CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

ES COPIA



CONSEJERÍA DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MELILLA, EN EXPLANADA DE SAN LORENZO. (RECALIFICACIÓN DE PARCELA)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla, , en sesión celebrada el día trece de septiembre como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 14 SEP 2010
EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

ASAMBLEA DE MELILLA · SECRETARÍA 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 29 OCT. 2010 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, [illegible] 2010
EL SECRETARIO DEL CONSEJO

DILIGENCIA: : Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea , en sesión celebrada el día 28 FEB 2011 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 28 FEB 2011
EL SECRETARIO GENERAL,

C./ Duque de Ahumada s/n
Antiguo Edificio
"Mercado del Mantelete"
952.699.100
952.699.223
Fax: 952.699.241
52001 – MELILLA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MELILLA (RECALIFICACIÓN DE PARCELA)

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.-

El principal objetivo que se pretende alcanzar con esta modificación puntual de elementos del PGOU de 1995, no es otro que el de completar la ordenación urbana de una zona céntrica de la Ciudad, integrando en el entorno una parcela titularidad de la Ciudad Autónoma que actualmente es un solar.

Dicho solar está calificado como Equipamiento Primario Lucrativo, pensado, en su día, para la instalación de una clínica privada; sin embargo, después de varios años, dicha finalidad no ha podido materializarse, por lo que, atendiendo a la ordenación de usos del entorno, se ha considerado como mejor opción su recalificación a residencial, lo que se instrumentará en este documento.

Asimismo, con esta modificación se da cobertura jurídico-urbanística al desarrollo existente de la zona del entorno de la parcela recalificada, en la que, pese a estar totalmente calificada como de equipamiento primario, se han ejecutado unos viales que deben ser reflejados en el planeamiento.

2.- UBICACIÓN DE LA PARCELA.-

La parcela cuya recalificación se instrumenta en este documento, constituye una Unidad Mínima Diferenciada (parcela), situada en suelo urbano y en situación básica de suelo urbanizado (art. 12.3 del RD Legislativo 2/2008), delimitada por las calles del Actor Cesar Jiménez (al Norte, en línea de 66,31 m), del Doctor José Játiva García (al Sur, en línea de 71,30 m), del Guardia Civil Antonio Molina Martín (al Este, en línea de 56,87 m), y de Andrés Pimentel (al Oeste, en línea de 52,26 m).

Mide una superficie real de 3.818 m^2, que es la resultante tras la regularización de las alineaciones de la zona de actuación. La superficie registral de esta parcela es de 3.368 metros cuadrados, por lo que la nueva medición tras el reajuste de alineaciones supone un incremento de 450 metros cuadrados.

En un principio, esta parcela estaba incluida en el ámbito de la Unidad de Ejecución 19.2, según redacción original del PGOU de 1995.

Se trata de la parcela catastral **5550501WE0055S0001MY.**

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.-

La efectiva utilización del suelo urbano es uno de los principios que imperan actualmente en el urbanismo del siglo XXI, como complemento y desarrollo de un

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla, , en sesión celebrada el día trece de Septiembre como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 14 SEP 2010

EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

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 2010 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 02 NOV. 2010

EL SECRETARIO DEL CONSEJO

DILIGENCIA: : Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea , en sesión celebrada el día 28 FEB 2011 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 28 FEB 2011

EL SECRETARIO GENERAL,

concepto de Ciudad compacta, en la que la diversidad de usos de cada uno de sus barrios o divisiones internas, racionalice la utilización del transporte, tanto privado como público. Estos principios de desarrollo territorial y urbano sostenible se explicitan en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, cuando señala que las políticas públicas en materia de ordenación territorial, en aplicación del principio de desarrollo sostenible, procurarán, entre otros fines, *" Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea **eficiente,** que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social. La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística."*

Al amparo de este principio, la Ciudad de Melilla propone la recalificación de una parcela de su propiedad, actualmente calificada como Equipamiento Primario Lucrativo (destinada a una Clínica Privada), que pasaría a residencial plurifamiliar.

El cambio obedece a la imposibilidad de materializar el uso previsto en el vigente planeamiento, ya que la Mercantil que en el año 2002 adquirió la finca mediante subasta pública, para destinarla a Clínica Privada, no ha cumplido con el Pliego de Condiciones que rigió dicho proceso.

El recorrido jurídico administrativo de la finca afectada ha sido el siguiente:

- Mediante escritura de fecha 8 de marzo de 2002, la Entidad "Consorcio Melilla Puerto XXI" (Consorcio formado por la Ciudad Autónoma de Melilla y la Autoridad Portuaria de Melilla) vendió a la entidad "Clínica Intercontinental, S.L." la parcela objeto de este expediente, finca registral 26.675 (Catastral 5550501WE0055S0001MY).

- En dicha escritura se pactaron las siguientes condiciones:"... Tercero.- Obligaciones del Comprador: La parte compradora, "Clínica Intercontinental, S.L." manifiesta conocer y aceptar en su integridad el Pliego de Bases y Condiciones para la Segregación y Enajenación por Concurso, Procedimiento Abierto, de la Parcela número 7, sita en la explanada de San Lorenzo de la Ciudad de Melilla, denominada "parcela para uso sanitario", y en especial las Condiciones Especiales de dicho Pliego, que establecían lo siguiente: El destino de los terrenos será única y exclusivamente la construcción de un Equipamiento Sanitario (Clínica médico-Quirúrgica), dotada de un mínimo de sesenta habitaciones, destinando el cuarenta por ciento de la superficie del solar a espacios libres, jardines y/o equipamientos deportivos. La altura máxima sobre la rasante será de catorce metros (tres plantas: baja más dos), y la máxima edificabilidad será de uno con cuarenta y cinco metros cuadrados cada metro cuadrado (1,45 m2/m2) sobre rasante computable. La altura máxima del semisótano (no computable) será de uno setenta metros (1,70 m.) de rasante a cota inferior del forjado de planta baja. Sobre la altura máxima se permitirá la construcción de castillete de escalera, instalaciones y ascensores...El plazo

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla, , en sesión celebrada el día 13 SEP 2010 como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 14 SEP 2010
EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

ASAMBLEA DE MELILLA · SECRETARÍA 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 29 OCT. 2010 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 02 NOV. 2010
EL SECRETARIO DEL CONSEJO

DILIGENCIA: : Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea , en sesión celebrada el día 28 FEB 2011 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 28 FEB 2011
EL SECRETARIO GENERAL,

máximo de realización de las obras de edificación será de **TRES AÑOS**, a partir de la fecha de adjudicación provisional. (26/12/2001).

