INDICE

1

NUEVO RÉGIMEN URBANÍSTICO
DE APLICACIÓN EN EL TERRITORIO DE LA
CIUDAD AUTONOMA DE MELILLA

2

PROPUESTA DE LA DIRECCION GENERAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO SOBRE LAS LINEAS DE ACTUACION DERIVADAS DEL NUEVO REGIMEN URBANISTICO EN EL TERRITORIO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE MELILLA COMO CONSECUENCIA DE LA LEY 6/1998.

3

RESPUESTA OFICIAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL
DE LA VIVIENDA, LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO
DEL MINISTERIO DE FOMENTO A LAS CUESTIONES BÁSICAS
SOBRE LAS QUE SE HAN INTERCAMBIADO PARECERES.

4

PROPUESTA

MODIFICACIÓN BÁSICA DE VARIAS NORMAS DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE MELILLA
PARA SU ADECUACIÓN A LA
LEY DEL SUELO 6/1998 Y AL TEXTO REFUNDIDO DE 9/4/1976

(I)

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

1

NUEVO RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN EN EL TERRITORIO DE LA CIUDAD AUTONOMA 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

-Ya en esas fechas el Ministerio de Fomento tenía redactado un borrador de la que iba a ser la futura Ley del Suelo, borrador que tuvo que adaptar a la Sentencia del T.C. y del que esta Dirección General, a través del contacto con el citado Ministerio, realizaba un continuo seguimiento por la afectación que la Ley pudiera implicar para la Ciudad.

Por dicho motivo, cuando nos fue enviado para su conocimiento y posibles sugerencias el texto que iba a remitirse al Congreso de los Diputados para su trámite reglamentario, se comprobó, no sin sorpresa, que la Ley incurría, del mismo modo que la Sentencia del T.C., en el "olvido" de que Ceuta y Melilla carecen de competencia legislativa y ello a pesar de que, tanto el Consejero como el que suscribe tenían informado al Ministerio de esta circunstancia, vital para la futura legislación urbanística, ya que ésta se resume en sentar unos principios básicos generales de aplicación en el territorio nacional y, a partir de ellos, se remite a las Autonomías, en virtud de las competencias transferidas, la elaboración de sus leyes particulares de ordenación territorial, derecho del que carecen ambas Ciudades Autónomas.

A partir de este momento acontece una serie de hechos que, resumidamente, se concretan en:

1).-Remisión por el Sr. Consejero de Obras Públicas y Política Territorial al Ministerio de Fomento de un conjunto de posibles enmiendas a la Ley para que el Congreso de los Diputados considerara la inclusión de alguna de ellas en la misma.- Este documento cuyo texto ignora el que suscribe por quién se redactó y si fue sometido a algún tipo de trámite, en cualquier caso no fue aceptado en la literalidad de ninguna de las soluciones propuestas, pero sí parece que pudo tener algún tipo de influencia a nivel parlamentario, ya que cuando la Ley del Suelo pasa del Congreso al Senado, aparece en ella una disposición adicional en la que por primera vez se hace mención a Ceuta y Melilla, pero sólo para recordar que ambas Ciudades "ejercerán las potestades normativas reglamentarias que tienen atribuidas por las Leyes Orgánicas 1/1995 y 2/1995, de 13 de Marzo, dentro del marco de la presente Ley y de las que el Estado promulgue a tal efecto "-(Disposición adicional tercera)- texto que aparentemente está relacionado con la solución número 4 de las remitidas, pero que entendemos que no sólo podría ser dudoso desde el punto de vista legal ya que, al menos, es atípico suplir con unas Ordenanzas o Normas Reglamentarias preceptos que deben tener rango superior, sino que en modo alguno resuelve la problemática planteada a corto plazo y que puede resumirse en lo siguiente:

a).- ¿Qué legislación se aplica en tanto se ejerce la potestad normativa?: ¿ El R.D.L. 1/1992 en que está basado por completo nuestro planeamiento urbanístico?, ¿ La Ley 6/1998 recientemente aprobada que obliga a adecuar el P.G.O.U. vigente por cuanto para una revisión completa se precisaría un

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

instrumento legal previo y propio de la Ciudad de Melilla ?, ¿ El Texto Refundido de 9 de Abril de 1976 por sus concomitancias con el articulado básico vigente?, ¿Los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina?...

b).- Mientras tanto, ¿sería preciso paralizar las actuaciones urbanísticas basadas en el Plan General hasta que se estudie en el mismo la viabilidad o no de los aspectos que debieran ser contemplados en la legislación específica para Melilla aún no redactada?.

2).- Remisión por el que suscribe de una segunda enmienda esta vez al Senado y dentro del plazo establecido, que fue entregada por el Senador D. Aurel Sava.- El texto de esta enmienda demandaba una disposición transitoria que recogiera la especifidad estatutaria de Ceuta y Melilla en materia de legislación y, en base a la misma, se mantuviera vigente de forma supletoria la legislación estatal anterior, R.D.L. 1/1992, con las medidas correctoras enunciadas en la Ley 7/97 de 14 de Abril mientras, haciendo uso de la iniciativa legislativa, fuese tramitada y aprobada una Ley de Ordenación del Territorio y adaptado el planeamiento general a dicha Ley específica, para lo cual se establecían además unos plazos temporales determinados.

(Extraoficialmente se ha tenido conocimiento de que esta enmienda fue considerada racional y aceptable, pero al parecer no fue incluida en el texto de la Ley por la alteración que hubiera producido en el calendario del Parlamento).

.....

En base a todo ello, la Ley 6/1998 de 13 de Abril ha sido aprobada manteniendo en su Disposición adicional tercera el mismo texto de referencia a Ceuta y Melilla, respecto a su "capacidad normativa" que ha sido enunciado en el anterior apartado 1.

CONSULTAS PREVIAS

Desde que se conoció la Sentencia 61/97 del Tribunal Constitucional, fueron realizadas consultas, en relación con la singular situación legal de las Ciudades de Ceuta y Melilla, por el Sr. Consejero de Obras Públicas y P.T. y por el Director General que suscribe, a la Dirección General de Urbanismo Arquitectura y Vivienda y a la Subdirección General de Urbanismo del Ministerio de Fomento, así como con carácter particular, al Magistrado del Tribunal Supremo, autoridad en temas de Derecho Urbanístico, D. Mariano del Oro Pulido: en todas estas instancias nos fue recomendado, de forma verbal, continuar aplicando el planeamiento general vigente y el Texto Refundido de la Ley 1/1992 en su integridad, excepto en los temas relativos a clasificación del suelo -(eliminación

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

del suelo urbanizable no programado)- y porcentaje de cesiones gratuitas y obligatorias -(disminución de 15% al 10%)-. En ningún caso fue posible obtener alguna directriz oficial especificada por escrito.

BREVE ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL

En el momento presente la ordenación del territorio nacional se halla sometida a la legislación básica contenida en la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la cual reclama "una continuación por parte de los legisladores de las diferentes Comunidades Autónomas, sin la cual la reforma que ahora se inicia quedaría incompleta" -("Exposición de motivos", apdo. 1).

Algunas Autonomías del Estado Español han hecho uso de su capacidad legislativa para elaborar "leyes-puente" de forma transitoria hasta desarrollar en sus ámbitos territoriales la Ley 6/1998.- Otras Autonomías mantienen su legislación anterior al no colisionar sustancialmente con la referida Ley.

Las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla quedan excluidas a corto y medio plazo de la dinámica legislativa del resto de las Autonomías para la ordenación de sus territorios por cuanto la tramitación prevista en el Artículo 12 b), en relación con el 13 de los Estatutos es teóricamente mucho más lenta que la legislación directa ejercida por aquéllas.

Se hace preciso articular mecanismos inmediatos para el mantenimiento de la actividad urbanística de la Ciudad enmarcados en el ámbito legal vigente y prever las futuras acciones a desarrollar previstas por el Estatuto de Autonomía.

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

Con el fin de evitar vacío legal alguno que impediría la acción urbanística en la Ciudad y las graves consecuencias socioeconómicas que de ello se derivarían, por parte de esta Dirección General se han estudiado los diferentes textos en vigor y en base a los mismos han sido elaboradas unas directrices de actuación, posteriormente sometidas a contraste de pareceres con la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo del Ministerio de Fomento y su Asesoría Jurídica, consensuando, con la aceptación oficial del citado Ministerio, los criterios generales que el que suscribe pone en conocimiento de los Organos de Decisión de la Ciudad:

NUEVO RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN EN EL TERRITORIO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE MELILLA

PRIMERO.

En virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 6/1998, sigue en vigor el actual Plan General de Ordenación Urbana, con las matizaciones que más tarde se especifican, no precisando adaptación a dicha Ley hasta que se proceda a la Revisión del Plan.

Disposición transitoria segunda. ***Planeamiento general vigente.***

El planeamiento general vigente a la entrada en vigor de la presente Ley deberá adaptar su clasificación de suelo a lo dispuesto en ella cuando se proceda a su revisión.

SEGUNDO.

Son de efectividad inmediata las Disposiciones Transitorias de la Ley 6/1998 :

Disposición transitoria primera. ***Régimen urbanístico.***

El régimen urbanístico del suelo establecido en esta Ley, sin perjuicio de las especialidades sobre gestión y uso del suelo de la legislación urbanística, será de aplicación desde la entrada en vigor de la misma a los planes y normas vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) Al suelo urbano y al suelo no urbanizable se les aplicará respectivamente el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbano y para el no urbanizable.

b) Al suelo urbanizable programado, al suelo apto para urbanizar y al suelo urbanizable no programado se les aplicará el régimen de derechos y deberes establecido en esta Ley para el suelo urbanizable. El desarrollo del suelo urbanizable no programado podrá promoverse directamente,

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

sin necesidad de concurso, mediante los instrumentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística.

