COPIA
15-2-06

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y POLITICA TERRITORIAL

DIRECCION GENERAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-19.3 "TERRENOS DE HACIENDA"

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE MELILLA, UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-19.3 "TERRENOS DE HACIENDA".

PREÁMBULO

Como segunda fase, necesaria para proseguir el desarrollo conjunto diseñado para el área de las Unidades U.E.-19.2 "San Lorenzo" y U.E.-19.3 "Terrenos de Hacienda", conforme a la Delimitación Poligonal propuesta, y aprobada por el Pleno de la Asamblea de la Ciudad de fecha 23 de Mayo de 2.002, se redacta la presente Modificación de Elementos del Plan General sobre la Unidad U.E.-19.3 por cuanto, como ya se reseñaba en la citada Delimitación, dado que en el Plan General esta Unidad se halla dirigida fundamentalmente a Equipamiento Primario –(lucrativo)- , al agregarse a una parte de la U.E.-19.2, posibilitando la inclusión de usos diferentes, se precisa la previa tramitación y aprobación de una Modificación de Elementos.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA: DETERMINACIONES GENERALES.

Desde la aprobación del Plan General en Octubre de 1.995, han sobrevenido circunstancias no contempladas por éste que alteran de forma muy notable las previsiones iniciales, tanto de la zona como de su entorno próximo:

- En 1.996 se constituye el Consorcio Puerto XXI entre la Ciudad Autónoma y la Autoridad Portuaria, uno de cuyos objetivos fundamentales es la construcción del Edificio emblemático V Centenario que ubica, adyacentes, 12.000 metros cuadrados de edificación, no previstos, para uso de Equipamiento Primario.

- En 1.997 se contemplaba como cierta una ampliación del cauce del Río de Oro cuya ampliación se ejecutaría en detrimento del suelo de la Unidad U.E.-19.2, "San Lorenzo", circunstancia que fue recogida en la redacción del correspondiente planeamiento especial.- Sin embargo, actualmente desechada la idea, esa superficie a ocupar por el cauce se incorpora de nuevo al territorio urbano –(habiendo decidido que lo haga como Espacio Libre de uso público).

- Durante varios años el Ministerio de Economía y Hacienda, propietario de la Unidad U.E.-19.3, tenía proyectado desarrollar en la misma un gran edificio singular que albergaría todas las dependencias de Hacienda y de la Agencia Tributaria dispersas por la Ciudad.- Sin embargo estas dependencias han sido ubicadas en el Edificio V Centenario y la propiedad de la Unidad trasmitida al Consorcio Ciudad Autónoma-Autoridad Portuaria, propietario a su vez de la Unidad 19.2 contigua.- (Aquí hay que reseñar un presunto error del Plan

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

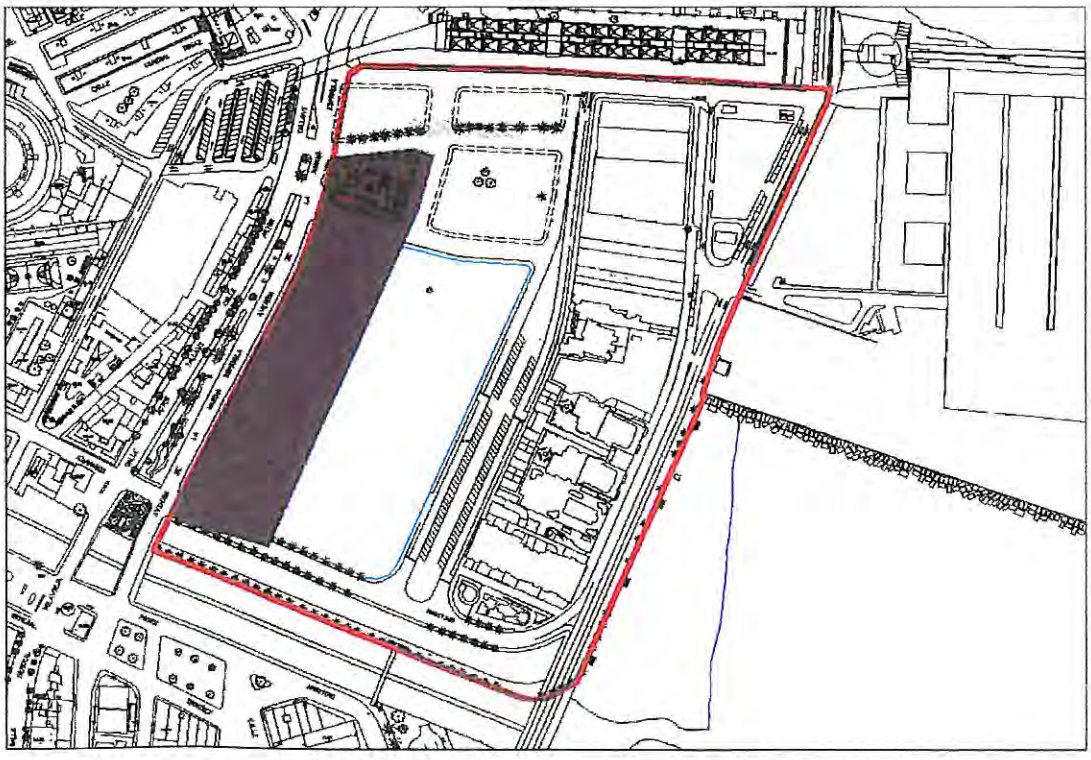
General el cual otorga en la U.E.-19.3 la calificación de Equipamiento Primario Lucrativo a lo que iba a ser un uso Institucional, es decir, no lucrativo).

