1.346/1.976 de 9 de Abril y apartados 2 y 4 del Artículo 154 del Título V del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, Real Decreto 2.159/1.978 de 23 de Junio.

2.3.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El territorio sobre el que se aplica la Modificación de Elementos se halla distribuido con respecto a las propiedades afectadas conforme al siguiente cuadro:

PROPIEDAD	M2 DE PARCELA	% S / TOTAL
DOÑA PILAR MAÑÉ FERRIZ	2.496'91	12'2068
D. MOHAMED AHOUARI M.	4.938'42	24'1428
D. OMAR MOHAMED M.	5.110'29	24'9830
D. MIGUEL MARMOLEJO	1.105'69	5'4055
CIUDAD AUTÓNOMA	5.699'74	27'8647
FINCA HUERTA DE CABO	1.104'00	5'3972
TOTALES	**20.455'05**	**100**

2.4.-CRITERIOS APLICADOS.

2.4.1.-Retrotraer a lo establecido en los documentos de la aprobación inicial, con la menor alteración posible, la tipología, similitud de aprovechamientos y procedimiento de desarrollo de las propiedades afectadas con el entorno de actuación directa.

2.4.2.-Establecer una igualdad de tratamiento entre los predios privados para no generar desequilibrios indeseados.

2.4.3.-Conservar el mínimo que se considera necesario de la estructura del tejido urbano definida en los documentos antes citados, corrigiendo las afectaciones que se producen.

2.4.4.-Como continuación al apartado anterior, se mantiene la prolongación de la calle Andalucía, como elemento principal del sistema, que, junto con el vial paralelo a calle Mar Chica que parte de la prolongación de calle Cataluña, establecen una estructura elemental pero suficiente para apoyar en la misma las futuras actuaciones edificatorias.

2.4.5.-Respecto a la tipología edificatoria se conserva la denominada T2 de la aprobación inicial, adaptados algunos de sus parámetros a la configuración resultante de

parcelas y a la necesidad, por incremento de edificabilidades sobre los documentos del Plan General aprobados definitivamente, de una diafanidad y disponibilidad de espacios libres entre construcciones mayor que la existente en las zonas consolidadas adyacentes.

2.5.-METODOLOGÍA GENERAL SOBRE LOS APROVECHAMIENTOS.

Para el mantenimiento de los criterios fundamentales de similitud que se establecieron entre la zona objeto de Modificación y el contiguo Barrio del Real, en materia de aprovechamientos urbanísticos, se ha seguido el siguiente procedimiento:

A).-Cálculo de la edificabilidad bruta real, derivada de la aplicación de los parámetros edificatorios, de las áreas de intervención directa del citado Barrio.- Esta edificabilidad bruta es de 1´85546 m2/m2 aplicable sobre las parcelas netas más la parte proporcional de viario asimilado.

B).-Aplicación del índice de edificabilidad bruta referenciado en el apartado anterior a las parcelas afectadas por la Modificación, siguiendo idéntico criterio de adscripción a dichos efectos de la parte proporcional del viario que les corresponde.

C).-Obtención de unas edificabilidades brutas proporcionales en cada parcela a la superficie propiedad, respondiendo todas a un mismo índice.

D).-Compensación a las propiedades afectadas por el viario local que pasará a titularidad pública, mediante cesión de suelo y aprovechamiento en las parcelas propiedad de la Ciudad Autónoma.

E).-Establecimiento de una ordenación inicial de volúmenes, no vinculante, que por las diferentes propiedades puede ser alterada de forma individual en las respectivas parcelas ajustándose a los parámetros fundamentales de la tipología que más adelante se especifican.

2.6.-EDIFICABILIDADES RESULTANTES.

Propiedad	Ie bruto	Superficie de aplicación Ie	M2 edificables
Pilar Mañé Ferriz	1´85546	3.498´00	6.490´40
Mohamed Ahouari M.	1´85546	6.918´37	12.836´76
Omar Mohamed Mohamed	1´85546	7.159´16	13.283´74
Miguel Marmolejo	1´85546	1.549´00	2.874´11
Ciudad Autónoma	1´85546	7.984´92	14.815´70
Herederos Huerta de Cabo	1´85546	1.546´62	2.869´69
TOTAL			53.170´40

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

Carlos de Arellano nº 10
Tfno.: 952 68 00 44
52.004 - MELILLA

2.7.-SUPERFICIES MÁXIMAS DE APLICACIÓN DEL Ie NETO.

PROPIEDAD	Ie NETO	PARCELA NETA DERIVADA
Pilar Mañé Ferriz	4´60	1.410´96 m2
Mohamed Ahouari M.	4´60	2.790´60 m2
Omar Mohamed Mohamed	4´60	2.887´73 m2
Miguel Marmolejo	4´60	624´81 m2
Ciudad Autónoma	4´60	3.228´80 m2
Herederos H. de Cabo	4´60	623´85 m2
TOTAL	**4´60**	**11.566´75 m2**

De las que deriva un porcentaje medio de ocupabilidad de referencia del 56´547 %, que otorga suficiente margen para conseguir la diafanidad que se menciona en el apartado anterior 2.4.5.

