Ciudad Autónoma de Melilla

CONSEJERIA DE FOMENTO

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n

Tlfno 95 269 9223
Fax 952699241
52001 MELILLA

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE S-11.2 Y S-11.1.b.

ÁMBITO TERRITORIAL.

Comprende la presente Modificación de Elementos del Plan General la totalidad de la superficie del Sector de suelo urbanizable S-11.2 y del Sector S-11.1.b., contemplado el primero directamente en el Programa de Actuación del P.G.O.U. y el segundo derivado de una Redelimitación Poligonal de los Sectores de suelo urbanizable S-12 y S-11.1, tramitada y con aprobación definitiva otorgada por el Pleno de la Asamblea de la Ciudad Autónoma de fecha 24 de Julio de 1.998.- **(Plano nº 1)**

La superficie afectada total, según medición de propiedades, es de 27.786 metros cuadrados.

MARCO JURÍDICO.

Se redacta la Modificación de Elementos en el ámbito legal determinado por el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R,D, 1346/1976, y Reglamento de Planeamiento Urbanístico, R.D. 2159/1978.- En rango inferior, las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad de Melilla aprobado definitivamente el 5 de Octubre de 1995, BOME nº 3435 de 30 de Octubre de 1995.

CONCRECIÓN Y FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS.

1).-Antecedentes e información previa.

A lo largo del desarrollo de los planes generales de ordenación, desarrollo que por sus características se extiende durante años, van surgiendo circunstancias cambiantes como consecuencia del carácter "vivo" del hecho urbano.- Estas circunstancias llevan aparejada la necesidad de introducir modificaciones puntuales en el instrumento de planeamiento con la finalidad de mantenerlo actualizado en consonancia con la realidad de cada tiempo.

a).-En el caso concreto que tratamos en este expediente, la zona afectada y su entorno de suelo urbanizable se encontraban en el momento de la redacción y aprobación del Plan prácticamente libre de edificaciones en un amplio perímetro delimitado al norte por el Acuartelamiento de Artillería –(Equipamiento Primario Institucional de Defensa)- y una franja de suelo urbano ocupada por viviendas unifamiliares aisladas y pareadas con amplios jardines; al Sur con 21.675 metros

C/ Duque de Ahumada s/n
Tlfno 95 269 9223
Fax 952699241
52001 MELILLA

cuadrados de suelo urbano ocupados por dos importantes centros escolares –(Equipamiento Primario Docente)- una parcela de suelo urbano de 5.000 metros cuadrados ocupados exclusivamente por una antena de Radio Nacional de España –(Equipamiento Primario de Servicios Colectivos)- una parcela de suelo urbano de 12.800 metros cuadrados donde se ubican las instalaciones del nuevo Mercado de Mayoristas y el nuevo Matadero Municipal –(Equipamiento Primario Servicios Colectivos)- y el Sector S-13, de propiedad exclusivamente municipal conteniendo varias dependencias de la Ciudad tales como el Vivero de Empresas, Sección Canina de la Policía Local y Granja-Escuela "Gloria Fuertes" –(todos ellos Equipamientos Primarios); al Este con una urbanización de uso residencial unifamiliar exclusiva en tipología pareada y al Oeste con suelo no urbanizable propiedad del Ministerio de Defensa.- **(Plano nº 2).**

Toda la zona urbanizable, que se encontraba inicialmente dividida en tres sectores de planeamiento, S-12, S-11.1 y S-11.2 totalizando 108.056 m2 teóricos, se preveía con tipología residencial plurifamiliar generando en principio 540 unidades de vivienda.