- Por su parte la Unidad U.E.-19.2 contigua se ha desarrollado en sus zonas Este y Norte, pero no ha experimentado actuaciones en toda la amplia superficie de suelo colindante con la U.E.-19.3 que, como hemos reseñado en el punto anterior, ha pasado a pertenecer a la misma propiedad.

Estas circunstancias han aconsejado un replanteamiento general de la zona que incluya el tratamiento y reajuste conjunto de las áreas sin consolidar de ambas Unidades acorde con las necesidades y circunstancias actuales, cuya finalidad será la inclusión de la pieza urbana homogeneizada dentro del trazado general de la Ciudad.

A tales efectos se propuso la redelimitación poligonal antes mencionada con el fin de agrupar en un polígono todos los elementos desarrollados y en vías de desarrollo de la Unidad U.E.-19.2 y otro, completamente libre de actuaciones, que absorbe la U.E.-19.3.- Sobre este último polígono se prevé la redacción de un nuevo Plan Especial, aunque con carácter previo se precisa la Modificación de Elementos de la Unidad U.E.-19.3 para acomodar sus usos a los previstos en el futuro Plan especial.

Estas consideraciones se plasman en los siguientes gráficos:



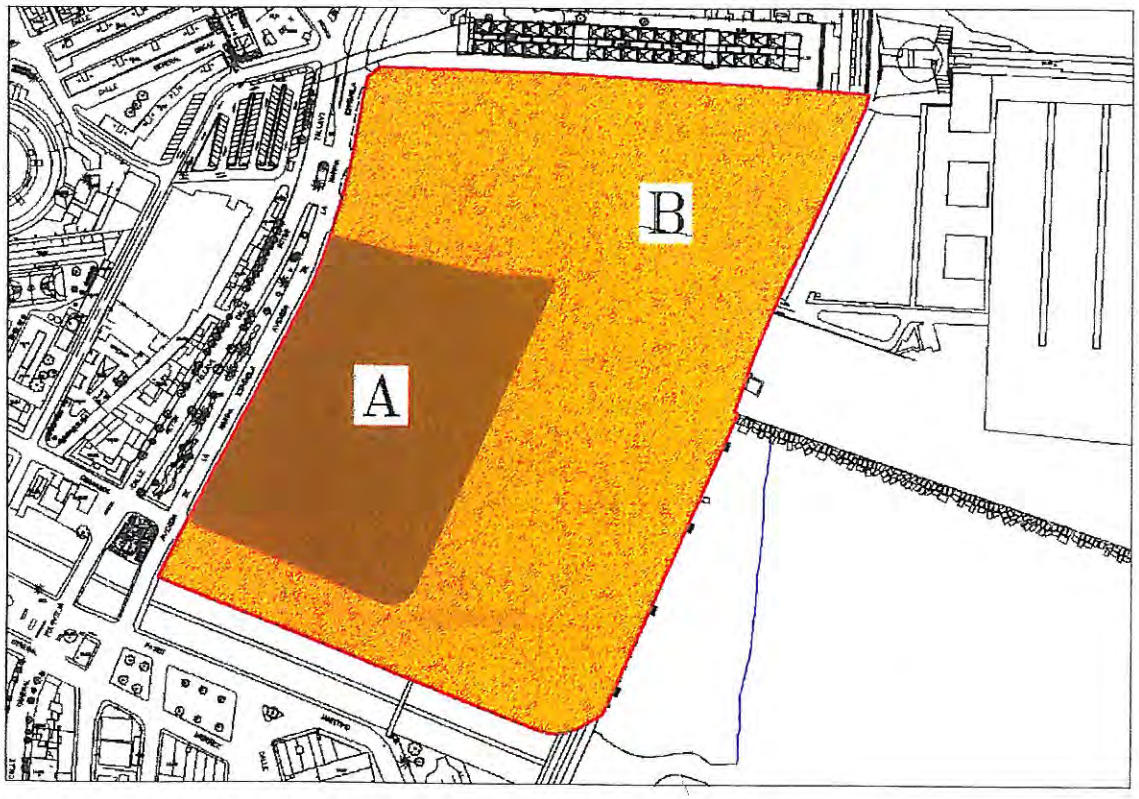
1) PERÍMETRO DE ACTUACIONES Y SITUACIÓN DE LA U.E.-19.3 EN EL MISMO

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

Se grafía la Unidad de Ejecución U.E.-19.3, "Terrenos de Hacienda" con el trazado y la trama de calificación de Equipamiento Primario que determina el Plan General.- Adyacente por su lindero Este –(perímetro azul adyacente a dicho lindero)- toda la zona de la Unidad U.E.-19.2 "San Lorenzo" que no ha experimentado actuaciones y que, absorbiendo la anterior, constituirán un Polígono que configura una nueva Unidad de Ejecución, conforme al siguiente esquema:



2) REDELIMITACIÓN POLIGONAL

En el Polígono A , libre de actuaciones, se propone una nueva Unidad de Ejecución denominada U.E.-19.3 bis que, según lo expuesto en la Delimitación Poligonal, respondería a la siguiente ficha de características y parámetros:

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

FICHA DE LA NUEVA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-19.3 bis

LOCALIZACION.

CLAVE..... U.E.-19.3 bis
BARRIO..... Nuevo
DENOMINACIÓN..... Unidad de Ejecución San Lorenzo Oeste
CLASE DE SUELO..... Urbano
AREA DE REPARTO..... AR. 17.2

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

COMPLETAR LA TRAMA URBANA DE LA EXPLANADA DE SANLORENZO

NIVEL DE SISTEMA ..... Local
SECTORES DE INVERSIÓN:
URBANIZACIÓN Y ACTUACIÓN RESIDENCIAL Y DE EQUIPAMIENTO SECUNDARIO
FASES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO

PLANEAMIENTO.....Plan Especial
SISTEMA DE ACTUACIÓN.....Compensación
URBANIZACIÓN.....Proyecto de Urbanización
EDIFICACIÓN.....Licencia de obras.

AGENTES INVERSORES

ADMINISTRACIÓN.....Sí
INICIATIVA PRIVADA.....Sí

ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO.

EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL.

INSTALACIONES Y USOS PROPUESTOS.

INFRAESTUCTURAS BASICAS Y EDIFICACIÓN.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

USO	SUPERFICIE	EDIFICAB.	M2 EDIFIC.	COEF.POND.	APROVECH.
Residencial	Según P.E.	Según P.E.	23.000 m2	1.00	23.000 u.a.
Eq.Secundario	8.500 m2	1.00 m2/m2	8.500 m2	1.35	11.475 u.a.
Eq. Primario	0	0	0	0	0
Esp. Libres	12.000 m2	0	0	0	0
Viales	Según P.E.	0	0	0	0
TOTALES	28.525´80 m2	1´104 m2/m2	31.500 m2	1´0944	34.475 u.a.

USO CARACTERÍSTICO.....Residencial Plurifamiliar T4

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

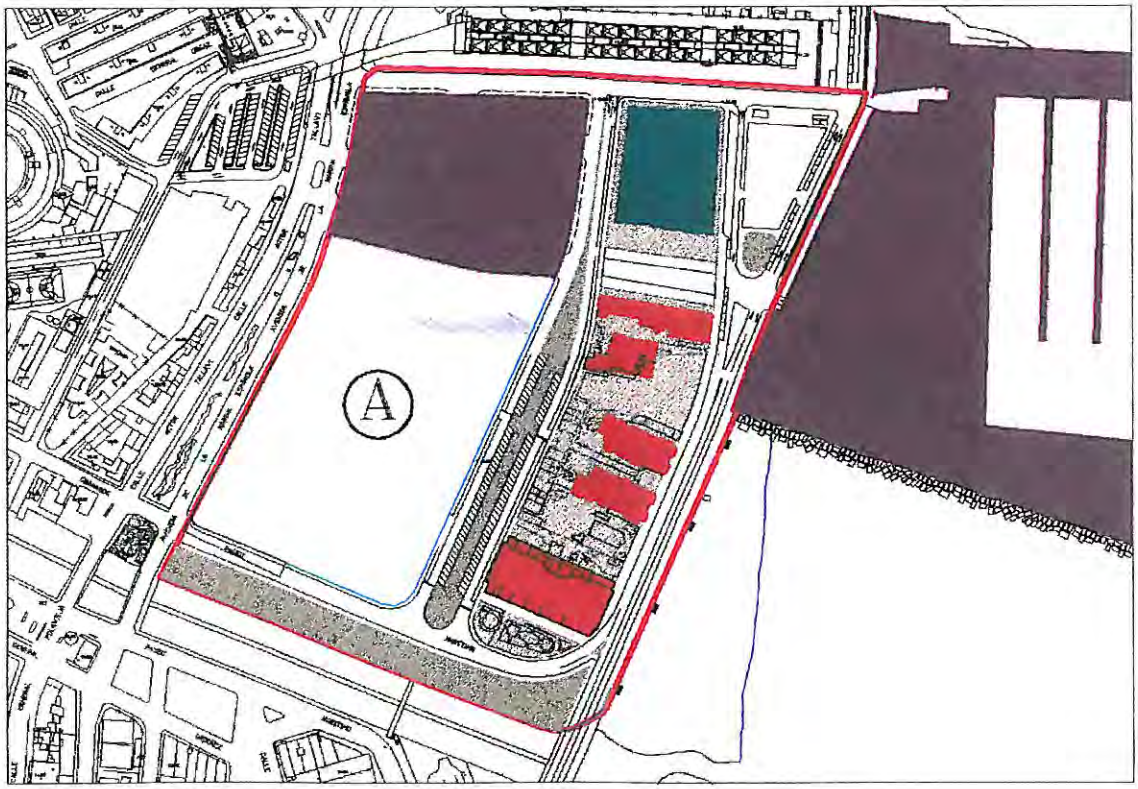
CONDICION PARTICULAR DE LA TIPOLOGÍA.....Altura máxima 4 plantas/14.50 mt.
Nº DE VIVIENDAS PREVISTAS.....200 unidades.
APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN....31.027´5 u.a.
APROVECHAMIENTO CIUDAD AUTONOMA..... 3.447´5 u.a.