Disposición transitoria segunda. ***Planeamiento general vigente.***

El planeamiento general vigente a la entrada en vigor de la presente Ley deberá adaptar su clasificación de suelo a lo dispuesto en ella cuando se proceda a su revisión.

Disposición transitoria cuarta. ***Planeamiento en ejecución.***

En los procedimientos de distribución de beneficios y cargas que no hubieran alcanzado la aprobación definitiva a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, será de aplicación, en cuanto a la cesión de suelo en que se deba materializar el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, el régimen urbanístico establecido en la misma, según la clase de suelo.

Disposición transitoria quinta. ***Valoraciones.***

En los expedientes expropiatorios, serán aplicables las disposiciones sobre valoración contenidas en esta Ley siempre que no se haya alcanzado la fijación definitiva del justiprecio en vía administrativa.

TERCERO.

Con carácter general es de aplicación inmediata, por mandato de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 6/1998, el nuevo Régimen de derechos y deberes establecido en el Capítulo segundo del Título II de la Ley y, lógicamente con él, el deber de cesión del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del correspondiente ámbito, siempre que no se trate de suelos urbanos consolidados, ya que en ellos no existe el citado deber.

CAPITULO II

Derechos y deberes de los propietarios

Artículo 12. ***Ejercicio de derechos y deberes.***

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo que se regulan en esta Ley se ejercerán de acuerdo con la normativa que sobre planeamiento, gestión y ejecución del planeamiento establezca la legislación urbanística en cada caso aplicable.

Artículo 13. ***Derechos de los propietarios de suelo urbano.***

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y el planeamiento.

Artículo ***14. Deberes de los propietarios de suelo urbano.***

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la

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

tuvieran- la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

Artículo 15. ***Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.***

Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

Artículo 16. ***Reglas básicas para el ejercicio del derecho.***

1. El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo para su tramitación y aprobación, se podrá ejercer desde el momento en que el planeamiento general delimite sus ámbitos o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo.

2. En otro caso, las Comunidades Autónomas, a través de la legislación urbanística, regularán la tramitación, determinaciones y contenido de la documentación necesaria para proceder a esa transformación. Asimismo, esta legislación regulará los efectos derivados del derecho de consulta a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar a su costa para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación de conformidad con lo dispuesto en el punto 3 del artículo 18 de esta Ley. Dicha legislación fijará, igualmente, los plazos de contestación a la referida consulta.

Artículo 17 . ***Usos y obras provisionales.***

En el suelo comprendido en sectores o ámbitos ya delimitados con vistas a su desarrollo inmediato, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

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

En el resto del suelo urbanizable podrán autorizarse, antes de su inclusión en sectores o ámbitos para su desarrollo, los usos previstos en el artículo 20 de la presente Ley.

Artículo 18. ***Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.***

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y en su caso, las obras necesarias para la ampliación ó refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.

4. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

5. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

6. Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.

7. Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

Artículo ***19. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.***

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

Artículo 20. ***Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.***

1. Los propietarios del suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

Excepcionalmente, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 9 de la presente Ley.

2. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Artículo 21. ***Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.***

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

1. La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

2. En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título:

a) Si se tratare de terrenos no susceptibles de edificación o con edificaciones fuera de ordenación de conformidad con el planeamiento aplicable, su expresa situación a estos efectos.

b) Si se tratare de terrenos en proceso de urbanización, los compromisos aún pendientes que el propietario hubiere asumido en orden a la misma.

c) En el supuesto de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

3. La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, facultará al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y para exigir indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.

Artículo 22. ***Declaración de obra nueva.***

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto objeto de la misma.

Para autorizar e inscribir escritura de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada.

Tanto la licencia como las mencionadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

CUARTO.

A los suelos urbanos consolidados por la urbanización, compitiendo al aplicador del derecho, en cada caso, determinar si se está o no ante un suelo urbano de estas características, no incluidos por el Plan General en Unidades de Ejecución, es decir: las antiguas actuaciones asistemáticas, no le es de aplicación cesión alguna de aprovechamiento.

QUINTO.

En los tipos de suelo relacionados en el epígrafe anterior han dejado de ser aplicables las disposiciones relativas a áreas de reparto y aprovechamientos

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

tipo, reconociendose, en virtud de lo dispuesto en el artículo 28.3 de la Ley 6/1998, como aprovechamiento total máximo atribuible a los propietarios de dicho suelo el establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, que en el caso del Plan General de Ordenación de Melilla es el derivado de la aplicación directa del índice de edificabilidad afectado por el coeficiente de ponderación, es decir: el aprovechamiento máximo materializable.

Por tanto hay que entender que, desde la entrada en vigor de la Ley 6/1998, el aprovechamiento que corresponde al propietario de un suelo urbano consolidado es el 100% del aprovechamiento real (objetivo) establecido por el Plan.

SEXTO.

Constituyendo el mecanismo de las áreas de reparto y aprovechamientos tipo un modo de equidistribuir las cargas y beneficios, según establecía el anulado artículo 94 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1/1992, al eliminar la nueva Ley esta exigencia, dicho mecanismo ha perdido su virtualidad y su apoyo legal, ya que, al no existir por ahora desarrollo de la Ley 6/1998 por y para la Ciudad Autónoma, hemos de remitirnos a la Ley del Suelo de 1976, sin que exista en la misma ninguna institución análoga para el suelo urbano.

Esta circunstancia determina un vacío legal que sólo podrá subsanarse cuando, mediante la iniciativa legislativa prevista en el Estatuto de Autonomía, se tramite y apruebe una Ley de Ordenación Territorial de Melilla.

En relación con lo anterior no son de aplicación los conceptos de transferencias de aprovechamientos urbanísticos –(T.A.U.).

SEPTIMO.

La obtención de dotaciones locales en suelo urbano consolidado sólo puede llevarse a cabo mediante la expropiación al haber sido declarados nulos los preceptos sobre transferencias de aprovechamientos urbanísticos por la Sentencia del Tribunal Constitucional y la desaparición en la Ley 6/1998 del procedimiento de ocupación directa, basado en el concepto de aprovechamiento tipo como base de cálculo.

OCTAVO.

A los propietarios de suelo urbano no consolidado, incluidos en Unidades de Ejecución por el Plan General o, con posterioridad a su aprobación, a través del correspondiente procedimiento de delimitación, se les exigen deberes de

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

cesión, (tanto de suelo para dotaciones públicas, como de aprovechamiento), y de equidistribución.

En dicho suelo el aprovechamiento tipo establecido por el Plan General sólo será de aplicación si el área de reparto coincide con la Unidad de Ejecución delimitada, ya que en otro caso se estaría incumpliendo el mandato del artículo 5 de la Ley 6/1998 al repartir beneficios y cargas entre propietarios de la Unidad de Ejecución y propietarios no afectados por la misma.

En el supuesto de no coincidencia, que es el más generalizado en el P.G.O.U., la equidistribución se hará calculando el aprovechamiento lucrativo total a repartir, (teniendo en cuenta las cesiones para dotaciones públicas y la cesión del 10% a la Administración), y distribuyéndolo en proporción a las aportaciones de cada propietario, (según establece el ya citado artículo 5 de la Ley 6/1998), a través de los mecanismos de gestión de la Ley del Suelo de 1976 y sus Reglamentos en lo que sean de aplicación.

NOVENO.

La Administración actuante siempre podrá proceder a la delimitación de nuevas Unidades de Ejecución si, como consecuencia de las previsiones del Plan General o de posteriores Modificaciones Puntuales del mismo se produjeran circunstancias que supongan alteración importante en relación con los aprovechamientos de la zona que exijan, en aras de asegurar la igualdad esencial en el ejercicio de los derechos de los propietarios de suelo, un reparto de cargas y beneficios vía reparcelación o compensación, y siempre respetando los criterios que para dicha delimitación establece la Ley del Suelo de 1976 y el Reglamento de Gestión Urbanística, R.D. 3288/1978.

DÉCIMO.

El Planeamiento de Desarrollo y las Modificaciones de Elementos del Plan General de Ordenación estarán referenciados en base al articulado de la Ley del Suelo de 1976 y sus Reglamentos de Desarrollo, en lo que no se opongan a las disposiciones básicas establecidas por la Ley 6/1998 y a los artículos del Texto Refundido 1/1992 que dicha Ley ha mantenido vigentes y, en su caso, a estos últimos, correspondiendo al aplicador del derecho la interpretación de dichos preceptos de forma compatible con el resto del ordenamiento jurídico en vigor.

UNDÉCIMO.

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

Los criterios de valoración de suelo se basarán en lo preceptuado en las disposiciones de la Ley 6/1998.

DUODÉCIMO.

Los expedientes de Disciplina Urbanística quedan remitidos exclusivamente a las disposiciones del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y al Reglamento de Disciplina Urbanística, R. D. 2187/1978.

DECIMOTERCERO.

A efectos de efectividad y cómputos de plazos, este Régimen Urbanístico básico es de aplicación desde el día 14 de Abril de 1998, fecha en que fue publicada en el B.O.E. número 89 la Ley sobre régimen del suelo y valoraciones.

Melilla Abril de 1999

EL DIRECTOR GENERAL DE
ARQUITECTURA Y URBANISMO



Fdo: Fernando J. Moreno Jurado

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

PROPUESTA DE LA DIRECCION GENERAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO SOBRE LAS LINEAS DE ACTUACION DERIVADAS DEL NUEVO REGIMEN URBANISTICO EN EL TERRITORIO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE MELILLA COMO CONSECUENCIA DE LA LEY 6/1998.

