ORIGINAL

CIUDAD AUTONOMA DE MELILLA

CONSEJERIA DE FOMENTO

DIRECCION GENERAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-19.3 bis

Ciudad Autónoma de Melilla

CONSEJERÍA DE FOMENTO

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
Tlfno 95 269 9223
Fax 9526992 21
52001 MELILLA

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MELILLA, UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-19.3 bis.

ANTECEDENTES

La Unidad de Ejecución objeto de la presente intervención urbanística deriva de la Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación, Unidad de Ejecución U.E. 19-3 "Terrenos de Hacienda", aprobada definitivamente por Orden del Ministerio de Fomento de fecha 12 de Junio de 2003.

Conforme a esta Modificación estaba previsto el desarrollo, a través de un posterior planeamiento especial, de un conjunto formado por edificación residencial, espacios libres de uso público, equipamiento secundario y viales públicos.- No obstante estas actuaciones no llegaron a materializarse por cuanto el Gobierno de la Ciudad Autónoma decidió la iniciación de estudios para un replanteamiento funcional de esta zona, situada entre el centro urbano y el inicio del núcleo residencial del Paseo Marítimo.

Como consecuencia de lo anterior, se ha adoptado la decisión de reestructurar los usos de la Unidad, previa la redacción del instrumento urbanístico correspondiente y la tramitación reglamentaria del mismo.

DETERMINACIONES GENERALES

Se trata de eliminar los usos residenciales y de equipamiento secundario con la finalidad de crear un importante elemento de diafanidad con el uso principal de espacio libre público, elementos puntuales de equipamiento primario no lucrativo y una pequeña parcela de equipamiento primario institucional necesaria para la ampliación de las instalaciones existentes de la Policía Nacional mediante cesión previa al Ministerio del Interior.

El espacio libre de uso público además de su utilización como tal, servirá de ubicación durante una semana al año del recinto ferial de las fiestas patronales, resolviendo el problema de su actual instalación en el Parque Hernández, el principal de la Ciudad, no concebido para tal fin, por lo que sufre un creciente deterioro que es preciso detener dada su importancia y las especies vegetales que en él existen.- El reducido tamaño del término municipal con la correspondiente escasez de suelo apto para ese fin, ha impedido hasta ahora el traslado del citado recinto ferial.

Ciudad Autónoma de Melilla

CONSEJERÍA DE FOMENTO

C/ Duque de Ahumada s/n
Tlfno 95 269 9223
Fax 9526992 21
52001 MELILLA

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

De igual forma admitirá eventos con instalaciones temporales como ferias de muestras, representaciones al aire libre, exposiciones, etc.

Una parte del mismo podrá destinarse el resto del año a pistas de patinaje, pistas deportivas, etc. concebidas únicamente como trazados sobre suelo no ajardinado y elementos móviles.