RESTO DE CONDICIONES.

A DETERMINAR EN EL PLANEAMIENTO ESPECIAL

OBSERVACIONES:

EL NÚMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA PODRA SER MODIFICADO HASTA UN MÁXIMO DE 450 UNIDADES SIN EXCEDER LOS APROVECHAMIENTOS DETERMINADOS PARA EL POLÍGONO Y EFECTUANDO UN REAJUSTE PROPORCIONAL DE LA DOTACIÓN DE ESPACIOS LIBRES FIJADA. EN EL CASO DE DISMINUCIÓN DE UNIDADES DE VIVIENDA, SE MANTENDRÁ COMO MÍNIMA LA DOTACIÓN DE ESPACIOS LIBRES ASIGNADA EN LA FICHA.



3) ESTRUCTURA DEL POLÍGONO B

El resto de suelo del perímetro se encuadra en un segundo polígono donde se ubican:

- El actual edificio de la Comisaría de Policía.

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

- Una actuación residencial de 214 viviendas.
- Un hotel –(en construcción avanzada).
- La trama viaria que se grafía.

Y se hallan en fase de desarrollo:

- Un centro de 3ª edad del IMSERSO.
- Un centro de salud del INSALUD.
- Una clínica privada.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA: PARÁMETROS

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-19.2 –(SEGÚN PLAN ESPECIAL APROBADO).

USO	SUPERF.	EDIFIC.	M2 EDIF.	COEF.POND.	APROVECHAM.
Residencial	17.500 m2	2´857	50.000 m2	1´00	50.000 u.a.
Eq. Secundar	6.017 m2	2´0775	12.500 m2	1´35	16.875 u.a.
Eq. Primario	9.772 m2	S/E	S/E	p.g.o.u.	S/E
Esp. Libre Púb.	13.623 m2	0	0	-------	
Esp. Libre Priv.	8.886 m2	0	0	-------	
Viales	32.980 m2	0	0	-------	
TOTALES	88.778 m2	0´704	62.500 m2	1´07	66.875 u.a.

Como puede comprobarse, en el Plan Especial se dejaba un margen de maniobra de aprovechamiento de +8.144 unidades no utilizadas hasta el techo permitido por el P.G.O.U. de 75.019 unidades.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-19.3. –(SEGÚN PLAN GENERAL).

USO	SUPERFICIE	EDIFICAB.	M2 EDIFIC.	COEF.POND.	APROVECH.
Residencial	0	0	0	0	0
Eq.Secundario	0	0	0	0	0
Eq. Primario	8.410 m2	1´70	14.297	0´80	11.438 u.a.
Esp. Libres	2.573 m2	0	0	0	0
Viales	5.837 m2	0	0	0	0
TOTALES	16.820 m2	0.85	14.297	0´80	11.438 u.a.

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

La deducción inmediata de este cuadro es que inicialmente la Unidad se destina por el Plan General a Equipamiento Primario de carácter lucrativo, toda vez que se le asigna un coeficiente de ponderación de 0´80 a dicho uso.

En el cuadro la superficie asignada a viales es una estimación no fundamentada por cuanto dicha superficie depende del planeamiento a realizar.

A continuación se expone el resultado inicial de una agrupación de las dos Unidades en base a estos parámetros urbanísticos :

AGRUPACIÓN DE AMBAS UNIDADES – APROXIMACIÓN INICIAL.