Si embargo, cuando la propiedad de una parte importante de los Sectores S-12 y S-11.1. acometió su desarrollo, éste se efectuó derivado fundamentalmente hacia la tipología de edificación residencial unifamiliar adosada y pareada, destinándose tan sólo una pequeña parte a zona plurifamiliar.- Ello era lógico por cuanto las características de suelo y entorno por una parte y la demanda del mercado por otra, eran proclives a ese cambio tipológico que, además, rebajó notablemente la densidad de la zona.- **(Plano nº 3).**

b).- Otro hecho importante que tuvo lugar en su momento fue la Redelimitación Poligonal previa –(ya mencionada al principio de la presente Memoria)- que ajustó los límites de las actuaciones a los linderos de propiedad, lo cual facilitó la gestión –(el Plan General de la Ciudad adolece de esta deficiencia dado que no fue redactado sobre cartografía catastral que en esa época no se hallaba completa).- Al mismo tiempo se independizó una extensión de suelo de 31.020 m2 que se hallaba incluida en el Sector S-12, propiedad del Ministerio de Defensa, utilizada como campo de maniobras del Acuartelamiento de Artillería, de la que por entonces ya se conocía su futura adscripción al perímetro de la gran Base Militar Alfonso XIII, actualmente en construcción.- El resultado de esta Redelimitación Poligonal fueron los Sectores S-12b –(suelo militar)- S-12a y. S-11.1a –(desarrollados y en la actualidad urbanizados y edificados)- y S-11.1b –(sin desarrollar, que forma parte del territorio afectado por la presente Modificación de Elementos, junto al Sector S-11.2).- **(Plano nº 4)**
Numéricamente la actual estructura sectorial se distribuye de la siguiente forma:

Sector S.12b. –(zona militar)..... 31.020 m2
Sector S-12a. y S-11.1.a (desarrollados)..... 50.242 m2
Sector S-11.2 y S-11.1.b (a desarrollar)..... 27.311 m2

Respecto al total de unidades de vivienda previstas inicialmente por el P.G.O.U. –(540 viviendas)- en la actualidad su realización se halla de la siguiente forma:
Sector S-12b. –(zona militar)..... 0 viviendas. (*)
Sectores desarrollados S-12.a y S-11.1.a..... 187 viviendas.
Sectores S-11.2 y S-11.1.b. –(previstas máximo)..... 134 viviendas. (**)

C/ Duque de Ahumada s/n

Tlfno 95 269 9223
Fax 952699241
52001 MELILLA

TOTAL..... 321 viviendas.

(*) Dadas las características de la Gran Base Militar de Alfonso XIII no se consideran previsibles iniciativas residenciales en esta zona que, en todo caso, estarían inscritas en el organigrama funcional asignado por Defensa a dicha Base.

(**) Previstas en el Plan Parcial redactado para estos Sectores entre la Ciudad Autónoma y particulares, que se tramita junto con la presente Modificación de Elementos.

c).- Otras actuaciones destacables por su influencia de entorno, **(Plano nº 5)** han sido las siguientes:

-Cesión por la Ciudad Autónoma al IMSERSO de una parcela de 11.187 m2 junto a la zona ocupada por los colegios, con destino a la construcción de un Centro para la Tercera Edad –(Equipamiento Primario, no previsto por el Plan General, actualmente en fase de adjudicación).-

-Cesión al Ministerio de Defensa de una parcela de 13.290 m2, colindante con la anterior, (de la que está previsto separarla mediante un vial intermedio), con la finalidad de incorporarla al territorio de la Gran Base Militar para sus necesidades específicas –(Equipamiento Primario no previsto por el Plan General).

-Reutilización de la parcela de suelo urbano de 5.000 m2 que linda por el Sur con la zona de actuación, actualmente ocupada solamente por la antena de Radio Nacional de España, con el fin de convertirla en un Equipamiento Primario más funcional y útil para la Ciudad, dado que en su uso actual se encuentra infrautilizada y ni siquiera responde a la calificación que le otorga el Plan General de Equipamiento Primario para Servicios Colectivos.

2).- Desarrollo previsto para los Sectores S-11.2. y S-11.1.b.