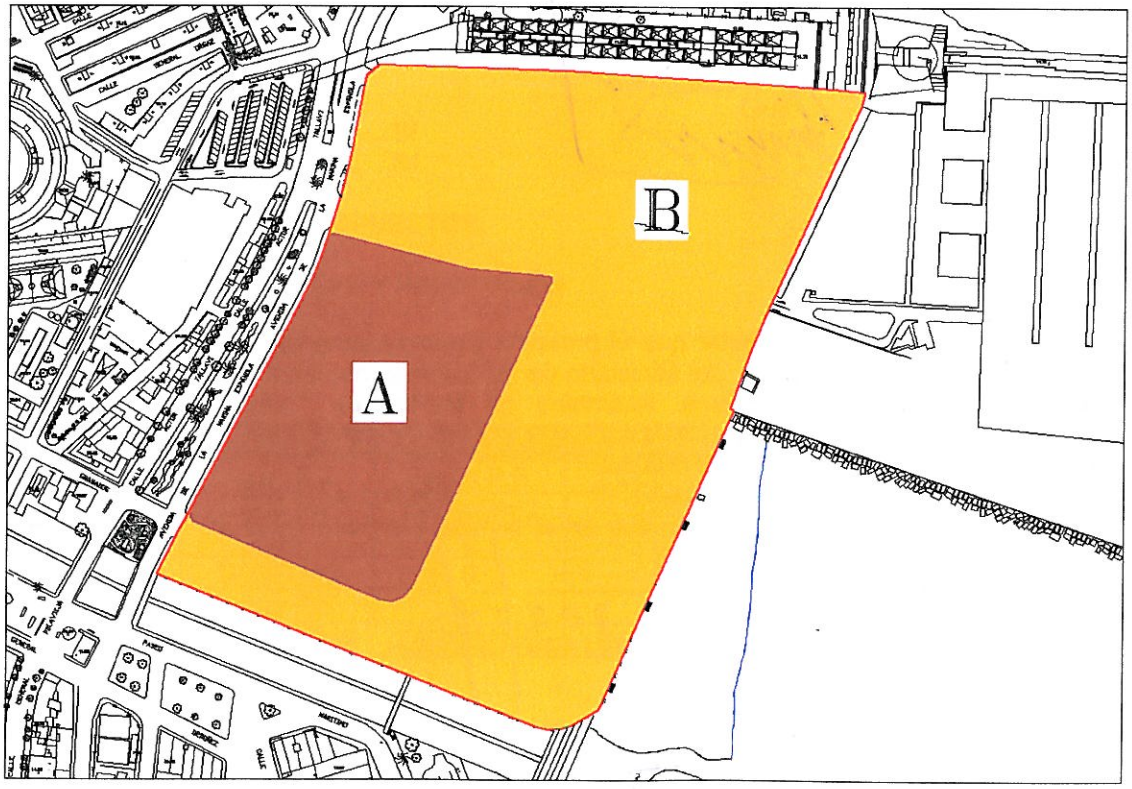
Por último, en su zona Norte se delimita la parcela de cesión al Ministerio del Interior.

DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

Parcela que limita al Norte con vial lateral adyacente a la Jefatura de Policía y aparcamiento de la misma.- 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.

Es de topografía llana y se encuentra libre de edificaciones.



ÁREA OBJETO DE MODIFICACIÓN -(A)-

Ciudad Autónoma de Melilla

CONSEJERÍA DE FOMENTO

C/ Duque de Ahumada s/n
Tlfno 95 269 9223
Fax 9526992 21
52001 MELILLA

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ACTUALES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-19.3 bis SEGÚN MODIFICACIÓN APROBADA

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 SAN LORENZO

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

INSTALACIONES Y USOS PROPUESTOS.

INFRAESTRUCTURAS 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
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.