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

PROPUESTA DE LA DIRECCION GENERAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO SOBRE LAS LINEAS DE ACTUACION DERIVADAS DEL NUEVO REGIMEN URBANISTICO EN EL TERRITORIO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE MELILLA COMO CONSECUENCIA DE LA LEY 6/1998.

Aunque a lo largo de todo el proceso de intercambio de criterios entre esta Dirección General y los Organos del Ministerio de Fomento, materializado en las directrices expuestas en las páginas precedentes, siempre ha estado presente la idea de continuidad del actual Plan General de Ordenación Urbana por cuanto cualquier solución traumática implicaba la paralización de las acciones urbanísticas durante un importante período temporal, ello no excluye la necesidad de realizar desde este momento actuaciones complementarias y operaciones de adaptación con el doble objetivo de enfocar, por una parte, el futuro paso a la aplicación total de la nueva Ley del Suelo y, por otra, depurar el planeamiento vigente de aquellos elementos de colisión frontal con mecanismos de dicha Ley incompatibles con los mismos.

De igual forma, con ocasión de las necesarias Modificaciones del planeamiento, no debe descartarse una labor paralela de reajustes en todos los aspectos no sustanciales del Plan –(porque de serlo implicarían la Revisión)- que, a lo largo de sus casi tres años de vigencia, han demostrado ser conflictivos en su aplicación tanto para la Administración actuante como para los técnicos competentes en la materia en el desarrollo de su ejercicio profesional.

Por todo ello esta Dirección General propone a los Organos de Decisión de la Ciudad Autónoma las siguientes líneas de actuación:

PRIMERA.

Aprobación por el Pleno de la Asamblea de la Ciudad Autónoma de las directrices sobre el nuevo régimen urbanístico de la Ciudad derivadas de la entrada en vigor de la Ley del Suelo 6/1998.

SEGUNDA.

Elaboración de la Ley de Ordenación del Territorio de Melilla, como desarrollo de la Ley 6/1998 en el contexto específico de la Ciudad, para su tramitación en el marco establecido por el artículo 13 del Estatuto de Autonomía

(Esta Dirección General estima que puede tener redactado un anteproyecto de Ley en el plazo de cinco meses).

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

TERCERA.

Iniciación de los trabajos previos para proceder a la Revisión del Plan General vigente, la cual no puede ser acometida oficialmente en tanto no se produzca la aprobación de la Ley de Ordenación del Territorio de Melilla especificada en el apartado anterior.

CUARTA.

Elaboración de una tabla de vigencias de normas y disposiciones del actual Plan General de Ordenación, así como la inclusión si procediera de otras nuevas o redefinición del texto de algunas existentes para su adaptación al ámbito legal transitorio por el que habrá de regirse la actividad urbanística en tanto la Ciudad no disponga de legislación propia sobre la que revisar el mencionado Plan.

Esta actuación se realizará a través del mecanismo de las Modificaciones de Elementos sin alteraciones sustanciales que exijan la Revisión.

QUINTA.

En el contexto de las Modificaciones de Elementos enunciadas en el apartado anterior, debe incluirse el reajuste o supresión de las normas o determinaciones no sustanciales que durante el período de vigencia del Plan General se han revelado inadecuadas o generadoras de conflicto en su aplicación.

Melilla Abril de 1999

EL DIRECTOR GENERAL DE
ARQUITECTURA Y URBANISMO



Fdo: Fernando J. Moreno Jurado

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

3

RESPUESTA OFICIAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LA VIVIENDA, LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO DEL MINISTERIO DE FOMENTO A LAS CUESTIONES BÁSICAS SOBRE LAS QUE SE HAN INTERCAMBIADO PARECERES.

Ministerio de Fomento
Subsecretaría

Dirección General de la Vivienda,
la Arquitectura y el Urbanismo

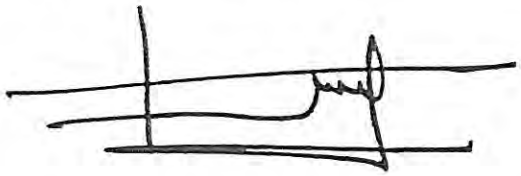
Paseo de la Castellana, 67
28071 Madrid

MINISTERIO DE FOMENTO
REGISTRO GENERAL
018210 23.06.98
REGISTRO DE SALIDA

Ilmo. Sr.
D. Fernando J. Moreno Jurado
Director General de Arquitectura y Urbanismo
CIUDAD AUTONOMA DE MELILLA

En respuesta a su escrito del 26 de mayo pasado, adjunto le remito la respuesta a su consulta sobre la aplicación de la legislación estatal sobre el suelo en esa Ciudad, en relación con las determinaciones del Plan General vigente en la misma.

Madrid, 19 de Junio de 1998
EL DIRECTOR GENERAL DE LA VIVIENDA, LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO



Fernando Nasarre y de Goicoechea

Ministerio de Fomento
Subsecretaría

Dirección General de la Vivienda,
la Arquitectura y el Urbanismo

Paseo de la Castellana, 67
28071 Madrid

CONSULTA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA SOBRE LA APLICACIÓN DE LA LEY 6/1998, DE 13 DE ABRIL, SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES.

En contestación a la consulta formulada por el Director General de Arquitectura y Urbanismo de la Ciudad Autónoma de Melilla, en relación con determinadas cuestiones puntuales relativas a la aplicación de la Ley reseñada más arriba, esta Dirección General, en cuanto a las premisas de partida, hace notar lo siguiente:

1º. La aplicación del Plan General de Melilla, aprobado definitivamente en octubre de 1995, no debe plantear problema de interpretación alguno. La Disposición Transitoria Segunda de la nueva Ley no exige la adaptación de los Planes ya aprobados definitivamente a su entrada en vigor - 4 de mayo de 1998 - a las nuevas determinaciones derivadas de la clasificación del suelo, hasta que se proceda a la revisión del mismo. Disposición que debe entenderse complementada con la Transitoria Tercera, en la que se admite - incluso para los Planes en tramitación en la citada fecha - que todos aquéllos que ya contasen con aprobación inicial se sigan tramitando sin adaptarse a la nueva norma.

2º. Si dicha adaptación no se impone por el legislador, el cual recuerda en la Exposición de Motivos de la Ley que se obvia la exigencia de la misma para la efectividad de la reforma (punto 7 de aquélla), debe afirmarse sin embargo que - en tanto no se revise el Plan - **son de efectividad inmediata las Disposiciones Transitorias** de la misma, disposiciones que establecen **reglas de aplicación directa** en cuanto a régimen urbanístico, cesiones aplicables según la clase de suelo y criterios de valoración, en función de la situación de los procesos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

Teniendo en cuenta las dos premisas esenciales expuestas, y en relación con las consultas puntuales planteadas, esta Dirección General informa lo siguiente:

a) Con carácter general, y no sólo en el suelo urbanizable no programado, es de aplicación inmediata, por mandato de la Disposición Transitoria Primera, el nuevo régimen de derechos y deberes establecido en el Capítulo segundo del Título II de la Ley, y lógicamente con él **el deber de cesión del suelo correspondiente al 10%** del aprovechamiento del correspondiente ámbito (art.14.c), **siempre que no se trate de suelos urbanos consolidados**, ya que en ellos no existe el citado deber (art. 14.1, en relación con el párrafo 2).

En cuanto a los suelos urbanos consolidados por la urbanización - y sin perjuicio de que

compete al aplicador del derecho, en cada caso, determinar si se está o no ante un suelo urbano ya consolidado por la urbanización - habrá que entender que éstos son los **suelos urbanos no incluidos por el Plan en unidades de ejecución**, en los que la ejecución del planeamiento se desarrollaba a través de las llamadas actuaciones asistemáticas. Suelos en los que, a partir de la entrada en vigor de la Ley 6/1998, no sólo **no es de aplicación cesión alguna de aprovechamiento,** sino que además ha de entenderse que **han dejado de ser aplicables las disposiciones relativas a áreas de reparto y aprovechamientos tipo.**

Y ello porque, de conformidad con el artículo 28.3 de la nueva Ley, el aprovechamiento que se reconoce a los propietarios de dicho suelo es "el establecido por el planeamiento para cada terreno concreto". Por otra parte, el artículo 14 de la misma, **sólo les exige el cumplimiento de dos deberes** : completar la urbanización (si el suelo aún no tuviera la condición de solar) y edificar en plazo (si así lo hubiera dispuesto el planeamiento). **Mientras que a los propietarios de suelo urbano no consolidado** - incluidos en unidades de ejecución por el Plan o, con posterioridad al mismo, a través del correspondiente procedimiento de delimitación - **se les exigen además deberes de cesión** (tanto de suelo para dotaciones públicas, como de aprovechamientos) **y de equidistribución**, que el legislador no ha impuesto a los primeros.

Constituyendo el mecanismo de las áreas de reparto y aprovechamiento tipo un modo de equidistribuir las cargas y beneficios, según establecía el anulado artículo 94 del Texto Refundido de 1992, parece claro que **al eliminar la nueva Ley esta exigencia** en el suelo consolidado, **dicho mecanismo ha perdido su virtualidad** y su apoyo legal, sin que exista en la Ley del Suelo de 1976 ninguna institución análoga para el suelo urbano. Y este hecho se confirma si relacionamos lo dicho con lo que establece el artículo 5 de esta Ley, que impone expresamente a la legislación urbanística la exigencia de garantizar el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los **propietarios afectados por cada actuación urbanística**, lo que ha de entenderse como unidad, sector u otro ámbito concreto establecido por el Plan a los efectos de la ejecución del mismo.