- En el Pleno del "Consorcio Melilla Puerto XXI", celebrado el día 4/01/2005, se acordó resolver el contrato de compraventa citado.

- Mediante Sentencia nº 410/06, de 21/07/2006, del Juzgado de lo Contencioso Número 1 de Melilla, se confirma la resolución del contrato de compraventa firmado entre el "Consorcio Melilla Puerto XXI" y la Entidad Clínica Intercontinental, S.L., con devolución de parte de las cantidades entregadas.

- La Entidad "Consorcio Melilla Puerto XXI" quedó extinguida, al entender cumplidos los fines para los que fue creada, tal como se acordó por la Excma. Asamblea en sesión Ordinaria celebrada el día 30/10/2007, así como aceptar, a la vista de la liquidación aprobada, la subrogación de la "Ciudad Autónoma de Melilla" en los créditos bancarios existentes, así como en la titularidad de los bienes propiedad de "Consorcio Melilla Puerto XXI".

- Mediante escritura de fecha 30/09/2009, formalizada entre la Ciudad Autónoma y la Entidad "Clínica Intercontinental, S.L.", se da cumplimiento a la Sentencia referida, y en virtud de la cual "Clínica Intercontinental, S.L." entrega a la Ciudad Autónoma de Melilla el pleno dominio de la finca descrita, con cuanto le sea accesorio e inherente, libre de toda carga y gravamen, y al corriente de contribuciones e impuestos.

Después de que no hayan fructificado desde el año 2001 las negociaciones con la Entidad para la efectiva implantación de una Clínica Privada, hoy esta intención parece menos realizable, puesto que se está construyendo un nuevo Hospital en Melilla, con un total de 245 camas (pudiéndose duplicar en función de las dimensiones de las habitaciones, ya que al menos el 50%, en principio, serán individuales). El actual Hospital cuenta con 172 camas, por lo que el aumento previsto mejorará la capacidad sanitaria, en materia hospitalaria, de la Ciudad.

Además, actualmente no se contempla la desaparición del Hospital Comarcal, por lo que en éste se podrán seguir desarrollando funciones sanitarias.

Por ello, parece mucho más improbable que una Clínica Privada pueda llegar a implantarse en la Ciudad, al menos de las dimensiones que hagan necesaria una parcela de más de tres mil metros cuadrados.

4.- NORMATIVA DE APLICACIÓN: JUSTIFICACIÓN.-

La modificación que se propone debe acreditar el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable en nuestra Ciudad, representada, fundamentalmente, por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, por el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (RD

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla, , en sesión celebrada el día 13 SEP 2010 como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 14 SEP 2010
EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

ASAMBLEA DE MELILLA
SECRETARÍA 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 29 OCT. 2010 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 02 NOV 2010
EL SECRETARIO DEL CONSEJO

DILIGENCIA: : Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea , en sesión celebrada el día 28 FEB 2011 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 28 FEB 2011
EL SECRETARIO GENERAL,

1346/1976), los Reglamentos de desarrollo de ésta última (Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978) y de Gestión Urbanística (RD 3288/1978), principalmente, y por la normativa incluida en el PGOU vigente (aprobado el 5 de octubre de 1995, BOME de 30/10/1995), en lo que no esté derogado por las disposiciones de mayor rango.

Debe recordarse que la Ciudad Autónoma de Melilla se rige, en materia urbanística, por la normativa estatal, ya que carecemos de capacidad legislativa.

4.1.- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.-

De conformidad con lo indicado en los apartados anteriores, la modificación que proponemos estaría incluida en las denominadas actuaciones de transformación urbanística del artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008, en el subgénero de actuación de dotación (art. 14.1.b)), puesto que su finalidad es el cambio de calificación de una parcela, que pasa de Equipamiento Primario "Lucrativo" a Residencial. Se trata de una actuación en Suelo Urbano Consolidado.

Ello obliga al cumplimiento de los deberes que se detallan en el artículo 16 de la referida norma, según la naturaleza de la actuación de transformación. No obstante, se deberá tener en cuenta que se trata de una parcela que es titularidad de la Administración Urbanística actuante, por lo que cualquier plusvalía que se genere por esta recalificación será absorbida por la misma; por otro lado, en este caso será de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda del RD Legislativo 2/2008, en cuanto que flexibiliza la aplicación de los deberes del artículo 16, permitiendo sustituir el cumplimiento de los deberes de entrega de suelo adscritos a la actuación por el pago de su equivalente en dinero. Como se ha dicho al principio, ese pago del equivalente en dinero lo absorbe la propia Administración Urbanística.

Los deberes del artículo 16 del RD legislativo 2/2008, son los siguientes:

a) *"Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención".*

La modificación puntual se circunscribe a una parcela, además titularidad de la Administración Urbanística competente, por lo que las únicas cesiones que se le imputan son de viales, derivadas de la adaptación del acerado perimetral de la misma a la Ordenanza de Accesibilidad de la Ciudad Autónoma de Melilla, exigiéndose una anchura de la acera de 2,5 metros.

Debido a la naturaleza de la modificación, y atendiendo a la ordenación urbanística ya consolidada del entorno de la parcela, no se prevén otras reservas de zonas verdes o dotaciones públicas.

b) *"Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla, , en sesión celebrada el día Trece de Septiembre como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 14 SEP 2010
EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

ASAMBLEA DE MELILLA
SECRETARÍA 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 29 OCT. 2010 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 02 NOV. 2010
EL SECRETARIO DEL CONSEJO

DILIGENCIA: : Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea , en sesión celebrada el día 28 FEB 2011 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 28 FEB 2011
EL SECRETARIO GENERAL,

edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística." "Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento."