Ciudad Autónoma de Melilla

CONSEJERÍA DE FOMENTO

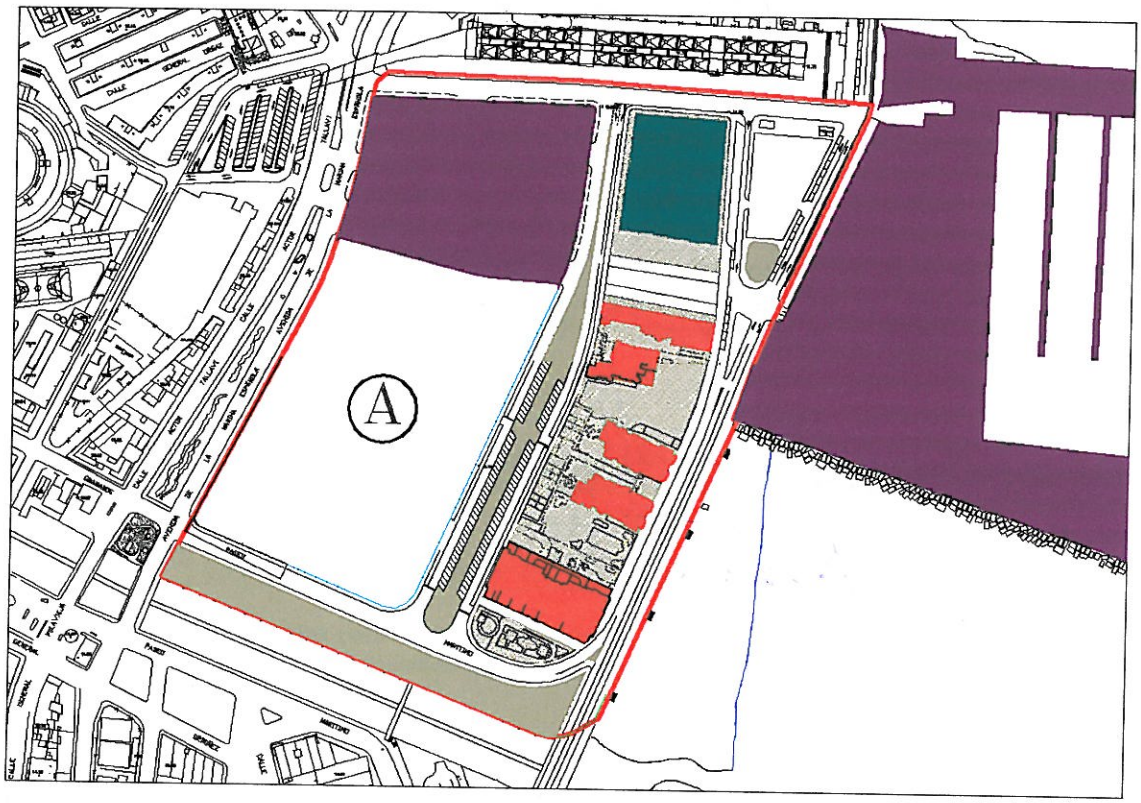
C/ Duque de Ahumada s/n
Tlfno 95 269 9223
Fax 9526992 21
52001 MELILLA

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

A DETERMINAR EN EL PLANEAMIENTO ESPECIAL

ENCUADRE EN LA TRAMA URBANA DE LA EXPLANADA DE SAN LORENZO

La Unidad de Ejecución U.E.-19.3 bis, señalada con la letra "A" se grafía en el contexto general de la Explanada de San Lorenzo en el documento gráfico que, a continuación, se incluye.



DETERMINACIONES URBANÍSTICAS FUTURAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-19.3 bis SEGÚN MODIFICACIÓN PROPUESTA

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

Ciudad Autónoma de Melilla

CONSEJERÍA DE FOMENTO

C/ Duque de Ahumada s/n
Tlfno 95 269 9223
Fax 9526992 21
52001 MELILLA

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

COMPLETAR LA TRAMA URBANA DE LA EXPLANADA DE SAN LORENZO

NIVEL DE SISTEMA ..... Local
SECTORES DE INVERSIÓN:
URBANIZACIÓN Y ACTUACIÓN PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, Y EQUIPAMIENTO PRIMARIO NO LUCRATIVO

FASES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO

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

AGENTES INVERSORES

ADMINISTRACIÓN.....Sí
INICIATIVA PRIVADA.....No

INSTALACIONES Y USOS PROPUESTOS.

INFRAESTRUCTURAS BASICAS Y EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

USO	SUPERFICIE	EDIFICAB.	M2 EDIFIC.	COEF.POND.	APROVECH.
Eq. Primario	3.525´80 m2	Según P.E.	Según P.E.	0	0
Esp. Libres	25.000´00 m2	0	0	0	0
TOTALES	28.525´80 m2	Según P.E.	Según P.E.	0	0

NOTA: las superficies reseñadas para equipamiento primario y espacios libres deben considerarse máximas y mínimas respectivamente, fijándose definitivamente en el posterior Plan Especial.

USO CARACTERÍSTICO.....Espacios libres de uso público.
EDIFICACIÓN TIPOLOGÍA.....Equipamiento Primario T8
APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN..... 0 u.a.
APROVECHAMIENTO CIUDAD AUTONOMA..... 0 u.a.