En cuanto al **suelo urbano incluido en unidades de ejecución**, el aprovechamiento tipo establecido por el Plan - elaborado y aprobado bajo la vigencia del Texto Refundido de 1992 - sólo será de aplicación **si el área de reparto coincide con la unidad delimitada**, ya que en otro caso se estaría incumpliendo el mandato del artículo 5 citado, al repartir beneficios y cargas entre propietarios de la unidad de ejecución y propietarios no afectados por la misma. En el supuesto de no coincidencia - que será el más habitual - la equidistribución deberá hacerse calculando el aprovechamiento lucrativo total a repartir (teniendo en cuenta las cesiones para dotaciones públicas y la cesión del 10% a la administración) y distribuyéndolo en proporción a las aportaciones de cada propietario, según establece el ya citado artículo 5, **a través de los mecanismos de gestión de la Ley del Suelo de 1976 y sus Reglamentos**, en lo que sean de aplicación.

Por tanto, hay que entender que - a partir del momento de la entrada en vigor de la Ley 6/1998 - el aprovechamiento que corresponde al propietario de un suelo urbano consolidado **es el 100% del aprovechamiento real (objetivo) establecido por el Plan.** Es importante señalar a este respecto, que la administración actuante siempre puede proceder a la delimitación de nuevas unidades de ejecución si, como consecuencia de las previsiones del Plan o de posteriores modificaciones puntuales del mismo, se produjeran circunstancias que supongan alteración importante en relación con los aprovechamientos de la zona, que exijan - en aras de asegurar la igualdad esencial en el ejercicio de los derechos de los propietarios del suelo - un reparto de cargas y beneficios, vía reparcelación o compensación, y siempre respetando los criterios que para dicha delimitación estableció la Ley del Suelo de 1976 y su Reglamento de Gestión Urbanística

Por otra parte, **los criterios de valoración de suelo son de aplicación inmediata** (arts. 23 y 25) a toda clase de actuación y a toda clase de suelos, desde la entrada en vigor de la Ley, con la única salvedad de los expedientes expropiatorios que hubieran alcanzado ya la fijación definitiva del justiprecio en vía administrativa en dicho momento, que no serían revisables de acuerdo con lo

dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta.

Por último, y en relación con **el suelo urbanizable no programado**, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, debe entenderse ya como suelo **urbanizable en cuanto al régimen de derechos y deberes**, por lo que **podrá ser transformado** a través del correspondiente Programa de Actuación Urbanística, en este caso ya, **sin necesidad de concurso**. Téngase en cuenta también, que de acuerdo con el artículo 16.1 si en dichos suelos el Plan General contuviese la delimitación del ámbito o hubiese establecido las condiciones de su desarrollo, los propietarios podrán legítimamente hacer uso de su **derecho a promover la transformación** de los mismos presentando ante el Ayuntamiento, para su tramitación y aprobación, el PAU y demás instrumentos de desarrollo que correspondan.

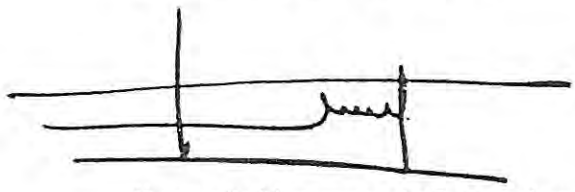
b) La consulta planteada en esta letra debe entenderse ya contestada, de modo que no debe caber duda alguna - y ello sin perjuicio del aprovechamiento a considerar en cada caso, de conformidad con lo que se ha indicado en el punto anterior - de que **los criterios de valoración de suelo contenidos en la nueva Ley son de aplicación inmediata** (arts. 23 y 25) desde la entrada en vigor de la nueva Ley, con la citada salvedad de los expedientes expropiatorios que hubieran alcanzado ya la fijación definitiva del justiprecio en vía administrativa.

c). En relación con **el planeamiento de desarrollo y las modificaciones de elementos del Plan General** todas las referencias que se realicen al articulado de la Ley lo deben ser a la Ley del Suelo de 1976 y a sus Reglamentos de desarrollo - en lo que no se opongan a la Ley 6/1998 y a los artículos del Texto Refundido de 1992 que ésta ha dejado vigentes - y, en su caso, a éstos últimos. Al aplicador del derecho corresponderá, no obstante, interpretar dicho preceptos de forma compatible con el resto del ordenamiento jurídico en vigor.

d) Idéntica interpretación debe hacerse en lo referente a los **expedientes de disciplina urbanística**, que quedan remitidos a la Ley de 1976 y al Reglamento de Disciplina Urbanística, sin que quepa ya la aplicación de las normas de la Ley de 1992 que modificaron determinados preceptos de aquéllas.

Madrid, a 19 de junio de 1998

EL DIRECTOR GENERAL



Fernando Nasarre y de Goicoechea

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

PROPUESTA

MODIFICACIÓN BÁSICA DE VARIAS NORMAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE MELILLA PARA SU ADECUACIÓN A LA LEY DEL SUELO 6/1998 Y AL TEXTO REFUNDIDO DE 9/4/1976

(I)

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Como consecuencia de la entrada en vigor el día 14 de Abril de 1998 de la nueva Ley del Suelo, por esta Dirección General ha sido elaborada una propuesta sobre las líneas de actuación derivadas del nuevo régimen urbanístico en el territorio de la Ciudad Autónoma de Melilla en cuyos puntos cuarto y quinto se expone la necesidad, entre otras, de incluir, reelaborar e incluso suprimir determinadas Normas del Plan General de Ordenación de 1995 mediante la figura de la Modificación de Elementos, en tanto no se disponga de legislación propia para proceder a la Revisión de aquél.

La presente Modificación de Elementos (I) recoge aquellos primeros aspectos básicos del planeamiento vigente que, a leal saber y entender del que suscribe, deben ser objeto de urgente modificación para no entorpecer y ralentizar la dinámica urbanística de la Ciudad.-Entre ellos se encuentran los siguientes:

1).-Adaptación de las edificabilidades definidas por el P.G.O.U. a las reales a efectos de aplicación del concepto de aprovechamiento derivado de la nueva Ley.

2).-Normativa sobre alturas de edificación a efectos del cálculo de la edificabilidad y el aprovechamiento derivado de la misma.

3).-Criterios de redistribución de cargas y beneficios en suelo urbano.

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

ADAPTACIÓN DE LAS EDIFICABILIDADES DEFINIDAS POR EL P.G.O.U. A LAS REALES, A AFECTOS DE APLICACIÓN DEL CONCEPTO SOBRE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA NUEVA LEY DEL SUELO.

CRITERIO GENERAL.

A los suelos urbanos consolidados por la urbanización, compitiendo al aplicador del derecho, en cada caso, determinar si se está o no ante un suelo urbano de estas características, no incluidos por el Plan General en Unidades de Ejecución, es decir: las antiguas actuaciones asistemáticas, no le es de aplicación cesión alguna de aprovechamiento.

En los tipos de suelo relacionados en el epígrafe anterior han dejado de ser aplicables las disposiciones relativas a áreas de reparto y aprovechamientos tipo, reconociendose, en virtud de lo dispuesto en el artículo 28.3 de la Ley 6/1998, como aprovechamiento total máximo atribuible a los propietarios de dicho suelo el establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, que en el caso del Plan General de Ordenación de Melilla es el derivado de la aplicación directa del índice de edificabilidad afectado por el coeficiente de ponderación, es decir: el aprovechamiento máximo materializable.
Por tanto hay que entender que, desde la entrada en vigor de la Ley 6/1998, el aprovechamiento que corresponde al propietario de un suelo urbano consolidado es el 100% del aprovechamiento real (objetivo) establecido por el Plan.

A).-MODIFICACIÓN DE LA NORMA N.408. "CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.

N. 408. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a) Por encima de la altura máxima permitida, podrán elevarse edificaciones concretadas en cada tipología edificatoria, cada Barrio y con carácter general en los siguientes casos:

1).-Las edificaciones construidas por encima de la altura son computables, a los efectos de determinar la edificabilidad realmente materializable. En este sentido, se permite la edificación por encima de la altura prevista descrita en las fichas de tipologías edificatorias de ordenación por barrios (N. 440). En el caso de que se dediquen a cajas de ascensores, escaleras de acceso, depósitos y otras instalaciones al servicio de la

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

edificación, con una altura máxima de 3'50 metros y superficie máxima de 20 m2, si el edificio no lleva ascensor y 30 m2 si cuenta con ascensor, no computarán edificabilidad.

2).-Se desarrollarán las construcciones de áticos sin sobrepasar en ningún punto la envolvente definida por el plano horizontal situado a 3'50 m. de altura de cumbrera y el plano inclinado a 45º definido desde la arista superior del perímetro del último forjado en líneas de cualquier fachada, entendiéndose por tal perímetro el correspondiente tanto a fachadas alineadas a viales como a cuerpos volados exclusivamente.

B).-MODIFICACIÓN DE LA NORMA N.412. "EDIFICABILIDAD".