Esta obligación de entrega es la materialización del principio económico-urbanístico que se consagra en el segundo párrafo del artículo 47 de la Constitución Española. A través de él la comunidad recibe una parte de las plusvalías que la simple acción administrativa de los entes públicos en materia de urbanismo pueda generar, sin que exista actuación previa del propietario directamente beneficiado.

Es una obligación que ya se encontraba en la legislación de 1976 para el suelo urbanizable y que posteriormente se extiende, con técnicas urbanísticas diversas, al resto del suelo en el que la simple acción administrativa de cambio del planeamiento provoca singularmente un beneficio al propietario del suelo.

Esta obligación, tanto en la normativa vigente (Disposición Transitoria Segunda del RD Legislativo 2/2008), como en el texto refundido de 1976 (artículo 125), puede ser sustituida por su equivalente económico, siempre que se justifique por el Ente Urbanístico la idoneidad urbanística de tal sustitución.

En la presente modificación se actúa sobre una parcela titularidad de la Administración Urbanística actuante (de naturaleza patrimonial, no obtenida en cumplimiento de deberes urbanísticos), por lo que las plusvalías derivadas de su recalificación revierten en un porcentaje del 100 por 100 en la misma, cumpliéndose lo dispuesto en este apartado. Estas plusvalías se materializarán en el proceso de subasta de la parcela.

"**c)** *Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.*

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible."

Puesto que se trata de suelo urbanizado, no existen obras de urbanización imputables a la parcela, estando obligado el propietario de ésta, en función de la actuación concreta que se desarrolle, a ejecutar la conexión de los servicios urbanísticos de su parcela con los de la red general.

"***d)*** *Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.* **"**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla, , en sesión celebrada el día trece septiembre como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 14 SEP 2010
EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

ASAMBLEA DE MELILLA - SECRETARÍA 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 29 OCT 2010 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 02 NOV. 2010
EL SECRETARIO DEL CONSEJO

DILIGENCIA: : Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea , en sesión celebrada el día 28 FEB 2011 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 28 FEB 2011
EL SECRETARIO GENERAL,

C./ Duque de Ahumada s/n
Antiguo Edificio
"Mercado del Mantelete"
952.699.100
952.699.223
Fax: 952.699.241
52001 – MELILLA

ES COPIA

No existen dichas obras o infraestructuras que deban formar parte del dominio público.

"e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente."

En la parcela no existe ningún ocupante legal, ni ilegal, estando totalmente exenta.

f) "Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse."

No ha lugar a ninguna indemnización.

4.2.- REAL DECRETO 1346/1976, 9 abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 49.

1. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, proyectos, programas, normas y ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formación.

2. Sin embargo, cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población y el voto favorable de dos tercios de los miembros de la Corporación y de la Comisión que hubieren de acordar la aprobación inicial, provisional y definitiva.

En esta modificación se incrementa, indudablemente, la densidad de población de una zona determinada y concreta de la Ciudad, sin embargo, en el contexto del Plan General vigente se sigue manteniendo el equilibrio y menor densidad de población de la prevista inicialmente, como más adelante se justificará.

4.3.- Reglamento de Planeamiento RD 2159/1978, de 23 de junio.-

El artículo 154 de este reglamento reitera que los planes de ordenación tendrán vigencia indefinida.

No obstante, éstos podrán ser objeto, para su adaptación a la realidad dinámica de la Ciudad, de modificaciones o revisiones, entendiéndose por revisión *"la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan."*

Con la modificación propuesta no se adoptan criterios nuevos con respecto a la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación del suelo, ni viene

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla, , en sesión celebrada el día 13 SEP 2010 como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

14 SEP 2010
Melilla,
EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

ASAMBLEA DE MELILLA
SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 29 OCT. 2010 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 02 NOV. 2010
EL SECRETARIO DEL CONSEJO

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA
SECRETARIA
CONSEJO DE GOBIERNO

DILIGENCIA: : Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea , en sesión celebrada el día 28 FEB 2011 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

28 FEB 2011
Melilla,
EL SECRETARIO GENERAL,

motivada por la aparición del resto de circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, por lo que sería de aplicación lo detallado en el apartado 4 de este mismo artículo: *"4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General."*

A esta modificación, no obstante, le sería aplicable el Art. 161.2 del citado reglamento: "*2. Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá en todo caso, para aprobarla, la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población...*".

4.4.- Normas Urbanísticas del PGOU de Melilla.-

Las normas urbanísticas de nuestro Plan General, definen con precisión aquellos casos en que procede la revisión del mismo, disponiendo en la norma 12.a) que se entenderá por revisión *"toda operación de carácter técnico-jurídico cuyo objeto sea el cambio o variación en las determinaciones descritas en él, siempre que impliquen la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio (N.127 y ss.), o de cambios substanciales en la clasificación del suelo (N.67 y ss.)."*

Asimismo, sigue mencionando que será obligatoria la revisión del PGOU "*cuando afecte a los elementos mencionados anteriormente, como consecuencia de las siguientes alteraciones o cambios concretos*:

1.- Por producirse un desajuste sensible entre las previsiones de desarrollo y la actividad urbanística y, específicamente, al verificarse una escasa actividad en la aprobación del planeamiento y la ejecución urbanística en suelo urbano y urbanizable.
2.- Cuando se presenten, de forma no prevista, mayores necesidades de suelo y/o servicios públicos no contenidos en el P.G.O.U.
3.- Cuando las Administraciones Municipales o Supramunicipal planteen, con posterioridad a la aprobación del P.G.O.U., restricciones al modelo de ocupación y de utilización propuesta, derivadas de la necesidad de protección de los recursos naturales y medio ambientales del municipio.
4.- En general, cuando las previsiones del P.G.O.U. dejaran de adaptarse a las necesidades reales de la comunidad por la aparición de circunstancias no previstas de orden demográfico, económico, o cambio de normativa legal o de cualquier otro tipo, que incidan substancialmente en las determinaciones sobre la estructura general y orgánica, y de clasificación de suelo del P.G.O.U."