RESTO DE CONDICIONES.

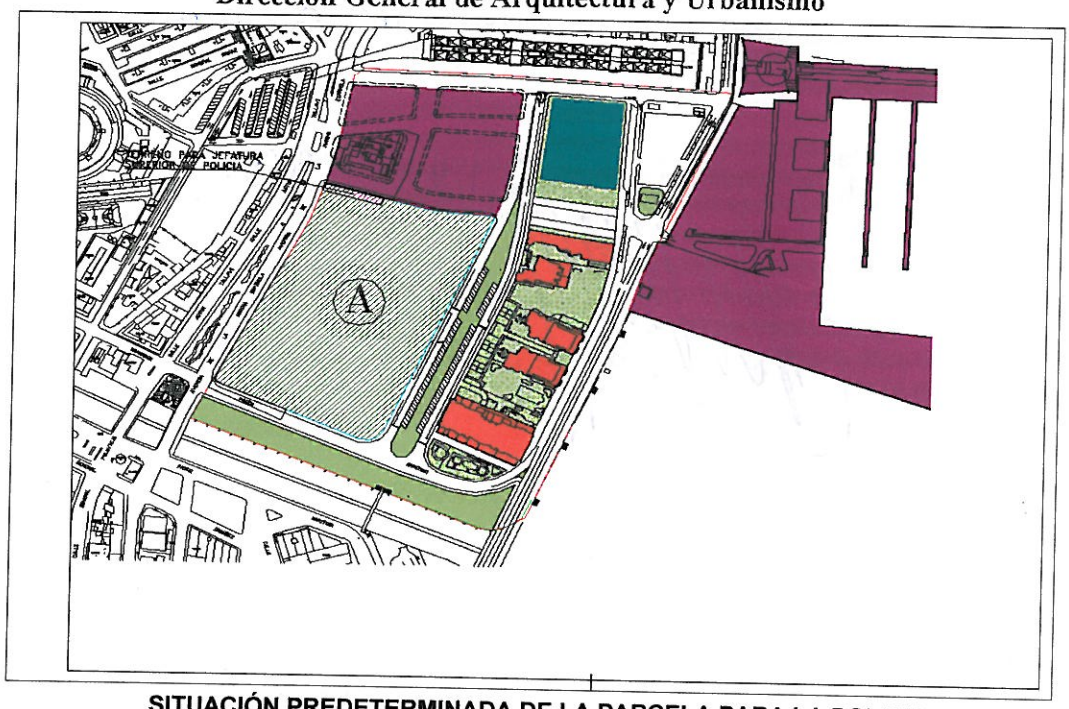
A DETERMINAR EN EL PLANEAMIENTO ESPECIAL

Ciudad Autónoma de Melilla

CONSEJERÍA DE FOMENTO

C/ Duque de Ahumada s/n
Tlfno 95 269 9223
Fax 9526992 21
52001 MELILLA

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo



SITUACIÓN PREDETERMINADA DE LA PARCELA PARA LA POLICIA NACIONAL

PARÁMETROS COMPARATIVOS ENTRE LA UE-19.3 bis DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS APROBADA DEFINITIVAMENTE Y LA MODIFICACIÓN PROPUESTA PARA DICHA UNIDAD.

UNIDAD DE EJECUCIÓN SEGÚN MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEFINITIVAMENTE APROBADA

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.

UNIDAD DE EJECUCIÓN SEGÚN MODIFICACIÓN PROPUESTA

USO	SUPERFICIE	EDIFICAB.	M2 EDIFIC.	COEF.POND.	APROVECH.
Eq. Primario	3.525´80 m2	Según P.E.	Según P.E.	0	0
Esp. Libres	25.000´00 m2	0	0	0	0
TOTALES	28.525´80 m2	Según P.E.	Según P.E.	0	0

Ciudad Autónoma de Melilla

CONSEJERÍA DE FOMENTO

C/ Duque de Ahumada s/n
Tlfno 95 269 9223
Fax 9526992 21
52001 MELILLA

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

A).- USO RESIDENCIAL.