USO	SUPERFICIE	EDIFICAB.	M2 EDIFIC.	COEF.POND.	APROVECH.
Residencial	17.500 m2	2´857	50.000 m2	1´00	50.000 u.a.
Eq.Secundario	6.017 m2	2´0775	12.500 m2	1´35	16.875 u.a.
Eq. Primario	18.182 m2	S/E y 1´70	14.297 m2	S/E y 0´80	11.438 u.a
Esp.libre públ.	16.196 m2	0	0	0	0
Esp.libre priv.	8.886 m2	0	0	0	0
Viales	38.817 m2	0	0	0	0
TOTALES	105.598 m2	0´7273	76.797 m2	1´0197	78.313 u.a.

PARÁMETROS RESULTANTES DEL DESARROLLO DE LAS ZONAS NORTE Y ESTE DE LA UNIDAD U.E.-19.2

Durante el tiempo transcurrido desde el inicio de las actuaciones sobre la Unidad, se han ido erigiendo edificaciones con diferentes usos, contemplados en el Plan Especial, así como una serie de proyectos, algunos promovidos desde la Administración, que consolidan las previsiones en estas zonas, en las que se encuentran terminados, en proyecto, o en vías de ejecución los siguientes elementos edificatorios:

DESCRIPCION	M2 CONSTR.	COEF.POND.	APROVECHAM.
Edificios residenciales, zona Este	30.000 m2	1´00	30.000 u.a.
Equipamiento Secundario: hotel.	12.500 m2	1´35	16.875 u.a.
Equipamiento Primario: Imserso	En proyecto	0	0
Equipamiento Primario: Insalud	En proyecto	0	0
Equipamiento Primario: clínica priv	Prev. 4.880 m2	0´80	3.904 u.a.
TOTALES COMPUTABLES	47.380 m2	1´07174	50.779 u.a.

La cifra definitiva de viviendas construidas asciende a 214 unidades, lo que queda muy por debajo de las previsiones de densidad estimadas en el planeamiento especial aprobado para estas zonas –(300 unidades).

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

Por otra parte la no ejecución de la ampliación del cauce del Río de Oro adscribe una superficie cuya medición final arroja la cifra de 4.926´10 m2. que, junto con la medición efectuada sobre la última cartografía disponible, eleva la superficie total de la Unidad a 91.137 m2.

El primero de los datos enunciados, relativo al número de viviendas, por aplicación de las observaciones de la ficha correspondiente a la Unidad del Programa de Actuación del P.G.O.U., permitiría la posibilidad de variación en las superficies reservadas a equipamientos y espacios libres públicos en la Unidad.

ANÁLISIS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-19.3

Los aspectos más característicos de esta Unidad pueden resumirse en los siguientes:

- La superficie total, medida sobre la última cartografía disponible, es de 15.451´10 metros cuadrados, inferior a la que se especifica en la ficha de la Unidad –(16.820 m2).

- Asimismo esta Unidad incluye un elemento totalmente consolidado de Equipamiento Primario: la Comisaría de Policía, existente desde principios de los años ochenta.

- El destino que el Plan General da a la Unidad en cuanto al uso principal, Equipamiento Primario de carácter lucrativo, carece actualmente de una relevancia significativa en el entorno donde se ubica, toda vez que este uso específico se circunscribe en el P.G.O.U. a un limitado abanico de posibilidades, siendo que pudiera deducirse una asignación errónea del citado Plan General, dado que el entonces titular del suelo, Patrimonio del Estado, tuvo realizados estudios para ubicar en la parcela el edificio de una nueva Delegación de Hacienda y Agencia Tributaria, que sí correspondería a la calificación de Equipamiento Primario, pero no de carácter lucrativo
- Por otra parte la ubicación en el Edificio V Centenario, no incluido en estas Unidades, pero sí en su área de influencia, de unos 12.000 m2 construidos de instalaciones adscritas al uso Equipamiento Primario, deja colmatada la zona para el citado uso, toda vez que un primer recuento del mismo, incluyendo las superficies de futura construcción, arroja el siguiente resultado:

-Edificio V Centenario..... 12.000 m2 construidos. (*)
-Comisaría de Policía..... 2.500 m2 construidos. (*) (**)
-Centro del Imserso..... 2.500 m2 construidos. (*)
-Centro de Salud ..... 2.500 m2 construidos. (*)
-Clínica..... 4.880 m2 construidos.

Total estimado..... 24.380 m2 construidos

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

(*) Cifras aproximadas por redondeo.
(**) Más ampliación prevista por el Ministerio del Interior de 1.275 m2 que elevará el total a 25.655 m2.

POSIBILIDAD DE CAMBIO DE DESTINO DE LA UNIDAD U.E.-19.3.

En base a las consideraciones anteriores, al anexar el suelo de la Unidad U.E.-19.3 a la Unidad U.E.-19.2, a la que, además se le agrega la superficie no utilizada para la ampliación del cauce del Río de Oro, parece conveniente reconsiderar el uso de la primera de las Unidades reconvirtiéndolo a otros más acordes con la realidad actual de la zona.- Ello conlleva aparejado el presente Expediente de Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación.