Como se ha reiterado anteriormente, la modificación propuesta no altera ninguno de los elementos de la estructura general y orgánica del territorio, o sus parámetros esenciales, que exijan una revisión de éste por implicar la adopción de un modelo territorial distinto.

Por ello, es de aplicación lo dispuesto en la norma 13 del PGOU, que señala que *"Todas las alteraciones en las determinaciones del P.G.O.U. no previstas expresamente*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla, , en sesión celebrada el día 13 SEP 2010 como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 14 SEP 2010

EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

ASAMBLEA DE MELILLA · SECRETARÍA 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 29 OCT. 2010 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 02 NOV. 2010

EL SECRETARIO DEL CONSEJO

DILIGENCIA: : Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea , en sesión celebrada el día 28 FEB 2011 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 28 FEB 2011

EL SECRETARIO GENERAL,

por él a través de instrumentos específicos (20) y no encuadrables dentro del contenido de la N.12 se considerarán modificaciones."

La naturaleza de esta modificación, como ya se ha indicado anteriormente, hace aplicable lo dispuesto en el apartado d) de la Norma 13: *"Cuando la modificación tienda a incrementar el volumen de un ámbito territorial del Municipio (N.95 y ss.), se requerirá, en todo caso, la previsión de mayores espacios libres en relación con el aumento de población previsto y según los estándares fijados en estas Normas (N.226 y 284), y, además, el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros de la Corporación."*

En cuanto al procedimiento para llevar a cabo esta modificación, deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Disposición adicional tercera del Real Decreto Legislativo 2/2008, en interpretación de la cual y al no afectar la modificación a las determinaciones de carácter general, a los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, o a las determinaciones a que se refiere el apartado tercero (debe entenderse hecha la remisión al apartado cuarto) de la disposición final primera de dicha ley, corresponderá su aprobación a los órganos competentes de la Ciudad Autónoma de Melilla, previo informe preceptivo de la Administración General del Estado, que será vinculante en lo relativo a cuestiones de legalidad o a la afectación a intereses generales de competencia estatal.

5.- INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN EL PGOU VIGENTE.-

5.1.- No afectación a la estructura general y orgánica del Territorio.-

Partiendo del principio fundamental de que la legislación urbanística contenida en las normas de los planes tiene como objetivo permitir todo aquello que aporte elementos positivos a la trama del territorio, e impedir cuanto vaya en detrimento de la misma, y concretado en las disposiciones reguladoras de transformación de usos del vigente PGOU, resulta evidente que los impedimentos que se establecen son para aquellas transformaciones que incidan de forma negativa en la estructura general y orgánica del territorio o, aun siendo favorables, alteren de forma sustancial el modelo establecido.

Los elementos que conforman la estructura general y orgánica del territorio se mencionan en la norma 127 y siguientes del PGOU, no viéndose afectados ninguno de dichos elementos por la modificación propuesta:

- No afecta a las Áreas de Reparto con Aprovechamiento tipo en suelo urbano, puesto que esta técnica urbanística quedó derogada en nuestra Ciudad tras la declaración de inconstitucionalidad del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992. Tampoco se afectaría el aprovechamiento medio regulado en la Ley del Suelo de 1976, al no ser aplicable esta técnica en el suelo urbano.
- No afecta al Sistema General de comunicaciones.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla, , en sesión celebrada el día 13 SEP 2010 como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 14 SEP 2010
EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

ASAMBLEA DE MELILLA · SECRETARÍA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 29 OCT. 2010 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 02 NOV. 2010
EL SECRETARIO DEL CONSEJO

DILIGENCIA: : Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea , en sesión celebrada el día 28 FEB 2011 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 28 FEB 2011
EL SECRETARIO GENERAL,

C./ Duque de Ahumada s/n
Antiguo Edificio
"Mercado del Mantelete"
952.699.100
952.699.223
Fax: 952.699.241
52001 – MELILLA

- No afecta al Sistema General de espacios libres constituido por parques públicos y áreas destinadas al ocio cultural y recreativo.
- No afecta al Sistema General de equipamientos primarios.
- No afecta a otras instalaciones y obras cuya implantación influya substancialmente en el desarrollo del territorio.

El urbanismo es una ciencia cuyo objeto (la ciudad) es esencialmente una estructura dinámica, cualidad que debe ser ágilmente satisfecha a través de los mecanismos de planeamiento que, con el menor tiempo, y sin perder de vista el interés público, hagan factible el acorde acompasado de los distintos intereses presentes en la Ciudad.

Con esta modificación se completa la ordenación urbanística de una zona, generando determinadas plusvalías que van a parar en su integridad a la Administración Pública actuante. Además, esta recalificación permitirá dar un uso efectivo a un solar sin aprovechamiento actual, ya que, a pesar de los intentos, ha sido imposible materializar en la parcela el uso lucrativo sanitario previsto. En el proceso de subasta de la misma para la implantación de una clínica privada, y tras varias vicisitudes administrativas, no se ha logrado atraer a los inversores que quisiesen implantar dicho uso.

