ORIGINAL

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y POLÍTICA TERRITORIAL

DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-34 " CUARTEL DE VALENZUELA "

ENERO DE 1997

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Asamblea, en sesión de 7 de noviembre de 1.997, como parte integrante de la Modificación de Elementos del PGOUM en la Unidad de Ejecución U.E. 34 " Cuartel de Valenzuela ".

Melilla, 12 de noviembre de 1.997

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 15 DIC 1997 , como parte integrante de la Modificación de Elementos del PGOUM en la Unidad de Ejecución U.E.-34 " Cuartel de Valenzuela ".

Melilla, 17 DIC 1997

EL SECRETARIO ~~TECNICO~~ DEL CONSEJO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Asamblea en ssión de 9 FEB 1998 , como parte integrante de la Modificación de Elementos del PGOUM en la Unidad de Ejecución U.E.-34 "Cuartel de Valenzuela ".

Melilla, 17 FEB 1998

EL SECRETARIO GENERAL,

PROPUESTA DE MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-34
" CUARTEL DE VALENZUELA"

AMBITO JURIDICO

La presente Modificación de Elementos se sustenta en :

Artículo 128 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, R.D.L. 1/1992 , en concordancia con el Artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico , R.D. 2.159/1978 adaptado con la Tabla de Vigencias, R.D. 304/1993 de 26 de Febrero.

Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, aprobado definitivamente el 30 de Octubre de 1995, Norma número 13. " Supuestos de Modificación ".

A).- AMBITO TERRITORIAL :

La Modificación comprende la Unidad de Ejecución U.E.-34 , "Cuartel de Valenzuela", situada en el Área de Reparto A.R.- 18.2 del Plan General, zona Sur de la Ciudad, teniendo como límites : al Norte el Polígono Industrial "Las Margaritas" ; al Sur la Unidad de Ejecución U.E.-35, "Pajares 1"; al Oeste el Polígono Industrial del SEPES y al Este vial existente y la Unidad de Ejecución "Antiguo campo de fútbol Santa Bárbara".- Al final de la documentación escrita se anexa plano de situación.

La superficie afectada es de 56.496 m2 .

B).- USO ACTUAL EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION .

La Unidad se halla afecta al uso residencial, como principal, en proporción mínima del 60 % y a todos aquellos compatibles en proporción máxima del 40 % .- Se caracteriza por su elevada densidad habitacional inusual en la zona donde se halla ubicada.
Todos los parámetros y determinaciones están contemplados en la ficha correspondiente del Plan General que se incluye en el presente documento.

C).- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION DE ELEMENTOS.

C1.- **Respecto a la ubicación de usos.**

Entre las propuestas elaboradas en el período de final del año 1991 y principio de 1992 por el Equipo Técnico Municipal para la Revisión y Adaptación del Plan General de 1976 como elementos a incluir en el Avance preceptivo y en la posterior documentación de la misma, figuraba la ampliación de la zona industrial, entonces sólo conformada por el Polígono "Las Margaritas", ejecutado a principios de los 80 y el Polígono del SEPES, aún en fase de planeamiento, fundamentándola en que, al constituir la zona el único lugar del Término Municipal juzgado idóneo desde el punto de vista urbanístico, para aglutinar actividades industriales , comerciales y de almacenamiento en un área homogénea de uso específico, pese a que todavía su grado de desarrollo era elemental, no resultaba difícil adelantar la hipótesis de que, a medio plazo, dicha área podría quedar saturada y superficialmente insuficiente para satisfacer las necesidades de la Ciudad si no se preveía el máximo de suelo que pudiese ser clasificado y calificado como afecto a las citadas actividades.

Esta propuesta fue aceptada por los diversos estamentos implicados y, en tal sentido, se incorporó a las primeras etapas de la Revisión del Plan.

Sin embargo, durante el largo período de redacción y tramitación del documento - 1.992 a 1.995 - surge una circunstancia que incide de manera fundamental en el cambio desde la idea inicial hasta la actual conformación de la Unidad que tratamos : tiene lugar la constitución de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla -EMVISMESA- cuyas líneas directrices convergían en la creación de un importante patrimonio de suelo para asignarlo exclusivamente al uso residencial, bien como promoción propia, a través de los planes de vivienda del M.O.P.T.M.A. bajo la forma de convenios, o mediante permutas con entidades privadas.- El objetivo fundamental: reducir de forma drástica a corto-medio plazo el déficit endémico de vivienda en la Ciudad.- La crítica desde una óptica

retrospectiva puede centrarse en una ausencia de estudios sobre cuantificación del límite de actividad asumible hasta llegar al punto crítico de superposición con la correspondiente a la iniciativa privada.