N. 412. Edificabilidad.

a) **Se designa con este concepto a la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo (que en su materialización práctica es la parcela edificable).**
La edificabilidad se establecerá como el coeficiente entre el número total de metros cuadrados construidos computables- (o superficie total edificada computable, según el contenido de la N. 413) y los metros cuadrados totales de suelo de la parcela edificable.

b) La edificabilidad se fija como un número concreto para cada calificación pormenorizada en cada Barrio, y Área de Reparto. Este número es el resultado de la aplicación de las condiciones generales de edificación de las condiciones generales edificables a cada ordenación (alturas, ocupación, retranqueos, vuelos, etc.)

c) **No computarán como edificabilidad los soportales, la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores libres al acceso público y sin cerramientos, las terrazas abiertas por dos o tres lados, los cuartos de contadores o de maquinaria al servicio de la edificación, los castilletes de escalera y ascensores hasta un máximo de 20 m2 si o existe ascensor o 30 m2 con dicho elemento, las entreplantas, los sótanos, los semisótanos en las condiciones de la Norma 404.e) y la totalidad o la parte de las plantas bajas, horizontal o desdoblada en las condiciones de la Norma 405 b) de las edificaciones destinadas exclusivamente a aparcamiento obligatorio, cuyo uso se garantizará tanto en la división horizontal como en la inscripción registral correspondiente.**
Las terrazas cerradas por tres lados o la parte de las mismas que así se diseñe computarán como edificabilidad el 50% de su superficie construida.

c) En suelo urbano y en edificaciones existentes, siempre que no se proceda a sustituir lo construido, se reconoce como edificabilidad de la parcela la computable, según los criterios anteriores del edificio existente, y siempre que sea mayor que la asignada, según la tipología edificatoria correspondiente a la Unidad Mínima Diferenciada donde se incluye la parcela.

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

C).-ADECUACION DE LA NORMA N. 440 A LAS EDIFICABILIDADES RESULTANTES DE LA APLICACIÓN DE LA NORMA N. 412.b).

BARRIO: CABRERIZAS ALTAS Y BAJAS.

Calificación tipo	Residencial Mixta (T5)
Nº Máximo de plantas	3
Altura máxima total	10'00 m.
Edificación s/altura	Castilletes N-408
Sótanos y semisótanos	Si
Parcela mínima	35 m2
Ocupabilidad máxima	100% todas las plantas
Edificabilidad máxima	3'50 m2/m2
Aparcamiento	N-278

BARRIO: POLÍGONO - HEBREO.

Zona	Nº1 y Monte de Mª Cristina	Nº2
Calificación Tipo	Residencial Mixta (T5)	Residencial Plurifamiliar (T2)
Nº Máximo de plantas	3	4
Altura máxima total	11'50 m.	14'50 m.
Edificación s/altura	Castilletes N-408	Castilletes N-408
Sótanos y semisótanos	Sí	Sí
Parcela mínima	50 m2	100 m2
Ocupabilidad máxima	100% todas la plantas	100% todas las plantas
Edificabilidad máxima	3'50 m2/m2	4'60 m2/m2
Aparcamiento	N-278	N-278

(*) OBSERVACIONES:
En las calles Margallo, García Cabrelles, Gran Capitán, Padre Lerchundi y Castelar, en parcelas menores o iguales a 300 m2, si la planta baja se destina a local comercial no se considerará aparcamiento obligatorio.

BARRIO: DEL CARMEN

Calificación tipo	Residencial Mixta (T5)
Nº Máximo de plantas	3
Altura máxima total	11'50 m.
Edificación s/altura	Castilletes N-408
Sótanos y semisótanos	Sí
Parcela mínima	50 m2

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

Ocupabilidad máxima	100% todas las plantas
Edificabilidad máxima	3'50 m2/m2
Aparcamiento	N-278

(*) OBSERVACIONES:

En las calles Castelar y Castellón de la Plana, en parcelas menores o iguales a 300 m2, si la planta baja se destina a local comercial no se considerará aparcamiento obligatorio.

BARRIO: REINA REGENTE - CAÑADA DE HIDUM

Calificación tipo	Residencial Mixta (T5)
Nº Máximo de plantas	4
Altura máxima total	13'50 m.
Edificación s/altura	Castilletes N-408
Sótanos y semisótanos	Si
Parcela mínima	35 m2
Ocupabilidad máxima	100% todas las plantas
Edificabilidad máxima	4'60 m2/m2
Aparcamiento	N-278

BARRIO: REINA REGENTE - BATERIA JOTA.

Calificación tipo	Resid. Plurif. (T1)	Resid. Plurif. (T4)	Resid. Mixta (T5)
Nº Máximo de plantas	4	5	3
Altura máxima total	13'50 m.	16'75 m.	11'50 m.
Edificación s/altura	Castilletes N-408	Castilletes N-408	Castilletes N-408
Sótanos y semisótanos	Sí	Sí	Sí
Parcela mínima	1.000 m2	500 m2	50 m2
Ocupabilidad máxima	80% todas plantas	60% todas plantas	100% todas plantas
Edificabilidad máxima	3'80 m2/m2	3'80 m2/m2	3'50 m2/m2
Aparcamiento	(*)	(*)	(*)

(*) OBSERVACIONES:

En las calles Ramiro de Maeztu y Alcalde de Móstoles, en parcelas menores de 300 m2, si la planta baja se destina a local comercial no se considerará aparcamiento obligatorio.

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

BARRIO: ATAQUE SECO.

Zona		Fachada Cándido Lobera
Calificación Tipo	Residencial. Mixta (T5)	Residencial Mixta (T5)
Nº Máximo de plantas	2	3
Altura máxima total	7'50 m.	10'00 m.
Edificación s/altura	Castilletes N-408	Castilletes N-408
Sótanos y semisótanos	No	Sí
Parcela mínima	35 m2	35 m2
Ocupabilidad máxima	100% todas las plantas	100% todas las plantas
Edificabilidad máxima	2'35 m2/m2	3'50 m2/m2
Aparcamiento	(*)	(*)

(*) OBSERVACIONES:
No obligatorio en parcela iguales o menores de 300 m2.

BARRIO : GENERAL LARREA.

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

BARRIO: MEDINA SIDONIA.

Conforme Plan Especial de los Cuatro Recintos Fortificados.

BARRIO: DEL PRÍNCIPE.

Zona	Junto al Río de Oro	Entre La Salle y Automovilismo
Calificación Tipo	Residencial Plurifamiliar (T2)	Residencial Mixta (T5)
Nº Máximo de plantas	4	3
Altura máxima total	14'50 m.	11'50 m.
Edificación s/altura	Castilletes N-408	Castilletes N-408
Sótanos y semisótanos	Sí	Sí
Parcela mínima	100 m2	50 m2

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

Ocupabilidad máxima	100% todas las plantas	100% todas las plantas
Edificabilidad máxima	4'60 m2/m2	3'50 m2/m2
Aparcamiento	(*)	(*)

(*) OBSERVACIONES:

No obligatorio en parcelas < 300 m2 si la planta baja se destina a locales en las calles Cra. De Hidum, Ibáñez Marín, Tte. Cnel. Avellaneda, Pedro Antonio de Alarcón, Jiménez Benhamu y Reyes Católicos.

BARRIO: GENERAL GÓMEZ JORDANA.

Calificación tipo	Resid. Plurif. (T1)	Resid. Plurif. (T2)	Resid. Plurif. (T3)
Nº Máximo de plantas	4	4	5
Altura máxima total	14'50 m.	14'50 m.	20'50 m.
Edificación s/altura	Castilletes N-408	Aticos	Castilletes N-408
Sótanos y semisótanos	Sí	Sí	Sí
Parcela mínima	2.000 m2	150 m2	200 m2
Ocupabilidad máxima	80% todas plantas	100% todas plantas	100% PB –75% PA
Edificabilidad máxima	3'80 m2/m2	5'40 m2/m2	4'19 m2/m2
Aparcamiento	(*)	(*)	(*)

(*) OBSERVACIONES:

No obligatorio en parcela menores o iguales a 300 m2.

BARRIO: HÉROES DE ESPAÑA.

Calificación tipo	Residencial Plurifamiliar (T2)
Nº Máximo de plantas	4 o línea de cornisa más alta de manzana
Altura máxima total	13'50 m. o línea de cornisa más alta de manzana
Edificación s/altura	Aticos
Sótanos y semisótanos	No
Parcela mínima	150 m2
Ocupabilidad máxima	100% todas las plantas
Edificabilidad máxima	5'40 m2/m2
Aparcamiento	No obligatorio

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

BARRIO: CONCEPCIÓN ARENAL.

En este Barrio se realiza una regularización tipológica más acorde con la realidad del entorno Histórico-Artístico en que se ubica, sin menoscabo de la edificabilidad asignada, reconvirtiéndose las zonas de Tipologías T3 y T4 en Tipología única T2.

Zona	Aizpuru, Querol, Pl.Velázquez, Victoria, junto Plaza de Toros,	Anterior T4	Barrio Obrero
Calificación Tipo	Resid. Plurif. (T2)	Resid. Plurifam. (T2)	Resid. Mixta (T5)
Nº Máx. de plantas	4	4	3
Altura máxima total	14'50 m.	14'50 m.	10'00 m.
Edificación s/altura	Aticos	Castilletes N-408	Castilletes N-408
Sótanos / semisótan,	Sí	Sí	Sí
Parcela mínima	100 m2	1.000 m2	35 m2
Ocupabilidad máx.	100% todas las plantas	70% todas las plantas	100% todas las plantas
Edificabilidad máx.	5'40 m2/m2	3'50 m2/m2	3'25 m2/m2
Aparcamiento	(*)	(*)	(*)

(*) OBSERVACIONES:
Aparcamiento no obligatorio.

BARRIO: ISAAC PERAL.

Calificación tipo	Resid. Plurifamiliar (T4)	Residencial Mixta (T5)
Nº Máximo de plantas	5	4
Altura máxima total	16'75 m.	14'50 m.
Edificación s/altura	Castilletes N-408	Castilletes N-408
Sótanos y semisótanos	Sí	Sí
Parcela mínima	1.000 m2	50 m2
Ocupabilidad máxima	60% todas las plantas	100% todas las plantas
Edificabilidad máxima	3'80 m2/m2	4'60 m2/m2
Aparcamiento	(*)	(*)

(*) OBSERVACIONES:

Obligatorio, excepto en parcelas menores o iguales a 300 m2 cuando la planta baja se destine a locales comerciales en las calles: Fernández Cuevas, General Pintos, Luis de Cappa, Juan de Lara, Jacinto Ruiz Mendoza y Serrano Ruiz.