A nuestro juicio, esta modificación está amparada por los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible que se explicitan en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo cuando señala que las políticas públicas en materia de ordenación territorial, en aplicación del principio de desarrollo sostenible, procurarán, entre otros fines, *" Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social. La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística."*

5.2.- Desarrollo del PGOU en el entorno de la parcela recalificada.-

Antes de profundizar en los detalles de la recalificación propuesta en este documento, es conveniente analizar las distintas modificaciones urbanísticas que se han dado en el ámbito de suelo sistemático en el que estaba incluida originalmente esta parcela, como la del entorno próximo, dada la íntima vinculación entre las dos unidades de ejecución colindantes, la UE 19.2 (en la que se ubicaba la parcela objeto de este expediente), y la UE 19.3, colindante con ella (que pasaron a constituir una única unidad en la modificación de elementos del año 2003, dividida, a efectos de ejecución, en dos polígonos).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla, , en sesión celebrada el día 13 SEP 2010 como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 14 SEP 2010
EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 29 OCT. 2010 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 02 NOV. 2010
EL SECRETARIO DEL CONSEJO

DILIGENCIA: : Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea , en sesión celebrada el día 28 FEB 2011 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

28 FEB 2011
Melilla,
EL SECRETARIO GENERAL,

C./ Duque de Ahumada s/n
Antiguo Edificio
"Mercado del Mantelete"
952.699.100
952.699.223
Fax: 952.699.241
52001 – MELILLA

Las vicisitudes administrativo/urbanísticas de esta zona de la Ciudad han sido las siguientes:

a) En la redacción original del PGOU de 1995, la zona conocida como Explanada de San Lorenzo, estaba dividida en dos Unidades, la UE 19.2 y la UE 19.3, sumando una superficie total de 108.210 m^2 (91.390 m^2 la UE 19.2 y 16.820 m^2 la UE 19.3). Se acompañan los siguientes planos y documentos informativos:

- Nº 1.- Plano Informativo correspondiente a las hojas de calificación de suelo (alineaciones y rasantes) números 38 y 45 del PGOU.
- Nº 2.- Plano Informativo correspondiente a las hojas de calificación de suelo (alineaciones y rasantes) números 38 y 45 del PGOU, con localización de parcela recalificada.
- Nº 3.- Documento correspondiente a la Ficha Urbanística Original de la UE 19.2.
- Nº 4.- Documento correspondiente a la Ficha Urbanística Original de la UE 19.3.

b) La Unidad de Ejecución 19.2 se desarrolló mediante un Plan Especial de Ordenación aprobado definitivamente por el Pleno de la Asamblea de la Ciudad Autónoma con fecha 05/06/1997. Se acompaña como Documento Informativo número 5 copia del Plano número 3 de zonificación del citado Plan Especial. Como Documento Informativo número 6 se acompañan copias de las hojas 5,6,7,9 y 10 del Plan Especial citado.

c) Por el Pleno de la Asamblea de la Ciudad, en sesión de 23/05/2002, se aprueba una Nueva Delimitación Poligonal de las Unidades de Ejecución 19.2 y 19.3. La modificación consistió en ampliar el ámbito de la UE 19.3 y reducir el de la UE 19.2, pues parte del Plan Especial de esta Unidad no se había desarrollado. Se acompañan los siguientes documentos informativos:

- Nº 7.- Copia del Plano Número 2 con la nueva división poligonal aprobada el 23/05/2002.
- Nº 8.- Copia del Plano Número 3 con la trama urbana del Polígono B, aprobado el 23/05/2002.
- Nº 9.- Copia de las hojas 4,5, y 7 a 16 del Documento de Nueva Delimitación Poligonal de las Unidades de Ejecución 19.2 y 19.3.

d) Por Orden del Ministerio de Fomento de 12/06/2003 se aprueba una Modificación de Elementos de la UE 19.3 bis (Polígono A), según nueva delimitación señalada en la letra anterior. En ella se reajustan edificabilidades por cambios de calificación, y se da un tratamiento urbanístico conjunto a las Unidades 19.3 y 19.2, agrupándolas y dividiéndolas en dos Polígonos, A y B.

Como Documento Informativo Número 10 se acompañan fotocopias de las hojas 4, 5, 11 a 17.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla, , en sesión celebrada el día 13 SEP 2010 como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 14 SEP 2010
EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

ASAMBLEA DE MELILLA - SECRETARÍA 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 29 OCT. 2010 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 02 NOV 2010
EL SECRETARIO DEL CONSEJO

DILIGENCIA: : Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea , en sesión celebrada el día 28 FEB 2011 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 28 FEB 2011
EL SECRETARIO GENERAL,

C./ Duque de Ahumada s/n
Antiguo Edificio
"Mercado del Mantelete"
952.699.100
952.699.223
Fax: 952.699.241
52001 – MELILLA

e) Por Orden del Ministerio de Vivienda de 25/07/2007, se aprueba otra Modificación de Elementos de la UE 19.3 (ahora redenominada UE 19.3 bis), que consistió en eliminar el uso secundario y residencial anterior, y cambiarlo por uso de equipamiento primario y Espacios Libres.

Se acompaña como documento informativo Número 11 copias de las hojas números 4 a 8 de la Modificación de Elementos aprobada.

f) El 31/10/2008, por el Pleno de la Asamblea de la Ciudad Autónoma se aprueba el Plan Especial de la UE. 19.3 bis. Se acompañan los siguientes documentos:

- Nº 12.- Copia del Plano OR –2 de usos y tipologías edificatorias de la UE 19.3 bis. Aprobado el 31/10/2008.
- Nº 13.- Copia de las hojas 24 y 25 del Plan Especial aprobado.

5.3.- Previsión del PGOU original en el entorno de la parcela.-

En el Plan General Vigente, en su configuración original, la parcela objeto de esta recalificación, como se ha dicho, se encontraba en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE- 19.2. Es decir, se encontraba en suelo urbano sistemático, a desarrollar mediante un Plan Especial, sometido a la siguiente ordenación:

PGOU Original 1995			
	UNIDAD 19.2		
SUPERFICIE TOTAL	91.390 M2		
		Super. Suelo m2	Super. Constr. M2
USOS	RESIDENCIAL	31.987	76.905
	VIVIENDAS PREVISTAS	769	
	EQUIPA. SECUNDARIO		777
	EQUIP. PRIM.	13.843,0	
	ESPACIOS LIBRES	13.843,0	
	VIARIO	31.717	

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla, , en sesión celebrada el día 13 SEP 2010 como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 14 SEP 2010
EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