HIPÓTESIS DE PARTIDA PARA EL TRATAMIENTO CONJUNTO DE LAS DOS UNIDADES

- No se producirán incrementos en la densidad de viviendas, cuyo número de unidades, pese a la agregación de nuevo suelo, no excederá del correspondiente a la Unidad U.E.-19.2, "San Lorenzo" considerada aisladamente, esto es : 214 unidades construidas más 200 unidades previstas, total : 414 unidades. (De hecho lo que se produce es una importante disminución de densidad respecto a las previsiones iniciales).

- Será condición fundamental no sobrepasar el techo fijado por el Plan General de Ordenación para los aprovechamientos urbanísticos.

- Los aprovechamientos no consumidos en usos residenciales se destinarán a la potenciación de Equipamiento Secundario.

- Asimismo se potenciarán las superficies destinadas a Espacios Libres de Uso Público para conseguir un mayor esponjamiento de la trama urbana y calidad de equipamientos.

- El subsuelo debe ser objeto de una amplia utilización para aparcamiento, tanto atractivo como generativo.

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA SOLUCIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

El suelo total de las unidades U.E.-19.2 y U.E.-19.3 más la superficie agregada por no utilización de cauce del Río de Oro, se delimita en dos polígonos cuya descripción es la siguiente:

POLÍGONO A.

Comprende el suelo libre de la Unidad U.E.-19.3 y la parte aún no desarrollada de la Unidad U.E. –19.2.

Limita al Norte con vial lateral adyacente a la Comisaría de Policía.- Al Sur con vial de la Explanada de San Lorenzo, paralelo al Río de Oro, alineado con la calle Músico Granados.- Al Este con vial principal de la Explanada de San Lorenzo y al Oeste con la calle Actor Tallaví.

Circunscribe una superficie, medida sobre plano, de 28.525´80 metros cuadrados.

Se encuentra libre de edificaciones.

Sobre él se delimita una nueva Unidad de Ejecución que denominaremos U.E-19.3 bis. A desarrollar a través de planeamiento especial y proyecto de urbanización.

Como fase previa, este Polígono debe ser objeto del Expediente de Modificación de Elementos del Plan General en base al cambio de usos sobre el original.

POLÍGONO B.

Comprende el resto de suelo comprendido en el perímetro: Norte con muro delimitador de diferencia de cota entre la zona del antiguo Cargadero de Mineral y vial de la Explanada de San Lorenzo.- Sur con muro del cauce del Río de Oro.- Este con murete separador entre la zona de playas y vial de la Explanada de San Lorenzo así como el límite de la zona del Puerto Deportivo.- Oeste con la calle Actor Tallaví, menos la superficie abarcada por el Polígono A, en su interior.

Tiene una superficie, medida sobre plano, de 78.062´30 metros cuadrados.

En su interior se encuentran: todas las edificaciones residenciales –214 viviendas- realizadas hasta la fecha; el edificio de Equipamiento Secundario –hotel-; el edificio de la Comisaría de Policía; una importante zona de aparcamiento junto al Puerto Deportivo y al Edificio V Centenario; las parcelas de Equipamiento Primario sobre las que está previsto edificar : un Centro del Imserso, un Centro de Salud y una clínica privada.

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

Dado su grado de consolidación por desarrollo del planeamiento y la no existencia de más iniciativas edificatorias nuevas, este Polígono se considera incluido en el suelo urbano consolidado de actuaciones asistemáticas.

ESTUDIO DE PARAMETROS DE LOS POLÍGONOS

A).-APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS ACTUALIZADOS.

A1).-UNIDAD U.E.-19.2

-Superficie final, incluida la zona de ampliación del cauce del Río de Oro, medida sobre última cartografía..... 91.137´00 m2.

-Techo de aprovechamiento:

91.137´00 m2 x 0.85 m2/m2 x 1´00 = 77.466´45 u.a.

-Aprovechamientos utilizados y previstos

- En zona residencial..... 30.000 u.a.
- En Equipamiento Secundario..... 16.875 u.a.
- En Equipamiento Primario lucrativo..... 3.904 u.a.

Total.....50.779 u.a.

-Aprovechamiento hasta techo.....+26.687´45 u.a.

A2).-UNIDAD U.E.-19.3.

-Superficie final medida sobre última cartografía..... 15.451´10 m2

-Techo de aprovechamiento:

15.451´10 m2 x 0.85 m2/m2 x 0.80 = 10.506´75 u.a.

-Aprovechamientos utilizados o previstos = 0

-Aprovechamiento hasta techo..... + 10.506´75 u.a.

A3).-APROVECHAMIENTOS MÁXIMOS CONJUNTOS NO CONSUMIDOS.

-Techo a no sobrepasar = 26.687´45 u.a. + 10.506´75 u.a. = 37.194´20 u.a.

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

B).- DENSIDAD DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.