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

BARRIO: VIRGEN DE LA VICTORIA.

En este Barrio se realiza una regularización tipológica en la zona de las manzanas del entorno de calle Las Navas donde el P.G.O.U. contiene un error material asignando la tipología T4 que resulta inviable, por lo que se reconvierte en T5 .-De igual forma la Tipología T3 se elimina por afectar a una sola parcela y estar modificada mediante Estudio de Detalle aprobado definitivamente.

Zona	Anterior T4, Las Navas y T5	Residencial Plurifamiliar T4
Calificación Tipo	Residencial Mixta T5	Residencial Plurifamiliar T4
Nº Máximo de plantas	3	5
Altura máxima total	11'50 m.	17'50 m.
Edificación s/altura	Castilletes N-408	Castilletes N-408
Sótanos y semisótanos	Sí	Sí
Parcela mínima	50 m2	1.000 m2
Ocupabilidad máxima	100% todas las plantas	60% todas las plantas
Edificabilidad máxima	3'50 m2/m2	3'80 m2/m2
Aparcamiento	N-287	N-287

BARRIO: DE LA LIBERTAD.

Calificación tipo	Residencial Mixta (T2)	Residencial Mixta (T5)
Nº Máximo de plantas	4	3
Altura máxima total	14'50 m.	11'50 m.
Edificación s/altura	Aticos	Castilletes N-408
Sótanos y semisótanos	Sí	Sí
Parcela mínima	150 m2	50 m2
Ocupabilidad máxima	100% todas las plantas	100% todas las plantas
Edificabilidad máxima	5'40 m2/m2	3'50 m2/m2
Aparcamiento	(*)	(*)

(*) OBSERVACIONES:

Obligatorio excepto en parcela menores o iguales a 300 m2 cuando la planta se destine a local comercial en las calles: Lagándara, Alfonso X, Ruiz de Alda, 1º de Abril, Coroneles Lacasa.

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

BARRIO: PRIMO DE RIVERA.

En este Barrio la tipología T3 se reconvierte por adaptación al entorno en T2 .

Zona	Nº 1	Nº 2	Nº 3	Nº 4
Calificación Tipo	Resid. Mixta (T5)	Resid. Plurif. (T2)	Resid. Plurif. (T2)	Resid. Mixta (T5)
Nº Máximo de plantas	3	4	4	2
Altura máxima total	11'50 m.	14'50 m.	14'50 m.	8'50 m.
Edificación s/altura	Castilletes N-408	Aticos	Aticos	Aticos
Sótanos y semisótanos	Sí	Sí	Sí	Sí
Parcela mínima	50 m2	150 m2	150 m2	50 m2
Ocupabilidad máxima	100 % todas las plantas	100% todas las plantas	100% todas las plantas	100% todas las plantas
Edificabilidad máxima	3'50 m2/m2	5'40 m2/m2	5'40 m2/m2	3'10 m2/m2
Aparcamiento	(*)	(*)	(*)	(*)

(*) OBSERVACIONES:

Obligatorio excepto en parcela menores o iguales a 300 m2 cuandolaplanta baja se destine a locales comerciales en las calles: Julio Verne, Trasera a General Morales.

BARRIO: PRIMO DE RIVERA.

Zona	Nº 4
Calificación Tipo	Residencial Unifamiliar (T6)
Nº Máximo de plantas	2
Altura máxima total	7'50 m.
Edificación s/altura	Aticos
Sótanos y semisótanos	Sí
Parcela mínima	50 m2
Ocupabilidad máxima	100% todas las plantas
Edificabilidad máxima	3'00 m2/m2
Aparcamiento	N-287

BARRIO: INDUSTRIAL.

En este barrio se asimila la tipología T3 a la T2 para una mayor coherencia formal en la trama urbana.

Zona	Frente Marítimo	Anterior T3	Resto
Calificación Tipo	Resid. Plurifam. (T4m)	Resid. Plurifam. (T2)	Resid. Plurifam. (T2)
Nº Máximo de plantas	6	5	5

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

Altura máxima total	20'50 m.	17'50 m.	17'50 m.
Edificación s/altura	Aticos	Aticos	Aticos
Sótanos y semisótanos	Sí	Sí	Sí
Parcela mínima	250 m2	150 m2	150 m2
Ocupabilidad máxima	100% planta baja 60% resto plantas	100% todas las plantas	100% todas las plantas
Edificabilidad máxima	5'10 m2/m2	6'30 m2/m2	6'30 m2/m2
Aparcamiento	(*)	(*)	(*)

(*) OBSERVACIONES:
Obligatorio excepto en parcela iguales o menores de 300 m2 cuando la planta baja se destine a local comercial en las calles: Marqués de Montemar, Carlos V y transversales.

BARRIO: HIPÓDROMO, (GENERAL SANJURJO).

Zona	Frente Marítimo		
Calificación Tipo	Resid. Plurifam. (T4m)	Resid. Plurifam. (T2)	Resid. Mixta (T5)
Nº Máximo de plantas	6	5	4
Altura máxima total	20'50 m.	17'50 m.	14'50 m.
Edificación s/altura	Aticos	Aticos	Castilletes N-408
Sótanos y semisótanos	Sí	Sí	Sí
Parcela mínima	250 m2	150 m2	70 m2
Ocupabilidad máxima	100% planta baja 60% plantas altas	100% todas las plantas	100% todas las plantas
Edificabilidad máxima	5'10 m2/m2	6'30 m2/m2	4'60 m2/m2
Aparcamiento	(*)	(*)	(*)

(*) OBSERVACIONES:

Obligatorio excepto en parcelas menores o iguales a 300 m2 cuando la planta baja se destine a locales comerciales, en las calles: Bustamante, Antonio Mesa, Mendez Núñez, Teniente Casaña, Salvador Rueda y General Astilleros.

BARRIO: GENERAL DEL REAL.

En este barrio se asimila la tipología T3 a la T2 por coherencia formal con la composición de la trama urbana.

Calificación tipo	Resid. Plurifam. (T2)	Resid. Plurifam. (T4)	Resid. Mixta (T5)
Nº Máximo de plantas	4	5	4
Altura máxima total	14'50 m.	17'50 m.	14'50 m.
Edificación s/altura	Castilletes N-408	Aticos	Castilletes N-408
Sótanos y semisótanos	Sí	Sí	Sí
Parcela mínima	100 m2	500 m2	50 m2
Ocupabilidad máxima	100% todas las plantas	70% todas las plantas	100% todas las plantas
Edificabilidad máxima	4'60 m2/nm2	4'30 m2/m2	4'60 m2/m2

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

Aparcamiento	(*)	(*)	(*)

(*) OBSERVACIONES:
Obligatorio excepto en parcelas menores o iguales a 300 m2, cuando la planta baja se destine a locales comerciales en los bulevares de más de 20 m. Entre alineaciones, incluso calle Mar Chica.

BARRIO: OESTE.

Calificación tipo	Resid. Plurif. (T4)	Resid. Mixta (T5)	Resid. Unif. (T6)	Resid. Unif. (T7)
Nº Máximo de plantas	4	3	2	2
Altura máxima total	14'50 m.	11'50 m.	8'50 m.	11'50 m.
Edificación s/altura	Castilletes N-408	Castilletes N-408	Aticos	Aticos
Sótanos y semisótanos	Sí	Sí	Sí	Sí
Parcela mínima	500 m2	100 m2	100 m2	250 m2
Ocupabilidad máxima	60% todas las plantas	100% todas las plantas	100% todas las plantas	75% todas las plantas
Edificabilidad máxima	2'76 m2/m2	3'50 m2/m2	3'00 m2/m2	2'10 m2/m2
Aparcamiento	N-287	N-287	N-287	N-287

BARRIO: TIRO NACIONAL.

Calificación tipo	Residencial Plurifamiliar (T2)
Nº Máximo de plantas	4
Altura máxima total	14'50 m.
Edificación s/altura	Castilletes N-408
Sótanos y semisótanos	Sí
Parcela mínima	450 m2
Ocupabilidad máxima	100% todas las plantas
Edificabilidad máxima	4'60 m2/m2
Aparcamiento	N-287

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

D).-DEFINICIÓN DE LA NORMA N.404 "ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN. ALTURAS MÁXIMAS".