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 29 OCT 2010 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 02 NOV. 2010
EL SECRETARIO DEL CONSEJO

DILIGENCIA: : Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea , en sesión celebrada el día 28 FEB 2011 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 28 FEB 2011
EL SECRETARIO GENERAL,

C./ Duque de Ahumada s/n
Antiguo Edificio
"Mercado del Mantelete"
952.699.100
952.699.223
Fax: 952.699.241
52001 – MELILLA

La Unidad de Ejecución 19.3, por su parte, tenía las siguientes magnitudes:

PGOU Original 1995			
	UNIDAD 19.3		
SUPERFICIE TOTAL	16.820,00		
		Super. Suelo m2	Super. Constr. M2
USOS	RESIDENCIAL	0	0
	VIVIENDAS PREVISTAS	0	
	EQUIPA. SECUNDARIO	0	0
	EQUIP. PRIM.	8.410,0	14.297
	ESPACIOS LIBRES	2.573,0	
	VIARIO	5.837,0	

Así pues, la agregación de las magnitudes de ambas unidades daba el siguiente resultado:

PGOU Original 1995			
	UNIDAD 19.2 + 19.3		
SUPERFICIE TOTAL	108.210,00 m2		
		Super. Suelo m2	Super. Constr. M2
USOS	RESIDENCIAL	31.987	76.905
	VIVIENDAS PREVISTAS	769	
	EQUIPA. SECUNDARIO	Sin Especificar	777
	EQUIP. PRIM.	22.253,0	
	ESPACIOS LIBRES	16.416,0	
	VIARIO	37.554	

Tras las sucesivas modificaciones y una vez desarrollado la totalidad del ámbito de las dos unidades de ejecución, excepto la parcela de equipamiento

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla, , en sesión celebrada el día 13 SEP 2010 como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

14 SEP 2010

Melilla,

EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

ASAMBLEA DE MELILLA SECRETARÍA 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 29 OCT. 2010 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 02 NOV. 2010

EL SECRETARIO DEL CONSEJO

DILIGENCIA: : Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea , en sesión celebrada el día 28 FEB 2011 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

28 FEB 2011

Melilla,

EL SECRETARIO GENERAL,

C./ Duque de Ahumada s/n
Antiguo Edificio
"Mercado del Mantelete"
952.699.100
952.699.223
Fax: 952.699.241
52001 – MELILLA

primario lucrativo, y el equipamiento primario de la UE 19.3, el resultado ha sido el siguiente:

PGOU VIGENTE				
		UNIDAD 19.2 + 19.3		
SUPERFICIE TOTAL		106.554,00 m2		
			Super. Suelo m2	Super. Constr. M2
USOS	RESIDENCIAL	Parcela Neta Residencial	6.497,00	30.000
		Espacios Libres Privados	8.865,00	
	VIVIENDAS EJECUTADAS	214		
	EQUIPA. SECUNDARIO		5.877,00	12.500
	EQUIP. PRIM.		8.970,00	18.136
	EQUIP. PRIM. LUCRATIVO		3.818,00	4.880
	ESPACIOS LIBRES PCOS		34.808,00	
	VIARIO		37.719,00	

Como puede deducirse, de los 77.682 m^2 lucrativos (76.905+777) previstos en el PGOU de 1995 en el conjunto de ambas unidades, se ha pasado a 47.380 m^2 (30.000 + 12.500 + 4.880) es decir, una reducción de 30.302 m^2.

En cuanto a los espacios libres públicos, se ha pasado de 16.416 m^2 a 34.808 m^2 (más del doble), sin tener en cuenta, lo que influye también en la calidad del entorno y uso urbano, los 8.865 m^2 de espacios libres privativos.

Debe tenerse en cuenta para el entendimiento integral del entorno urbano en que se encuentra la parcela objeto de esta modificación, el equipamiento primario que representa el edificio V Centenario, con una superficie de suelo de 2.475 m^2 y 16.398 m^2 construidos. Este edificio está situado al este de la UE 19.2.

En porcentaje sobre la superficie total, el consumo de suelo por cada una de las calificaciones en desarrollo de las Unidades 19.2 y 19.3, ha sido el siguiente:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla, , en sesión celebrada el día 13 SEP 2010 como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 14 SEP 2010
EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 29 OCT. 2010 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 02 NOV. 2010
EL SECRETARIO DEL CONSEJO

DILIGENCIA: : Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea , en sesión celebrada el día 28 FEB 2011 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

28 FEB 2011
Melilla,
EL SECRETARIO GENERAL,

C./ Duque de Ahumada s/n
Antiguo Edificio
"Mercado del Mantelete"
952.699.100
952.699.223
Fax: 952.699.241
52001 – MELILLA

	106.554,00 m2	Porcentaje
Espacios libres pcos	34.808,00	32,67
Espacios libres pdos	8.865,00	8,32
Suelo residencial	6.497,00	6,10
Suelo Equip. Primario Lucrativo	3.818,00	3,58
Suelo Equip. Secund	5.877,00	5,52
Suelo Equip. Primario	8.970,00	8,42
Viario	37.719,00	35,40

Con la recalificación propuesta, la superficie de suelo residencial sería del 9,68 % (no varía la superficie de suelo lucrativo, pues el equipamiento primario previsto en la parcela es de carácter lucrativo, para clínica privada).

6.- CONCRECIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.-

Como se ha expuesto al principio, el objetivo principal de esta modificación es la recalificación de una parcela que pasa de Equipamiento Primario Lucrativo (con superficie construíble de 4.880 m^{2t}) a residencial, con superficie máxima construíble de 19.090 m^2 t (5,00 m^2t/m^2s). El aprovechamiento lucrativo se aumenta, por tanto, en 14.210 m^2t, y en 125 Viviendas. Además, se da cobertura jurídico-urbanística a la parcela bruta de equipamiento primario, en la que se ha edificado el Centro de Salud, y el Centro de Día, además de la preexistente Comisaría de Policía, por lo que se reflejan en este documento las parcelas netas, una vez ejecutados los viales correspondientes.