La propuesta de desarrollo, que se halla contenida en el Plan Parcial que se tramitará junto con la presente Modificación de Elementos **–(Plano nº 6)**- es una actuación mixta entre la iniciativa privada y la Ciudad Autónoma que posee 12.350 m2 en el área de actuación adscritos a su patrimonio.- La consecución de esta propuesta es de gran importancia para los fines de la Administración que pueden concretarse en cuatro objetivos principales:

a).- Obtención de dos parcelas residenciales urbanizadas para ubicar en ellas 44 y 30 unidades de vivienda respectivamente, adscritas a la Ciudad Autónoma.

b).- Utilización de la parcela de 30 viviendas como parte para efectuar una permuta con una entidad privada mediante la cual la Ciudad obtiene los importantes Fuertes de Victoria Grande –(antigua prisión provincial)- y Victoria Chica –(desde él se efectuaron los disparos de cañón que determinaron los actuales límites de Melilla).- así como un territorio de 16.500 m2 –(calificado por el P.G.O.U. como Espacios Libres y Equipamiento Primario)- donde ambos se encuentran ubicados y actualmente propiedad de la citada entidad privada.

C/ Duque de Ahumada s/n
Tlfno 95 269 9223
Fax 952699241
52001 MELILLA

c).- Completar, en condiciones favorables para la Administración, la trama viaria de la zona que, en parte, se halla ejecutada desde tiempo atrás.

d).- Desarrollar la pieza urbana que resta para completar la zona de forma homogénea acorde con el resto –tipología mixta con predominio del uso unifamiliar y menor densidad- e incorporar la parcela de Equipamiento Primario ocupada actualmente por la antena adscribiéndole un uso del mismo tipo más funcional y útil que el existente.

3).- Problemática existente para el desarrollo previsto.

Frente a los estándares mínimos de reservas de equipamiento en suelo urbanizable establecidos por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo para los conjuntos residenciales, el Plan General de Ordenación de Melilla, que en cierta manera "olvida" o minimiza en los Sectores la implantación de usos de carácter unifamiliar, (dando relevancia a los desarrollos de tipo plurifamiliar en altura), establece un estándar mínimo uniforme de 38 m2/vivienda para Equipamiento Primario, en fuerte contraste con los 12 m2/vivienda de dicho uso para la Unidad Elemental y los 22 m2/vivienda para la Unidad Básica del R.P.U.- Esta determinación que, en principio, podría ser beneficiosa para la Ciudad, no se halla exenta de problemas en la práctica debido a su rigidez y, acaso, a una falta de estudio más profundo y pormenorizado de los diferentes Sectores en aras del exceso de simplificación:

a).- Al otorgar a todos los Sectores un tratamiento uniforme, se produce en algunos, que ya cuentan con equipamientos suficientes y muy próximos, concentraciones innecesarias de dotaciones –como sucede en el caso que nos ocupa- que, a su vez, generan problemas importantes de tráfico y una excesiva polarización de servicios públicos, caso de los centros docentes, que obligan a la población a la convergencia y dispersión sobre áreas reducidas muy concretas a través de vías insuficientes.

b).- Siendo un defecto consustancial al Plan General de Melilla la escasa extensión superficial de la mayoría de los Sectores delimitados en suelo urbanizable, donde el mayor tiene una superficie de 7´99 Ha. y el menor de 0´54 Ha., con un 65% de ellos inferiores a 4 Ha., ya en algunos, aun conservando la tipología plurifamiliar, resulta extremadamente difícil ubicar los espacios de dotaciones, obligando para obtener un diseño correcto a reducciones, a veces indeseadas, de la superficie vial.- Pero cualquier actuación que desvíe la tipología hacia el predominio de la vivienda unifamiliar –(por la cual existe una clara apetencia de la población)- si dispone de poca superficie se enfrenta a un verdadero problema –la red viaria y las parcelas residenciales ocupan más extensión- para disponer las reservas de forma coherente, e incluso para que éstas tengan cabida en su totalidad, lo que "condenaría" en casos concretos al establecimiento obligado de conjuntos plurifamiliares que al no estar en la línea de la oferta-demanda verían frenado o demorado su desarrollo; o bien desde un punto de vista urbanístico no se considera conveniente para algunas zonas la densidad generada, siendo preferible su disminución a través del cambio tipológico.

c).- Es en este contexto expuesto en los apartados anteriores en el que nos movemos en el Sector que tratamos para el que se hace la propuesta de Modificación de Elementos.- En dicho Sector confluyen las siguientes circunstancias:

C/ Duque de Ahumada s/n
Tlfno 95 269 9223
Fax 952699241
52001 MELILLA

- Una extensión superficial total de 27.786 m2 –(aún uniendo dos Sectores)- de los cuales están obligados a convertirse en suelo vial, bien por el propio P.G.O.U., por encontrarse en parte realizados, o por ser necesarios para accesos, 9.780 m2, es decir, el 35´20% del territorio. **(Plano nº 7).**

- Una concentración de dotaciones de Equipamiento Primario en el perímetro lindero Sur de la Gran Base - Carretera de Alfonso XIII - vial al Norte de la Granja Agrícola – lindero Oeste de suelo no urbanizable, que abarcando una superficie aproximada de 180.000 m2, contiene o contendrá:

  - 21.675 m2 de Equipamiento Primario Docente existente (centros escolares).
  - 12.800 m2 de Equipamiento Primario Servicios Colectivos existentes (matadero y mercado de mayoristas).
  - 8.500 m2 de Equipamiento Primario Servicios Colectivos y Docente existentes (Vivero de Empresas, Granja-Escuela "Gloria Fuertes" y Sección Canina).
  - 5.000 m2 de Equipamiento Primario Servicios Colectivos existente (antena), para transformarse en Docente –(Plan Parcial que se tramita).
  - 11.187 m2 de Equipamiento Primario Asistencial en fase de adjudicación
  - (Centro del IMSERSO para la tercera edad).
  - 13.290 m2 de suelo municipal cedido a Defensa para adscribirlo a la Gran Base –(Equipamiento Primario Institucional).
  - 4.000 m2 de Equipamiento Primario Deportivo y 1.500 m2 Docente en la Urbanización ya desarrollada en los Sectores S-12.a y S-11.1.a.

Todo ello totaliza una superficie de 77.952 m2 de Equipamiento Primario que supone el 43´31 % de la superficie total del perímetro anteriormente descrito, cifra realmente exagerada que nos da idea de la concentración a que aludimos, y ello sin sumar aún el Equipamiento Primario asignado al Plan Parcial que se tramita junto con la Modificación de Elementos.- Esta circunstancia no se da más que en esta zona de la Ciudad.

- La elección de un modelo tipológico mixto en el mencionado Plan Parcial que, por una parte completa la zona a través de una pieza homogénea con el resto y, por otra responde a las expectativas hacia lo unifamiliar de la iniciativa privada, (ya mencionadas anteriormente), cuyo modelo supone la adscripción de mayor extensión de suelo para dicho uso, concretamente 10.281 m2 que suponen el 37´64% del territorio del Plan Parcial.

- Vistas las cifras y porcentajes anteriores, nos encontramos que de la superficie total del Sector objeto del Plan Parcial –(27.786 m2)- los viales –(9.780 m2 y 35´20%)- más el suelo unifamiliar –(10.281 m2 y 37´00%)- ocuparán el 72´20% del territorio.- Si a ello sumamos las parcelas que la Ciudad Autónoma piensa destinar a uso residencial plurifamiliar –(1.925 m2 y 6´93%)- comprobamos que nos restan para la ubicación de suelo dotacional y espacios libres de uso público 5.800 m2: el 20´87% del Sector.

C/ Duque de Ahumada s/n
Tlfno 95 269 9223
Fax 952699241
52001 MELILLA

- Frente a esta última cifra de superficies, la aplicación de los estándares únicos del Plan General para todo el suelo urbanizable nos daría la siguiente necesidad de suelo para reservas:

  - Equipamiento Primario = 134 viviendas x 38 m2/vda. = 5.092 m2
  - Espacios Libres uso público = 134 viviendas x 21 m2/vda. = 2.814 m2.
  - Suelo total reservas = 7.906 m2 –(28´45% del Sector).
  - Déficit frente al actual planteamiento del Sector = - 2.106 m2.

4).- Propuesta de Modificación Puntual de Elementos del P.G.O.U.