Con el fin de respetar – e incluso mejorar- las determinaciones previas para ambas zonas, establecidas respectivamente por el plan especial aprobado para la U.E.-19.2 y por el Plan General para la U.E.-19.3, se considerarán las siguientes densidades aportadas:

- Para la U.E.-19.3 , "Terrenos de Hacienda" ..... 0 unidades de vivienda.
- Para la zona "Explanada de San Lorenzo" ..... 214 unidades de vivienda ejecutadas y en ejecución en 1ª línea, en lugar de las 300 inicialmente previstas + 200 unidades previstas en la zona Oeste por su plan especial.

-Para el perímetro total de la actuación ..... 414 unidades.

-Densidad propuesta ..... 38´84 viviendas / Ha.

-Disminución..... –17´203 %.

-Unidades de vivienda en Polígono A..... 200 Uds. Previstas.

-Unidades de vivienda en Polígono B..... 214 Uds. ya construidas o en fase de construcción avanzada.

C).- EQUIPAMIENTOS.

C1).- Espacios libres de uso público.

-Previstos para " San Lorenzo" (por su plan especial)..... 13.623 m2

-Previstos para "Terrenos de Hacienda" (sup. Corregida).... 2.363 m2

Total 15.986 m2

-Previsión a situar en el Polígono A 12.000 m2

-Situados en Polígono B.....5.727´4 m2 –(inclusión zona ampliación cauce Río de Oro y residual de desviación vial sur). + 2.549 m2 –(zona existente divisoria vial principal).

Total .....20.276´4 m2

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

-Dotación / vivienda resultante ..... 48´98 m2 / vda. –(estandar Plan General = 18 m2/vda.).

C2).- Equipamiento Primario.

En este uso, por los motivos expuestos en el apartado de análisis de la Unidad: consolidación de unos 24.380 m2 construidos –(considerando la aportación del Edificio V Centenario colindante)- se propone una reducción de suelo calificado sobre la suma del previsto para la suma de la U.E.-19.3 y de "San Lorenzo", manteniéndose no obstante la superficie bruta determinada en esta última pieza, a la que se agrega la correspondiente a la Comisaría de Policía, resultando lo siguiente:

-Superficie bruta suelo prevista en "San Lorenzo"..... 9.772 m2

-Superficie bruta suelo prevista en U.E.-19.3 (sup. Corregida)..... 7.725 m2

Total .....17.497 m2.

-Superficie bruta suelo Comisaría de Policía.....3.225´30 m2

-A ubicar en el Polígono A ..... 0 m2 –(se compensan con el aumento de espacios libres públicos).

-A ubicar en el Polígono B .....12.997´30 m2 brutos

-Dotación / vivienda resultante ..... 31´39 m2 / vda. –(estándar Plan General = 18 m2 / vda.)

C3).- Equipamiento Secundario.

En compensación de aprovechamientos por la disminución de densidad para uso residencial, se propone un incremento de las superficies para uso de Equipamiento Secundario a situar en el Polígono A.- La cifra que las cuantifica se ha obtenido mediante el siguiente cálculo:

-Techo de aprovechamiento máximo disponible..... 37.194´20 u.a.

-Módulo medio de vivienda para cálculo 115 m2

-Destinado a uso residencial = 200 uds. x 115 m2 x 1.00= 23.000´00 u.a.

-Residual ..... 14.194´20 u.a.

-Coeficiente de ponderación Equipamiento Secundario = 1´35.

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

-Máxima superficie construible Equip. Secund.= 14.194´20/1.35 = 10.514 m2

-Asignación al Polígono ..... 8.500 m2. (*)

-Edificabilidad..... 1.00 m2/m2

-Suelo..... 8.500 m2. (*)

-Margen hasta techo ..... +2.014 m2. (*)

(*) NOTA: En la ampliación de la Comisaría de Policía prevista por el Ministerio del Interior, 600 m2 de construcción sobre 600 m2 de suelo se ubicarían en lugar de la misma superficie de Equipamiento Secundario del Polígono A, en cuyo caso las cifras anteriores experimentarían la siguiente variación:

-Asignación al Polígono..... 7.900 m2.

-Suelo..... 7.900 m2.

-Margen hasta techo.....+2.614 m2.

C4).-Otros usos : aparcamiento de vehículos.

Dada la estratégica situación de la zona respecto al centro de la Ciudad, zona de playas, nuevos equipamientos secundarios, polideportivo municipal, etc., deberá ponerse en uso el subsuelo de la nueva Unidad para la ubicación de aparcamientos tanto públicos como privados, fijándose en principio el número mínimo de plazas en 750 unidades, siendo el definitivo fijado por el planeamiento especial a realizar.