Con esta recalificación, enmarcándola en el entorno urbano de la parcela (Unidades 19.2 y 19.3), las viviendas totales ubicadas en ambas unidades ascendería a 339 unidades (214 existentes más las 125 previstas), muy inferior al número inicial de 769.

En cuanto al uso lucrativo (Residencial más Secundario), los metros cuadrados construíbles ascenderían a 61.590 m2 (49.090 m^2t de residencial más 12.500 m^2t de Secundario).

Debe recordarse que en el planeamiento original de 1995, en el conjunto de ambas unidades se contemplaba la construcción de un techo máximo lucrativo de 77.682 m^2t., es decir, 16.000 m^2t. Más que el resultante de la modificación aquí propuesta.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla, , en sesión celebrada el día 13 SEP 2010 como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 14 SEP 2010
EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

ASAMBLEA DE MELILLA
SECRETARÍA 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 29 OCT. 2010 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 02 NOV. 2010
EL SECRETARIO DEL CONSEJO

DILIGENCIA: : Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea , en sesión celebrada el día 28 FEB 2011 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

28 FEB 2011
Melilla,
EL SECRETARIO GENERAL,

C./ Duque de Ahumada s/n
Antiguo Edificio
"Mercado del Mantelete"
952.699.100
952.699.223
Fax: 952.699.241
52001 – MELILLA

ES COPIA

En cuanto a la calidad urbana, se obtiene el siguiente parámetro básico:

- 102 m^2 de espacios libres públicos por vivienda (muy superior al estándar del Reglamento de Planeamiento para esta Unidad que ascendería, con Parque Deportivo, a 24 m^2s por vivienda).

Con esta Modificación Puntual las Unidades U.E. 19.2 y 19.3 (agrupadas en el año 2003 y divididas en dos polígonos A y B, quedarían con las siguientes magnitudes:

PGOU MODIFICACIÓN PROPUESTA				
		UNIDAD 19.2 + 19.3		
SUPERFICIE TOTAL		**106.554,00 m2**		
			Super. Suelo m2	Super. Constr. M2
USOS	RESIDENCIAL	Parcela Neta Residencial	9.361	49.090
		Espacios Libres Privados	9.820	
	VIVIENDAS PREVISTAS		339	
	EQUIPA. SECUNDARIO		5.877	12.500
	EQUIP. PRIM.		8.970	18.136 *
	EQUIP. PRIM. LUCRATIVO		0,0	0
	ESPACIOS LIBRES		34.808	
	VIARIO		37.719	

* Superficie construida indicativa.

Comparativamente, el cuadro de magnitudes sería el siguiente:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla, , en sesión celebrada el día 13 SEP 2010 como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

14 SEP 2010

Melilla,

EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

ASAMBLEA DE MELILLA · SECRETARÍA 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 29 OCT. 2010 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 02 NOV 2010

EL SECRETARIO DEL CONSEJO

DILIGENCIA: : Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea , en sesión celebrada el día 28 FEB 2011 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 28 FEB 2011

EL SECRETARIO GENERAL,

C./ Duque de Ahumada s/n
Antiguo Edificio
"Mercado del Mantelete"
952.699.100
952.699.223
Fax: 952.699.241
52001 – MELILLA

PGOU MODIFICACIÓN PROPUESTA					PGOU 1995	
		UNIDAD 19.2 + 19.3			Uni. 19.2 y 19.3	
SUPERFICIE TOTAL		106.554,00 m2			108.210	
			Super. Suelo m2	Super. Constr. M2	Super. Suelo m2	Super. Constr. M2
USOS	RESIDENCIAL	Parcela Neta Residencial	9.361	49.090	31.987	76.905
		Espacios Libres Privados	9.820			
	VIVIENDAS PREVISTAS	339			769	
	EQUIPA. SECUNDARIO		5.877	12.500	0	777
	EQUIP. PRIM.		8.970	18.136	22.253	
	EQUIP. PRIM. LUCRATIVO		0,0	0	0,0	0
	ESPACIOS LIBRES		34.808		16.416	
	VIARIO		37.719		37.555	

* (Superficie indicativa, a concretar en los proyectos de ejecución, ya que no se trata de un uso lucrativo)

7.- ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN.-

La Ciudad, como propietaria actual de la parcela, está interesada en que el edificio que se ejecute en la misma sea un referente arquitectónico por su calidad, por lo que la Licencia de Obras podrá denegarse si el correspondiente proyecto básico no reúne, a juicio de los servicios técnicos de la Consejería de Fomento, la suficiente calidad, tanto de los materiales a emplear como del tratamiento y configuración de la fachada.

La parcela objeto de esta recalificación tendrá una ordenación similar a las del entorno, con alguna variación para mejorar la calidad de la edificación, con una tipología denominada T4G (por ser variante de la T4 del Plan vigente), y que tendrá las siguientes características:

- Carácter: Residencial Plurifamiliar.
- Número máximo de plantas..... Siete.
- Número Máximo de Viviendas..... 125
- Altura Máxima en Metros..... 24.
- Edificación sobre Altura..... Castillete, según norma 408 del PGOU, sin que pueda, sobre el mismo, instalarse nada.
- Sótanos/Semisótanos..... Permitidos.
- Parcela Mínima Neta Uso Residencial..... 3.818 m^2.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla, , en sesión celebrada el día 13 SEP 2010 como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 14 SEP 2010
EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

ASAMBLEA DE MELILLA · SECPET ·

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 29 OCT. 2010 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 02 NOV. 2010
EL SECRETARIO DEL CONSEJO

DILIGENCIA: : Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea , en sesión celebrada el día 28 FEB 2011 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 28 FEB 2011
EL SECRETARIO GENERAL,

C./ Duque de Ahumada s/n
Antiguo Edificio
"Mercado del Mantelete"
952.699.100
952.699.223
Fax: 952.699.241
52001 – MELILLA