La consecuencia inmediata fue la calificación en el Plan General de extensas zonas adscritas al citado uso, cuya adscripción se realizó en algunas de ellas más por criterios de posibilidades de adecuación a los fines de la Empresa, que por su localización en los lugares idóneos dentro del tejido urbano.

De ello que nos encontremos con la Unidad de Ejecución U E.- 34 formando una " isla residencial ", prevista para una población superior a los 2.000 habitantes, enclavada dentro de una zona industrial y comercial, con todas las interferencias que ello conlleva y, al mismo tiempo, creando una barrera para el crecimiento futuro de dicha zona .

.....

En el período de un año, que abarca parte de 1995 y 1996, se produce una serie de hechos concatenados que alteran la dinámica de la Ciudad afectando a todos los sectores de actividad, incluido el urbanístico :

- Aprobación del Estatuto de Autonomía.
- Constitución de la primera Asamblea Autonómica.
- Traspaso de competencias estatales a la Ciudad.
- Cambios en el régimen económico-fiscal.

- Importante incremento de la actividad privada en el sector de la construcción.
- Salida al mercado del Polígono del SEPES

- Reconsideración de los objetivos de EMVISMESA entre ellos la no saturación de la oferta residencial desde el sector público, la diversificación funcional del patrimonio del suelo y el estudio puntual de determinadas ubicaciones adecuadas a los distintos usos.

Derivada del mencionado estudio es la Modificación de la Unidad de Ejecución U.E.-34 que se plantea.

.....

Nada más incidir en el mercado , pudo comprobarse la hipótesis del Equipo Técnico del P.G.O.U. relativa a que el Polígono del SEPES resultaba insuficiente para absorber en su ámbito territorial la demanda existente de los usos característicos, aunque le sean anexadas las áreas calificadas en el Plan como industriales, por su linde Oeste, que no representan un aumento cuantitativo determinante dada su extensión superficial.

Asímismo se constata que no existe una diversificación funcional suficiente para poder albergar un más amplio espectro de usos, fundamentalmente terciarios, que sirvan de complemento a los ya establecidos y permitiendo la realización de ciclos completos de actividad dentro de la misma zona.
Ello se debe fundamentalmente a la propia concepción del Polígono, cuyo planeamiento fue realizado por la Sociedad Estatal siguiendo los modelos estandarizados que la misma diseñaba en otras ciudades sin tener en cuenta las circunstancias especiales de Melilla .

La Modificación que se propone contempla :

-El incremento de la superficie de actividades en 56.496 m2.

-La inclusión de usos terciarios de complemento como Equipamiento Secundario, reduciendo el equipamiento primario al estar éste previsto en la ficha para zona residencial exclusiva.

Con ello se cubren los dos déficits fundamentales de que urbanísticamente adolece esta zona específica de la Ciudad.

En base a ello la Unidad U.E.-34 se califica como Industrial con edificación en manzana cerrada, y tipología a definir en el preceptivo Plan Especial a redactar.

C2.- **Respecto a la incidencia en la estructura general y orgánica del territorio.**

Partiendo del principio fundamental 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 concretando en las disposiciones reguladoras de transformación de usos del vigente P.G.O.U., 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 que, aun siendo favorables, alteren de forma sustancial el modelo establecido.

La Modificación que se propone representa una incidencia del 0´934 % sobre el total del suelo urbano, porcentaje que no puede considerarse como sustancial en términos de superficie.

De igual manera, se consigue una disminución de la densidad poblacional puntual y localizada en una zona no idónea desde el punto de vista urbanístico y funcional para albergar dicha densidad, y se sustituyen usos contrapuestos por otros acordes y complementarios con los de su entorno, con lo que se consigue una mejora estructural selectiva y restringida.

Por tanto entendemos, de una parte, que la Modificación no representa una alteración sustancial de la estructura general y orgánica que afecte al modelo objetivo del Plan General y, por otra, introduce una mejora en dicha estructura, en un porcentaje mínimo que carece de significación como para llevar aparejada la reconsideración generalizada, acto que excede el ámbito de una Modificación de Elementos y da acceso al nivel superior de Revisión de Plan.

D).- AJUSTE DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS.

La Unidad de Ejecución U.E.-34 se ubica en el Área de Reparto 18.2 del Plan General de Ordenación, cuyo Área está constituido en su totalidad por 19 Unidades con una superficie de 351.786 m2, siendo de 451.848 m2 la del Área, y un aprovechamiento total de 301.013 U.A. del que 48.022 U.A. corresponden a la U.E.-34 .