N. 404. Alturas de edificación. Alturas máximas.

a) La altura de los edificios construidos al amparo del P.G.O.U. estará determinada por el número de plantas (planta baja y de pisos), o por la altura media en metros lineales. Se define como la distancia vertical desde la rasante oficial hasta la cara inferior del forjado que forma el techo en la última planta, medida en el punto medio del plano de fachada.

b) En las calles con rasante inclinada o con pendiente, la altura se medirá en el punto medio del plano de fachada cuando ésta tenga una longitud inferior a 20 ml.
Frente de fachada es un plano vertical que comienza en la rasante de la calle y termina en la cara inferior del último forjado.
En el caso de que el frente de fachada supere los 20 ml. de ancho la altura será medida de la siguiente forma: la primera medición se efectuará a los 10 ml. medidos desde el punto más bajo de la rasante del frente de fachada y a partir de aquí a intervalos de 20 ml. y las alturas serán medidas en los extremos de cada uno de los intervalos. Sobre estas alturas se trazarán líneas horizontales hasta que se unan en un quiebro o escalón, situado en el punto intermedio de cada intervalo. Este escalón, formado por las dos líneas de altura, no ha de ser superior a 70 cm. En el caso contrario, los intervalos fijados con carácter general en una distancia de 20 ml. se reducirán a la distancia necesaria para que el escalón no supere el límite fijado.

c) **La altura de edificación permitida sobre rasante en parcelas entre dos calles a distinto nivel en una Unidad Mínima Diferenciada de carácter cerrado, separadas por una distancia no superior a 30 metros, se extenderá hasta un fondo desde la calle con rasante de cota más elevada que se prolongue hasta efectuar un retranqueo mínimo de 4.00 m.l. de la alineación de la calle de rasante menos elevada, a partir del cual se ejecutará la altura definida por el Plan para ésta última.**
Si la distancia entre calles fuese superior a 30 metros, el exceso se irá sumando a los 4´00 metros de retranqueo obligatorio.

d) **La altura de edificación permitida sobre rasante en parcelas que den fachada a un vial y en el lado opuesto a un lindero público, no vial, o de parcela privada de cota menos elevada, se extenderá un fondo máximo de 26.00 metros desde la calle de rasante más elevada, a partir del cual se recuperará la altura inicial y se escalonará en tramos de 15.00 metros siguiendo el mismo procedimiento.**
Si el lindero antes definido fuese de una parcela edificable y se hallare situado a menos de 26.00 metros de la calle, la propiedad de dicha parcela podrá elevar su construcción hasta cubrir la medianería generada hasta alcanzar el fondo de 26.00 metros y procediendo a continuación conforme al método anteriormente descrito.

e) **Los semisótanos que sobresalgan sobre la rasante de la calle, espacio libre o terreno hasta 1.00 ml. contados a cara inferior del forjado, no computarán como altura a los efectos de delimitación del número de plantas. Su uso no podrá ser otro que el de aparcamientos, trasteros o servicios de la edificación.**
Las plantas bajas diáfanas con soportales se considerarán como altura a los efectos de delimitación del número de plantas.

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

f) Para cada tipología u ordenación edificatoria asignada a una Unidad Mínima Diferenciada se establece un número máximo de plantas (N. 440). En todo caso, se tendrá en cuenta el contenido de la N. 283. c., con el fin de evitar la formación de medianerías vistas.
Los cuerpos permitidos por encima de la altura en las distintas tipologías edificatorias se construirán dando fachada a las calles anchas que bordeen la edificación, profundizando este cuerpo, en la calle más estrecha, como máximo, una longitud de 1'5 veces el ancho de estas últimas calles.

g) Se podrán situar construcciones e instalaciones en cubierta por encima de esta altura en los términos establecidos en las normas para tipologías edificatorias de cada Barrio.

En caso de áticos, se podrán ejecutar construcciones sobre los mismos destinadas a castilletes de escalera, ascensores e instalaciones con superficie máxima de 20 m2 si el edificio no cuenta con ascensor o de 30 m2 si tiene dicho elemento y siempre que estas construcciones queden bajo las envolventes a 45° que definen dichos áticos.

N. 405. Alturas libres y alturas de piso.

a).- Se define como altura libre de planta tipo la distancia entre la cara inferior del techo y la superior del piso, ambos terminados.- Se establecen como máximas y mínimas, según el uso, las siguientes alturas:

En plantas de viviendas las alturas libres mínimas serán de 2´50 metros, excepto en baños y pasillos que podrán ser de 2´20 metros y 2´30 metros en cocinas.

En castilletes la altura máxima libre será de 2.50 metros.

En áticos la altura libre máxima será de 2´80 metros.

En plantas de garage la altura libre mínima, contada desde el elemento de mayor descuelgue será de 2.20 metros.

b).- Se admite la división de la planta baja en baja y primera siempre que la inferior tenga uso exclusivo de garage, pudiendo contar con espacios de acceso e instalaciones comunes.- La planta superior tendrá el uso característico o compatible.- En este caso la planta destinada a garage no computará a efectos de edificabilidad.- Se considerarán ambas como una sola planta a efectos de medición de alturas máximas en número de plantas, definidas en este P.G.O.U.

N.409.- Entreplantas.

Se admite la ejecución de entreplantas en el interior de las plantas bajas, siempre que guarden un retranqueo mínimo de 2´00 metros de las fachadas que

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

den a vías públicas y su acceso sea obligatoriamente por el local de la planta baja.- No se limita su ocupación.

Las alturas libres mínimas serán de 2´50 metros la inferior y 2´20 metros la superior si ésta se destina exclusivamente a almacén.

N. 287. Normas de Higiene. Aparcamientos.

a).- Los nuevos desarrollos en suelo urbano y urbanizable y las nuevas edificaciones deberán contemplar, salvo en aquellas parcelas en que se indique la no obligatoriedad reservas de aparcamiento en el interior de las parcelas edificables cuando éstas sean mayores de 90´00 m2 en el número menor de los resultantes de los supuestos siguientes:

1).-El número entero resultante de dividir la superficie neta del solar por 30 m2, despreciando decimales.

2).- En edificios residenciales plurifamiliares:

-En actuaciones menores o iguales a 10 unidades de vivienda, una plaza cada 2 viviendas.

-En actuaciones mayores de 10 unidades de vivienda, 1 plaza por vivienda.

3).- En edificios residenciales unifamiliares:

-Menores o iguales a 150 m2 construidos totales y parcela mayor de 90 m2, una plaza por vivienda.

-Mayores de 150 m2 y parcela mayor de 120 m2 dos plazas por vivienda.

4).-En usos de equipamiento secundario, una plaza cada 100 m2 construidos a partir de 600 metros cuadrados, excepto existencia de normativa específica para el uso que será predominante.

5).- En usos de equipamiento primario, idem al de equipamiento secundario.

6).-En edificación hotelera y residencial colectiva las plazas determinadas por su legislación específica vigente.

b).- Las dimensiones libres mínimas de cada plaza de aparcamiento serán de 4.50 x 2.20 metros.

c).-No se considerarán contabilizables aquellas plazas cuyo uso implique el movimiento de otro vehículo, excepto en edificios de vivienda unifamiliar.

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

N.432. Condiciones de los cerramientos y cercas.

El epígrafe tercero queda redactado de la siguiente forma:

3. En las zonas de edificaciones unifamiliares en general, los cerramientos de separación entre linderos privados de los edificios tendrán una altura mínima de paño opaco de 2´00 metros y máxima de 3´00 metros, medidos en cualquier punto de su longitud desde suelo terminado a su coronación y desde el nivel más alto en caso de existir diferencia de cotas de terreno entre propiedades.
Los cerramientos de separación con linderos públicos podrán disminuir esta altura hasta 1´00 metros de paño opaco.

N.324. Condiciones de las viviendas de carácter plurifamiliar

El epígrafe primero queda redactado de la siguiente forma:

a).-Las condiciones mínimas que han de cumplir las viviendas de carácter plurifamiliar serán las que al efecto contemple la normativa estatal de aplicación, vigente.

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

3

CRITERIOS DE REDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS EN EL SUELO URBANO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En la Ley del Suelo de 1992 la obtención de dotaciones locales en terrenos no incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano, se producía mediante la aplicación del mecanismo de las transferencias de aprovechamiento urbanístico, la expropiación o la ocupación directa.

La Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97 declaró nulos los preceptos sobre transferencias de aprovechamientos y los de obtención de terrenos dotacionales y, con la nueva Ley 6/1998, ha desaparecido la ocupación directa, que estaba basada en la existencia de distintos aprovechamientos entre unidades de ejecución, al haber desaparecido la base de cálculo constituida por el aprovechamiento tipo, y referir el Artículo 14.2 los aprovechamientos a cada ámbito, entendiendo por tal la antigua unidad de ejecución.

En esta situación queda por tanto una única forma de adquisición de dotaciones en suelo urbano: la expropiación.

Como quiera que el Plan General vigente está adaptado a la Ley 1/1992 y por tanto prevé el mecanismo de las transferencias para la equidistribución de cargas y beneficios en suelo urbano.- Que de igual forma desde la aprobación de aquél en 1995, con el fin de agilizar el proceso edificatorio, la Ciudad Autónoma se constituyó en intermediaria de dicho mecanismo mediante el depósito de avales por parte de los promotores en las cantidades resultantes por los excesos de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento tipo, hasta el máximo materializable, con la finalidad de su aplicación a la obtención de sistemas locales no incluidos en unidades de ejecución, se impone una decisión ante las posibles alternativas que se crean tras la entrada en vigor de la Ley del Suelo 6/1998.

Así mismo han de realizarse las oportunas Modificaciones de Elementos del Plan General en materia de redistribución de cargas y beneficios.

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

F).-EN VIRTUD DE LO EXPRESADO EN LA ANTERIOR EXPOSICIÓN DE MOTIVOS, NO SERÁN DE APLICACIÓN LAS SIGUIENTES NORMAS DEL PLAN GENERAL:

N.98.-"Área de Reparto".-Cuadro 1, áreas de reparto y aprovechamientos tipo"

N.99.-"Área de reparto en suelo urbano"

N.100.-"Área de reparto en suelo urbanizable programado".

N.101.-"Área de reparto en suelo urbanizable no programado".

N.111.-"Determinación del aprovechamiento tipo".

N.79.-"Aprovechamiento tipo.- Relación con las clases de suelo".

N.215.-"Aprovechamiento tipo en suelo urbanizable programado y no programado"

N.246.-"Ejecución asistemática.-Transferencias de aprovechamiento en suelo urbano.- Criterios para su aplicación".

N.247.-"Supuestos de aplicación de las transferencias de aprovechamiento".

N.248.-"Intervención mediadora del Ayuntamiento".