Desciende desde 200 unidades de vivienda con una superficie máxima edificable de 23.000 m2 computables equivalentes a 23.000 Uds. de aprovechamiento hasta la desaparición del uso de la Unidad de Ejecución.

B).- USO EQUIPAMIENTO SECUNDARIO.

Desciende desde la reserva de 8.500 m2 de suelo con 8.500 m2 de superficie máxima edificable, equivalente a 11.475 Uds. de aprovechamiento , hasta la desaparición del uso en la Unidad de Ejecución.

C).- USO EQUIPAMIENTO PRIMARIO NO LUCRATIVO.

Se incrementa hasta un máximo de 3.525´80 m2 de suelo, con una superficie edificable a determinar en el Plan Especial posterior, sobre la no existencia del uso en la Modificación aprobada definitivamente.

D).- USO ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

Se incrementa desde 12.000 m2 hasta 25.000 m2 de suelo.

E).- USO VIAL.

No se prevé como tal en la modificación propuesta.

RELACIÓN CON EL ÁMBITO DEL PLAN GENERAL

CÓMPUTO DE LA TIPOLOGÍA EQUIPAMIENTO PRIMARIO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEFINITIVAMENTE APROBADA –(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 Modificación de Elementos definitivamente aprobada..... 24.380 m2 const.

NOTA: A esta cifra habrán de sumársele los metros cuadrados que se construirán en la futura ampliación del edificio de la Policía Nacional.

INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA SOBRE LA TIPOLOGÍA T8.

Aunque no se puede cuantificar, por haber remitido al posterior Plan Especial la ubicación, excepto para la ampliación del edificio de la Policía Nacional, superficie de suelo y

Ciudad Autónoma de Melilla

CONSEJERÍA DE FOMENTO

C/ Duque de Ahumada s/n
Tlfno 95 269 9223
Fax 9526992 21
52001 MELILLA

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

edificabilidad del Equipamiento Primario, este uso será siempre superior al asignado por el P.G.O.U. al Área de Reparto y al total del ámbito del Plan General.

ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO, OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEFINITIVAMENTE APROBADA

Aunque el Plan General de la Ciudad no especifica de forma clara la cuantificación total de los espacios libres en su ámbito, la influencia en dicha cuantificación la podemos deducir por comparación dentro del propio entorno a través de los siguientes parámetros:

USO	SUPERFICIE EN PGOU	SUPERFICIE EN MODIFICACIÓN 1°	SUPERFICIE MODIFICACION PROPUESTA
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	16.416 m2	20.276 m2	Mínima 33.276 m2

Melilla a 29 de Agosto de 2006

El Director General

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 19 Oct. 2006 , como parte integrante de la Modificación de Elementos del PGOU Unidad de Ejecución U.E.-19.3 BIS " Terrenos de Hacienda "

Melilla, 19 OCT 2006
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 26 DIC. 2006 como parte integrante de la Modificación de Elementos del PGOU, Unidad de Ejecución U.E.-19.3, BIS "Terrenos de Hacienda".

Melilla, 27 DIC 2006
EL SECRETARIO ,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado por silencio administrativo positivo del Ministerio de la Vivienda, habiéndose dado cuenta de este extremo al Pleno de la Excma. Asamblea de Melilla, en sesión celebrada el día 14 AGO. 2007 como parte integrante de la Modificación de elementos del Plan General de Ordenación urbana, Unidad de Ejecución U.E.-19.3 bis .
Con posterioridad por Orden Ministerial nº de fecha 25 JUL. 2007 del Ministerio de Vivienda , se dictó la resolución expresa en el sentido señalado en el art. 43.4.a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Melilla, 28 AGO 2007
EL SECRETARIO GENERAL,