3).-COMPENSACIÓN DEL VIAL PROLONGACIÓN DE C/ ANDALUCÍA.

El suelo a ocupar por este vial pertenece a una sola propiedad, detentada por D. Mohamed Ahouari Mohamed.

-Superficie privada que pasa a vial público de sistema local..... 2.112´50 m2

-Aprovechamiento urbanístico adscrito..... 5.491´18 m2 edif.

-Superficie correspondiente de suelo neto (Ie = 4´60 m2/m2)..... 1.193´74 m2

La superficie de compensación se ubica en la parcela propiedad de la Ciudad Autónoma conforme a la documentación gráfica de esta Modificación de Elementos.

4).-COMPENSACIÓN DE PARTE DEL VIAL PARALELO A C/ MAR CHICA.

El suelo a ocupar por parte de este vial pertenece a la propiedad de Herederos de Huerta de Cabo.

-Superficie privada que pasa a vial público de sistema local..... 127´50 m2

-Aprovechamiento urbanístico adscrito..... 331´42 m2

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

Carlos de Arellano nº 10
Tfno.: 952 68 00 44
52.004 - MELILLA

-Superficie correspondiente de suelo neto..... 72'05 m2

La superficie de compensación se ubica en la parcela propiedad de la Ciudad Autónoma conforme a la documentación gráfica de esta Modificación de Elementos.

Así mismo dado el fraccionamiento de difícil solución que se crea en esta propiedad, se realiza un reajuste de linderos que de igual manera se grafía en la anteriormente citada documentación.

5).-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD RESULTANTE.

Parcela Nº	Propiedad	Superficie m2	M2 Edificables
1	Pilar Mañé Ferriz	2.496.91	6.490'40
2	Mohamed Ahouari Mohamed	2.895'92	7.573'04
3	Mohamed Ahouari Mohamed	2.025'00	5.263'72
4	Omar Mohamed Mohamed	5.110'29	13.283'54
5	Miguel Marmolejo	1.105'69	2.874'11
6	Herederos Huerta de Cabo	1.104'00	2.869'69
7	Ciudad Autónoma	232'83	605'21
8	Ciudad Autónoma	1.226'00	3.186'82
9	Ciudad Autónoma (vial)	2.112'50	0'00
10	Ciudad Autónoma (vial)	1.297'82	0'00
11	Ciudad Autónoma (vial)	665'00	0'00

6).-PARÁMETROS DE LA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

Corresponden a los característicos de la Tipología T2 definidos en el Cuadro General de Tipologías del Plan General de Ordenación, con las adaptaciones a la especifidad de la estructura parcelaria de la zona con el fin de diafanar los espacios entre las edificaciones resultantes.

-Tipología..... T2 (adaptada)

-Carácter..... Residencial Plurifamiliar.

-Número máximo de plantas.... Baja + 4

-Altura máxima en metros..... 17'50

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

Carlos de Arellano nº 10
Tfno.: 952 68 00 44
52.004 - MELILLA

-Sótanos y semisótanos..... Permitidos.

-Construcciones por encima de la altura..... Áticos o Castilletes.

-Ocupabilidad máxima plantas bajas..... 100 %

-Ocupabilidad máxima plantas altas..... 60 %

-Retranqueos a linderos públicos..... No, excepto soluciones debidamente justificadas.

-Retranqueo a linderos privados..... Mínimo 5´00 metros, excepto en caso de planos medianeros de edificios existentes.

-Voladizos..... Según Ordenanzas P.G.O.U.

-Patios mínimos.....Según Ordenanzas P.G.O.U.

-Edificabilidad máxima..... La definida en cada parcela o su parte proporcional caso de segregación.

.....

Quedando definidas la justificación y características de la Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación propuesta.

Melilla a 4 de Febrero de 1.999

EL DIRECTOR GENERAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

FERNANDO J. MORENO JURADO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Plano o Documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Asamblea, en sesión de 1 MAR 19, como parte integrante de la Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación de Melilla para subsanación de error material sobre procedimiento de desarrollo de una zona entre las calles Mar Chica y Azucena.

Melilla, 1 MAR 1999
EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Plano o Documento ha sido aprobado provisionalmente por el Consejo de Gobierno en sesión de , como parte integrante de la Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación de Melilla para subsanación de error material sobre procedimiento de desarrollo de una zona entre las calles Mar Chica y Azucena.

Melilla, 13 MAY 1999
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Plano o Documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Asamblea en sesión de , como parte integrante de la Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación de Melilla para subsanación de error material sobre procedimiento de desarrollo de una zona entre las calles Mar Chica y Azucena.

Melilla,
EL SECRETARIO GENERAL