N.249.-"Registro de transferencias de aprovechamiento".

N.275.-"Cálculo del aprovechamiento tipo por Área de reparto".

G).-MODIFICACIÓN DE LA NORMA N.276 " APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN".

a).-El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno en suelo urbano consolidado será el resultado de referir a su superficie neta edificable el 100 % del índice de edificabilidad que para el Barrio y zona en que se halla ubicado se fija en la ficha corregida correspondiente, multiplicado por el coeficiente de ponderación de la tipología edificatoria.

b).-El aprovechamiento susceptible de apropiación en el ámbito de las Unidades de Ejecución en suelo urbano será el resultado de referir a su superficie bruta real el índice de edificabilidad multiplicado por el coeficiente de ponderación, ambos determinados en la ficha correspondiente a cada Unidad en el Programa

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

de Actuación del P.G.O.U.- detrayendo de la cifra resultante el 10% correspondiente a la cesión obligatoria a la Ciudad Autónoma, fijado por la Ley del Suelo 6/1998.

c).-En las intervenciones urbanísticas desarrolladas por el Sistema de Expropiación, las valoraciones se realizarán conforme a lo determinado en la Ley del Suelo 6/1998:

A los efectos de expropiación, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

En defecto de acuerdo entre los propietarios afectados, dichos criterios se aplicarán igualmente en los procedimientos de distribución de beneficios y cargas de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

Artículo 24. ***Momento al que han de referirse las valoraciones.***

Las valoraciones se entenderán referidas a:

a) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación cuando se siga el procedimiento de tasación conjunta.

b) En otros supuestos de actuación, al momento de iniciación del correspondiente procedimiento.

c) En la determinación de indemnizaciones por cambio de planeamiento, en los supuestos previstos en el Titulo V de la presente Ley, al momento de la publicación de la aprobación definitiva del nuevo planeamiento.

Artículo 25. ***Criterio general de valoración.***

El suelo se valorará según su clase y situación, en la forma establecida en los artículos siguientes.

Artículo 26. ***Valor del suelo no urbanizable.***

1. El valor de este suelo se determinará por el método de comparación a partir de valores de fincas análogas. A estos efectos, la identidad de razón que justifique la analogía deberá tener en cuenta el régimen urbanístico, la situación, tamaño y naturaleza de las citadas fincas en relación con la que se valora, así como, en su caso, los usos y aprovechamientos de que sean susceptibles.

2. Cuando por la inexistencia de valores comparables no sea posible la aplicación del método indicado en el punto anterior, el valor del suelo no urbanizable se determinará mediante la capitalización de las rentas reales o potenciales del suelo, y conforme a su estado en el momento de la valoración

Artículo 27. ***Valor del suelo urbanizable.***

1. El valor del suelo urbanizable, en la situación a la que se refiere el apartado 2 del artículo 16, se determinará en la forma definida en el artículo anterior.

2. Cuando el suelo urbanizable estuviese en la situación descrita en el apartado 1 del artículo 16, el valor del mismo se obtendrá por aplicación, al aprovechamiento que le corresponda, del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales.

En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Artículo 28. ***Valor del suelo urbano.***

1. EI valor del suelo urbano sin urbanización consolidada, se determinará, salvo lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, por aplicación al aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que esté incluido, del valor básico de repercusión más específico recogido en las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar.

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

2. En los ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación o mejora urbana, el aprovechamiento de referencia de cada parcela a los solos efectos de su valoración, será el resultante del planeamiento o el resultante de la edificación existente, si fuera superior.

3. En el suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral.

4. En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Artículo 29. ***Valor del suelo en los supuestos de carencia de plan o sin atribución de aprovechamiento.***

En los supuestos de carencia de planeamiento o cuando, en suelo urbano o urbanizable no se atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno no incluido en un determinado ámbito de gestión, el aprovechamiento a tener en cuenta a los solos efectos de su valoración, será el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del polígono fiscal en que, a efectos catastrales esté incluido el mismo.

Artículo ***30. Deducción de gastos de urbanización pendiente.***

Del valor total determinado por aplicación al aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión se deducirán, cuando proceda, los costes de urbanización precisa y no ejecutada, y los de su financiación, gestión y, en su caso, promoción así como los de las indemnizaciones procedentes, según las normas o determinaciones de este carácter contenidas en el planeamiento o en el proyecto de obras correspondiente o, en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar. En el supuesto de suelos urbanos sujetos a operaciones de reforma interior, renovación o mejora urbana, se deducirán asimismo los costes adicionales que estas operaciones puedan conllevar.

Artículo 31. ***Valoración de obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos.***

1. Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno se valorarán, con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y su importe será satisfecho a sus titulares.

2. El valor de las edificaciones, que asimismo se calculará con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

3. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 32. ***Valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles.***

1. La valoración de las concesiones administrativas y los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación.

2. Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectuare podrá elegir entre justipreciar cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del Juzgado, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

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

2. Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectuare podrá elegir entre justipreciar cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del Juzgado, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

TITULO IV

Expropiaciones

Artículo 33. ***Legitimación de expropiaciones.***

La aprobación de Planes de ordenación urbana y de delimitaciones de ámbitos de gestión a desarrollar por expropiación implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Artículo 34 ***Funciones de la expropiación.***

La expropiación por razón de urbanismo podrá aplicarse de acuerdo con las finalidades previstas en la legislación urbanística y, asimismo, por incumplimiento de la función social de la propiedad, con los requisitos previstos en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 35. ***Ejercicio de la potestad expropiatoria.***

El ejercicio de la potestad expropiatoria se ajustará a lo dispuesto en la presente Ley y en la legislación urbanística. En todo lo no previsto en ellas, será de aplicación la legislación general de expropiación forzosa.

Artículo 36. ***Procedimiento de determinación del justiprecio.***

El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se determinará conforme a lo establecido en el Título III de la presente Ley, mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta.

Artículo 37. ***Pago del justiprecio mediante adjudicación de terrenos.***

En todas las expropiaciones, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio, por acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente.

Artículo 38. ***Aprobación y efectos del procedimiento de tasación conjunta.***

El pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación habilitará para proceder a la ocupación de la finca y producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración, en su caso por el Jurado Provincial de Expropiación y de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie de conformidad con lo establecido en el artículo anterior.

Artículo 39. ***Ocupación e inscripción en el Registro***

1. Una vez efectuado el pago o consignación se levantará el acta de ocupación correspondiente a cada finca afectada por el expediente expropiatorio. La superficie objeto de la actuación se inscribirá como una o varias fincas registrales. El hecho de que alguna de estas fincas no estuviese inmatriculada no será obstáculo para que pueda practicarse directamente aquella inscripción. En las fincas afectadas, a continuación de la nota a que se refiere la legislación hipotecaria sobre asientos derivados de

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

procedimientos de expropiación forzosa, se extenderá otra en la que se identificará la porción expropiada si la actuación no afectase a la totalidad de la finca.

2. Será título inscribible el acta o actas de ocupación acompañadas de las actas de pago o los justificantes de consignación del justiprecio de todas las fincas ocupadas. Dicho título, además de la descripción conforme a la legislación hipotecaria, incorporará la oportuna referencia catastral e identificará la nueva finca mediante un adecuado sistema gráfico de coordenadas.

3. Si al procederse a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre si dentro de la superficie ocupada existiese alguna finca registral no tenida en cuenta en el expediente expropiatorio, sin perjuicio de practicares la inscripción, se pondrá tal circunstancia en conocimiento del organismo expropiante.

Artículo 40. ***Supuestos de reversión.***

1. Los terrenos de cualquier clase que se expropien por razones urbanísticas deberán ser destinados al fin específico que se estableciese en el Plan correspondiente.

2. Si en virtud de modificación o revisión del planeamiento se alterara el uso que motivó la expropiación procederá la reversión salvo que concurriera alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el nuevo uso asignado estuviera adecuadamente justificado y fuera igualmente dotacional público.

b) Que el uso dotacional que motivó la expropiación hubiese sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años.

3. Procederá la reversión de los terrenos expropiados para la formación o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo si, como consecuencia de una modificación del planeamiento que no se efectúe en el marco de la revisión de éste, se alteraran los usos, intensidades o aprovechamientos y ello supusiera un incremento de valor de los mismos.

4. Igualmente, procederá la reversión en los supuestos de terrenos incluidos en un ámbito delimitado para su desarrollo por el sistema de expropiación, cuando hubieren transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se hubiera concluido.

5. El mismo plazo y condición se aplicará en las expropiaciones de terrenos motivadas por el incumplimiento de deberes urbanísticos vinculados al proceso de urbanización.

EN BASE A LA REDACCIÓN MODIFICADA DE LAS NORMAS 276, 287,324 404, 405, 408, 409, 412 Y 438, CUANDO DICHA MODIFICACIÓN SEA DEFINITIVAMENTE APROBADA, QUEDARÁN DEROGADOS LOS CORRESPONDIENTES TEXTOS VIGENTES HASTA LA FECHA DE PUBLICACIÓN DE DICHO ACTO Y SUSTITUIDOS POR LOS MODIFICADOS CONTENIDOS EN LA PRESENTE PROPUESTA.

Melilla Febrero de 2.000

EL DIRECTOR GENERAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Fernando J. Moreno Jurado

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada provisionalmente por el Consejo de Gobierno de la Ciudad Autónoma en sesión de 24 -02-2000, como parte integrante de las Directrices Básicas para la aplicación de la Ley del Suelo 6/1998 y Modificación de Elementos del Plan General para Adaptación de Normas.

Melilla, 25-02-2000
EL SECRETARIO TECNICO DEL CONSEJO