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

CUADRO COMPARATIVO- RESUMEN DE PARÁMETROS

PARAMETROS	SEGÚN PGOU	SEGÚN PERI+UE-19.3	ACTUAL
M2 construibles residencial	76.905 m2	50.000 m2	53.100 m2
Número de viviendas	769 unidades	500 unidades	414 unidades
M2 construibles Equipam. Secund.	777 m2	12.500 m2 (**)	21.000 m2 (**)
M2 suelo bruto Equipam. Primario	23.030 m2 (*)	18.182 m2 (*)	12.997 m2 (***)
M2 suelo Espacios libres Públicos	16.416 m2	16.196 m2	20.276 m2
M2 suelo Espacios Libres Privados	0 m2	8.886 m2	8.886 m2

(*) Incluidos 8.410 m2 previstos por el PGOU para Equipamiento Primario lucrativo.

(* *) 12.500 m2 se hallan actualmente en construcción para hotel.

(* * *) El equipamiento lucrativo desciende en 5.042 M2 de suelo y en 7.617 M2 construidos respecto a lo previsto en el PGOU.

NOTA: La realización de las previsiones respecto a la ampliación de la Comisaría de Policía tendría la siguiente incidencia en las cifras de la columna "actual" del cuadro anterior relativas al Equipamiento Secundario:

ACTUAL
53.100 m2
414 unidades
20.400 m2 (**)
12.997 m2 (***)
20.276 m2
8.886 m2

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

RELACIÓN CON EL ÁMBITO DEL PLAN GENERAL

CÓMPUTO DE LA TIPOLOGÍA EQUIPAMIENTO PRIMARIO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS –(T8).

-Metros cuadrados construidos totales según PGOU ..... 1.841.858 m2 const.

-Metros cuadrados asignados por el PGOU al Area de Reparto A.R.-17.2 donde se ubican las actuaciones..... 21.862 m2 const.

-Metros cuadrados construidos resultantes de la propuesta incluso después de la transformación del aprovechamiento para Equipamiento Primario asignado por el PGOU a la Unidad U.E.-19.3 :

- Clínica privada..... 4.880 m2 const. Lucrativo.
- Centro del IMSERSO ..... 2.500 m2 const.
- Centro de Salud INSALUD ..... 2.500 m2 const.
- Comisaría de Policía..... 2.500 m2 const. **(*)**

Total .....12.380 m2 const.

- Edificio V Centenario no previsto por el PGOU que aporta 12.000 m2 const. Adyacentes a la zona.....12.000 m2 const.

TOTAL..... 24.380 m2 const.

Relación con el Area de reparto.....+ 2.518 m2 construidos. **(*)**

Diferencia con el total PGOU.....+ 0´140 %

(*) La previsión de ampliación de la Comisaría de Policía en 1.250 m2 construidos, al llevarse a cabo, incrementarían en esta cantidad el total de Equipamiento Primario.

(Se comprueba que la supresión de la calificación de Equipamiento Primario en la Unidad U.E.-19.3 tiene una influencia mínima, e incluso positiva, sobre la estructura general y orgánica del PGOU).

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

RESUMEN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS

- De la superficie, según medición, de 15.451´10 m2, correspondiente a la Unidad de Ejecución U.E.-19.3, "Terrenos de Hacienda", calificada en su totalidad por el Plan General como Equipamiento Primario lucrativo, 3.225´30 m2 correspondientes a la zona de Comisaría de Policía –existente y ampliación en proyecto- mantienen la calificación de Equipamiento Primario, asimilado en este caso al no lucrativo.

- El resto de suelo de la Unidad U.E.-19.3, se mantiene con la clasificación de suelo urbano, pero se califica para uso residencial plurifamiliar y usos compatibles con el mismo, estando sometido a la redacción y tramitación de un Plan Especial, dentro de una nueva Unidad de Ejecución formada por el citado suelo y la parte aún libre de intervenciones de la Unidad U.E.-19.2 "San Lorenzo".

- La Unidad U.E.-19.3, en consecuencia, desaparece como tal del programa de Actuación del Plan General.

- Los aprovechamientos urbanísticos totales asignados por el Plan General a la Unidad U.E.-19.3 en su calificación de Equipamiento Primario lucrativo se agregan al uso residencial plurifamiliar y Equipamiento Secundario de la nueva Unidad de Ejecución, previa aplicación de los coeficientes de ponderación, sin incremento de las edificabilidades preestablecidas por el Plan General.

Melilla a 27 de Agosto de 2.002

EL DIRECTOR GENERAL DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO

FERNANDO J. MORENO JURADO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Excma. Asamblea en sesión de 31 octubre 2002, como parte integrante de la Modificación de Elementos del PGOU Unidad de Ejecución U.E.-19.3 " Terrenos de Hacienda "

Melilla, 31 octubre 2002
EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado provisionalmente por el Consejo de Gobierno en sesión de 24 ENE 2003, como parte integrante de la Modificación de Elementos del PGOU, Unidad de Ejecución U.E.-19.3 "Terrenos de Hacienda".

Melilla, 30 ENE 2003
EL SECRETARIO GENERAL,