Se establece como primera premisa de la Modificación no alterar las cifras de aprovechamientos para no introducir factores de desequilibrio en el Área de Reparto, por lo que en la Unidad a modificar debe cumplirse la igualdad :

SUPERFICIE DE LA UNIDAD X EDIFICABILIDAD X COEFICIENTE DE PONDERACIÓN (antes de la modificación) = APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL = SUPERFICIE DE LA UNIDAD X EDIFICABILIDAD X COEFICIENTE DE PONDERACIÓN (después de la modificación).

Lo que, traducido en cifras, resulta lo siguiente :

PARAMETRO	SUPERFICIE	EDIFIC.	SUP. CONSTRUID	COEFIC.	APROV. TOTAL
ANTES MOD.	56.496 m2	0.85	48.022 m2	1. 00	48.022 U.A.
DESP. MODIF.	56.496 m2	0.945	53.358 m2	0'90	48.022 U.A.

Antes de la Modificación la distribución de superficies construidas en el Área de Reparto, por tipologías, es de la siguiente forma:

TIPOLOGÍA T2	**235.732 M2**	
TIPOLOGÍA T5	**14.719 M2**	**T. CARACTERÍSTICA**
TIPOLOGÍA T10	**60.031 M2**	**T 2**

Después de la Modificación la distribución de superficies construidas en el Área de Reparto , por tipologías, será la siguiente :

TIPOLOGÍA T2	**187.710 M2**	
TIPOLOGÍA T10	**132.197 M2**	**T. CARACTERÍSTICA**
		T 2

Es decir: no se produce Modificación de la tipología característica del Área de Reparto, que sigue siendo la T2 en ambos supuestos.

.....

E).-PARÁMETROS Y DETERMINACIONES FUNDAMENTALES QUE SE MODIFICAN EN LAS FICHAS DE LA UNIDAD U.E.-34 :

- UNIDAD U.E. - 34 .

2.- OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN :
- Edificación de uso de carácter industrial, de Equipamiento Secundario y compatibles.
- Urbanización secundaria.- Sistema local de equipamiento .

3.- FASES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO :
Sistema de Actuación preferente : Compensación.
Sistema alternativo : Cooperación.

4.- AGENTES INVERSORES :
Ciudad Autónoma ..... SI
Iniciativa privada..... SI

7.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO :

USO	SUP. SUELO	EDIF.	SUP. CONST.	COEF.	APROV. LUCR
Residencial	---------	------	---------	-------	----------
Industrial (*)	(**)	(**)	máx. 53.358 m2	0.90	máx. 48.022 U.A
Equip. Secund.	(**)	(**)	(*)	1.35	(*)
Equip. Primar.	2.242 m2 (***)	------	---------	-------	----------
Espac. Libres	6.724 m2 (***)	------	---------	-------	----------
Viario	(**)	------	---------	-------	----------
TOTALES	56.496 M2	0.945	53.358 M2	0.90	48.022 U.A

(*) Distribuible en proporciones 60% uso principal, 40% uso compatible.
(**) A determinar en el Planeamiento Especial preceptivo.
(***) Mismo porcentaje que en las Unidades de Ejecución industriales del A.R.

Uso característico ..... Industrial

9.- TABLA DE VALORACIÓN DE LA INTERVENCIÓN.

Dado que las tablas de las intervenciones están confeccionadas en base a módulos genéricos así como las distribuciones por agentes son hipotéticas, estos aspectos serán detallados por el preceptivo Plan Especial.

Mod. 3.630

10.- OBSERVACIONES

La figura de planeamiento establecida podrá modificar la tipología edificatoria en virtud de lo preceptuado en la Norma 437, reajustando los parámetros de las condiciones de aprovechamiento en base a la tipología modificada.

Melilla a 30 de Enero de 1997

Fdo: Fernando J. Moreno Jurado
DIRECTOR GENERAL

1. LOCALIZACIÓN

CLAVE: UE-34

BARRIO: NUEVO

DENOMINACION: UNIDAD DE EJECUCIÓN CUARTEL DE VALENZUELA

CLASE DE SUELO: URBANO

AREA DE REPARTO: AR-IR 2

2. OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

OBTENCIÓN DE SUELO Y URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y VIARIO

OBTENCIÓN DE SUELO E INSTALACIÓN DE EQUIPAMIENTOS

DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

EDIFICACIÓN DE USOS DE CARÁCTER LUCRATIVO RESIDENCIAL

NIVEL DE SISTEMA: LOCAL

SECTORES DE INVERSIÓN:

URBANIZACIÓN SECUNDARIA. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO
ACTUACIONES DE VIVIENDAS PUBLICAS Y PRIVADAS

3. FASES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO

PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

PREFERENTE: COOPERACION

ALTERNATIVO: EXPROPIACION

URBANIZACIÓN: PROYECTO URBANIZACIÓN
EJECUCIÓN OBRAS

EDIFICACIÓN: LICENCIA

4. AGENTES INVERSORES

AYUNTAMIENTO: SI EMVISMESA

OTRAS ADMINISTRACIONES: SI

INICIATIVA PRIVADA: NO

5. OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO

EL DESARROLLO Y LA GESTIÓN URBANISTICA DE ESTA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEBERA CONTAR PARA SU VIGENCIA CON LA APROBACIÓN EXPRESA DEL MINISTERIO DE DEFENSA, DADO EL POSIBLE CONFLICTO DE PROPIEDADES O USOS DEL SUELO QUE PUDIERA PLANTEAR ESTE

6. INSTALACIONES Y USOS PROPUESTOS

INFRAESTRUCTURAS BASICAS Y EDIFICACIÓN

7. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

USO	SUP.SUELO	EDIF.	SUP CONST.	COEF.	APROVECHAT.
Residencial	19.774	2,40	47.541	1,00	47.541
Industrial	0	0,00	0	0,00	0
Equip. Secund	0	0,00	480	1,00	480
Equip. Primar	8.557	0,00	0	0,00	0
Esp. Libres	8.557				
Viario	19.608				
TOTAL	56.496	0,85	48.022	1,00	48.022

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Nº DE VIVIENDAS PREVISTAS: 475

APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO: 0,86

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION: 41.299

APROVECHAMIENTO MUNICIPAL (A): 7.288

DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO (B): 565

SUMA A+B: 0.723

8. PROGRAMACIÓN

CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN: PRIMERO 1996

AÑO DE INICIO DE LAS DISTINTAS FASES Y ETAPAS:

- Planeamiento: 1996
- Distribución de cargas y beneficios: 1997
- Urbanización: 1997
- Edificación: 1998

9. TABLA DE VALORACIÓN DE LA INTERVENCIÓN

ELEMENTOS A VALORAR	UNIDADES	MÓDULO	TOTAL PTS	DISTRIBUCIÓN POR AGENTES					
				AYUNTAMIENTO		OTRAS ADMINISTR.		PRIVADOS	
PROYECTOS									
PLANEAMIENTO	56.496	80	4.519.680	1,00	4.519.680	0,00	0	0,00	0
COMPENSACIÓN	56.496	80	4.519.680	1,00	4.519.680	0,00	0	0,00	0
URBANIZACIÓN	28.165	350	9.857.750	1,00	9.857.750	0,00	0	0,00	0
EDIFICACIÓN	48.022	3.500	168.077.000	1,00	168.077.000	0,00	0	0,00	0
TOTAL			186.974.110		186.974.110		0		0
INDEMNIZ.	0	0	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
TOTAL			0		0		0		0
SUELO	41.299	15.300	631.874.700	1,00	631.874.700	0,00	0	0,00	0
TOTAL			631.874.700		631.874.700		0		0
URBANIZ.									
VIARIO	19.608	8.160	160.001.280	1,00	160.001.280	0,00	0	0,00	0
JARDINES	8.557	6.060	51.855.420	1,00	51.855.420	0,00	0	0,00	0
TOTAL			211.856.700		211.856.700		0		0
EDIFICAC.									
RESIDENCIAL	47.541	55.000	2.614.755.000	1,00	2.614.755.000	0,00	0	0,00	0
INDUSTRIAL	0	44.000	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
EQ. SECUND.	480	55.000	26.400.000	1,00	26.400.000	0,00	0	0,00	0
EQ. PRIMAR	0	71.500	0	0,50	0	0,50	0	0,00	0
TOTAL			2.641.155.000		2.641.155.000		0		0
TOTALES			3.671.860.510 Pts		3.671.860.510 Pts		0 Pts		0 Pts

10. OBSERVACIONES

LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ESTABLECIDA PODRÁ MODIFICAR EL Nº DE VIVIENDAS PREVISTAS, DEBIÉNDOSE REAJUSTAR PARA ELLO LA SUPERFICIE RESERVADA A EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES, ETC. DE MANERA PROPORCIONAL.

U-25

U-26

U-29

In

SE

EXMO. AYUNTAMIENTO DE MELILLA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

CALIFICACION DEL SUELO

ALINEACIONES Y RASANTES