Dado que el Plan Parcial que se ha redactado y que acompaña a la Modificación de Elementos es el que cumple los objetivos, tanto de la Ciudad Autónoma como de las propiedades privadas, de tal forma que planteado desde otra óptica no sería viable de cara a una gestión a corto plazo, cuya estructura inicial ya ha sido establecida con la conformidad de las partes, estando sólo a la espera del resultado de la Modificación, ésta se concreta en la siguiente propuesta:

Establecer para este Sector de suelo urbanizable de 27.311 metros cuadrados, formado por la unión de los Sectores S-11.2 y S-11.1.b unos estándares de reservas de equipamientos públicos basados en las siguientes determinaciones:

- **Para el Equipamiento Primario una superficie mínima igual o superior a la fijada por el cuadro del Artículo 10 del anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo para Unidad Elemental, (menor de 250 viviendas).**
- **Para los Espacios Libres de uso público se mantendrá una superficie mínima igual o superior a la establecida con carácter único para el suelo urbanizable por el estándar del Plan General de Ordenación de Melilla.**

En base a esta propuesta, el déficit de suelo de –2.106 m2 quedaría subsumido íntegramente en el Equipamiento Primario, dado que es el uso dotacional con más concentración de suelo en la zona y su entorno, como ya ha quedado explicado anteriormente.

Por su parte no se ha considerado conveniente variar las cifras correspondientes a los Espacios Libres con el fin de seguir el criterio de esponjamiento de la zona referida a base del predominio de tipologías unifamiliares, con sus propios espacios libres privados, más los correspondientes de uso público.

Por último, a título informativo de los resultados finales que arrojaría la aprobación del Plan Parcial redactado –(subordinada lógicamente a la de la Modificación de Elementos) dichos resultados se concretan en:

Ciudad Autónoma de Melilla

CONSEJERIA DE FOMENTO

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n

Tlfno 95 269 9223
Fax 952699241
52001 MELILLA

-Suelo para Espacios Libres de uso público = 3.800 m2 = 28´36 m2/vivienda –(estándar del P.G.O.U. = 134 vdas. X 21 m2/vda. = 2.814 m2.).

-Suelo para Equipamiento Primario = 2.000 m2 = 14´93 m2 / vda. –(superior a los 1.608 m2 = 12 m2 / vda, establecidos por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

Con la presente documentación escrita, complementada con los planos correspondientes, se considera suficientemente definida la propuesta para la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación que se somete a los trámites reglamentarios.

Melilla a 27 de Octubre de 2.003

EL DIRECTOR GENERAL

FERNANDO J. MORENO JURADO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANO Nº 0..... SITUACIÓN EN LA CIUDAD.

PLANO Nº 1..... DELIMITACIÓN POLIGONAL APROBADA EL 24/07/1998

PLANO Nº 2..... SITUACIÓN INICIAL DE LA ZONA

PLANO Nº 3..... SECTORES DESARROLLADOS S-12 Y S-11.1A

PLANO Nº 4..... SECTOR INDEPENDIZADO ADSCRITO A LA BASE MILITAR

PLANO Nº 5..... OTRAS ACTUACIONES DEL ENTORNO

PLANO Nº 6..... ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS

PLANO Nº 7..... SUELO VIAL EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Excma. Asamblea, en sesión celebrada el día 30.12.003 como parte integrantes de la Modificación de Elementos del PGOU, de suelo urbanizable S-11.2 y S-11.1 B.

Melilla, 30.12.003
EL SECRETARIO GENERAL,

ASAMBLEA DE MELILLA · SECRETARIA GENERAL ·

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado provisionalmente por el Consejo de Gobierno , en sesión celebrada el día 27 como parte integrantes de la Modificación de Elementos del PGOU, de suelo urbanizable S-11.2 y S-11.1 B.

Melilla, 27 [illegible]
EL SECRETARIO TECNICO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado definitivamente por O.M. de fecha 28 SEP. 2004 , B.O.E. nº 247 de fecha 13 OCT. 2004 como parte integrantes de la Modificación de Elementos del PGOU, de suelo urbanizable S-11.2 y S-11.1 B.

Melilla, 17 NOV 2004
EL SECRETARIO GENERAL,

ASAMBLEA DE MELILLA · SECRETARIA GENERAL ·