COPIA

- Ocupabilidad Máxima Planta Baja ..... 75 % sobre parcela.
- Ocupabilidad Máxima Resto de Plantas..... 75% sobre parcela.
- Edificabilidad Máxima..... 5 m^2t/m^2s.
- Aparcamientos (mínimo):..... 1,25 plazas por vivienda.
- Altura Libre Máxima en Planta Baja: .....4,5 metros.
- Terminación de Cubiertas: A la Cubierta del edificio se accederá exclusivamente desde zonas comunes, sin que puedan realizarse divisiones de la misma, prohibiéndose el tratamiento de la misma que desnaturalice su consideración de elemento de uso común.
- Materiales de Fachada: Se adecuará al entorno, exigiéndose una calidad en su tratamiento acorde a la ubicación de la parcela en la Ciudad.
- Cuerpos Volados (Cerrados o abiertos): Se permiten en un máximo de 2/3 de la longitud de fachada, con un máximo del 7% de la anchura de la calle, sin sobrepasar 0,75 metros, y nunca superior al ancho de la acera menos 0,60 metros. En el caso de cuerpos volados abiertos (terrazas), la profundidad será menor que la altura de ésta.
- No se aplicará el criterio de Planta Baja Desdoblada de la norma 405.b) del Plan General.
- La Planta Baja podrá destinarse a usos compatibles con la calificación de Residencial de la parcela (locales comerciales, oficinas, garajes, etc), aplicándose en tal caso el mismo coeficiente de ponderación (a efectos de consumo de metros cuadrados de techo) que al uso residencial, es decir, 1m^2t/m^2s.

8.- CONCLUSIONES.-

A la vista de las cifras resultantes, se pone de manifiesto el interés general que conlleva esta modificación, puesto que la Ciudad dará uso a un solar en pleno centro de la Ciudad, en una zona de alto valor residencial, contribuyendo a un uso racional del suelo, y a un modelo de Ciudad compacta, utilizando los vacíos urbanos de forma efectiva y eficiente (art. 2 RD Legislativo 2/2008). El uso residencial es el adecuado para dicha parcela, rodeada de un entorno próximo de equipamientos primarios (Centro de Salud, Centro de Día de Mayores, Comisaría de Policía, Edificio de usos administrativos V Centenario) y de un espacio libre de 25.000 m^2 al sur, y del Puerto Deportivo al Este.

En cuanto a la calidad urbana del entorno, se obtiene una densidad de vivienda de 31 por hectárea, muy bajo con respecto al estándar de 75 Viviendas por hectárea. Asimismo, la relación de espacios libres por vivienda asciende a 101 metros cuadrados. El 75,58 % del Suelo de ambas unidades se destina a usos no lucrativos (Espacios Libres Públicos, Viales y Equipamiento Primario).

Melilla 2 Agosto de 2010
El Director General

Fdo. José Luis Matías Estévez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla, , en sesión celebrada el día 13 SEP 2010 como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 14 SEP 2010
EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

ASAMBLEA DE MELILLA - SECRETARÍA 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 29 OCT 2010 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 02 NOV. 2010
EL SECRETARIO DEL CONSEJO

DILIGENCIA: : Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea , en sesión celebrada el día 28 FEB 2011 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 28 FEB 2011
EL SECRETARIO GENERAL,

C./ Duque de Ahumada s/n
Antiguo Edificio
"Mercado del Mantelete"
952.699.100
952.699.223
Fax: 952.699.241
52001 – MELILLA

ANEXO DOCUMENTAL

A.- DOCUMENTOS INFORMATIVOS.-

- Nº 1.- Plano correspondiente a las hojas de calificación de suelo (alineaciones y rasantes) números 38 y 45 del PGOU.
- Nº 2.- Plano correspondiente a las hojas de calificación de suelo (alineaciones y rasantes) números 38 y 45 del PGOU, con localización de parcela recalificada.
- Nº 3.- Ficha Urbanística Original de la UE 19.2.
- Nº 4.- Ficha Urbanística Original de la UE 19.3.
- Nº 5.- Copia del Plano número 3 de zonificación del Plan Especial de la UE 19.2
- Nº 6.- Copias de las hojas 5,6,7,9 y 10 del Plan Especial de la UE 19.2.
- Nº 7.- Copia del Plano Número 2 con la nueva división poligonal de las Ues 19.2 y 19.3, aprobada el 23/05/2002.
- Nº 8.- Copia del Plano Número 3 con la trama urbana del Polígono B, aprobado el 23/05/2002.
- Nº 9.- Copia de las hojas 4,5, y 7 a 16 del Documento de Nueva Delimitación Poligonal de las Unidades de Ejecución 19.2 y 19.3.
- Nº 10.- Copias de las hojas 4, 5, 11 a 17 de la Modificación Puntual de Elementos en UE 19.3 bis "Terrenos de Hacienda".
- Nº 11.- Copias de las hojas números 4 a 8 de la Modificación de Elementos Aprobada el 25/07/2007
- Nº 12.- Copia del Plano OR –2 de usos y tipologías edificatorias de la UE 19.3 bis. Aprobado el 31/10/2008.
- Nº 13.- Copia de las hojas 24 y 25 del Plan Especial de la UE 19.3 bis.
- Nº 14.- Plano de Zonificación y Calificaciones, vigentes en el ámbito de la UE 19.2 y UE 19.3.

B.- DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN VINCULANTES.-

- Nº 15.- Plano de Alineaciones de la Parcela recalificada y del entorno de Equipamiento Primario.
- Nº 16.- Plano de Zonificación y Calificaciones de la UE 19.2 y UE 19.3.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla, , en sesión celebrada el día 13 SEP 2010 como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 14 SEP 2010
EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 2 [illegible] , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 02 NOV. 2010
EL SECRETARIO DEL CONSEJO

DILIGENCIA: : Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno de la Excma. Asamblea , en sesión celebrada el día 28 FEB 2011 , como parte integrante de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en parcela sita en " Explanada de San Lorenzo "

Melilla, 28 FEB 2011
EL SECRETARIO GENERAL,