CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, JUVENTUD Y DEPORTES

Dirección General de la Vivienda y Urbanismo

160.- ACUERDO DEL PLENO DE LA EXCMA. ASAMBLEA DE FECHA 19 DE ENERO DE 2015, RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MELILLA 1995, EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN E.U.-34 CUARTEL DE VALENZUELA, CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El Pleno de la Excma. Asamblea, en sesión celebrada el día 19 de enero de 2015, adoptó el acuerdo que literalmente copiado dice:

"PUNTO TERCERO.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MELILLA 1995, EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN E.U.-34 "CUARTEL DE VALENZUELA", CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.- Se da lectura a dictamen de la Comisión de Fomento, Juventud y Deportes de fecha 26 de diciembre pasado, proponiendo al Pleno se adopte el siguiente acuerdo:

"1°.- La aprobación definitiva de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla 1995, en la Unidad de Ejecución U.E.-34 "Cuartel de Valenzuela", con ordenación pormenorizada.

2°.- La publicación del presente acuerdo en el B.O.C., de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LRBRL, y la notificación individualizada a los propietarios afectados y a quienes hubieren comparecido en el expediente.

3°.- Contra este acuerdo, que agota la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso contencioso - administrativo ante la Sala de lo Contencioso - Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente a la entrada en vigor de la presente Modificación Puntual, de conformidad con los artículos 10.1.a) y 46 y concordantes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso - Administrativa.

Según lo dispuesto en el Art. 52.1 de la Ley 7/85, de Bases de Régimen Local, (modificado por Ley 11/1999, de 21 de abril), podrá interponerse en el plazo de UN MES, a contar desde el día siguiente al de la notificación, recurso de reposición con carácter potestativo previo al contencioso - administrativo, ante la Excma. Asamblea. Éste se entenderá desestimado si transcurriere el plazo de UN MES desde su presentación. Si opta por este recurso no podrá acudir a la vía jurisdiccional hasta que sea resuelto expresamente o se desestime por silencio. De conformidad con lo dispuesto en el Art. 46.4 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso - Administrativa, el plazo para interponer el recurso contencioso - administrativo se contará desde el día siguiente a aquél en que se notifique la resolución expresa del recurso potestativo de reposición o en que éste deba entenderse presuntamente desestimado.

4°.- Las **Ordenanzas de Edificación** son las siguientes:

– **EDIFICACIÓN INDUSTRIAL. TIPOLOGÍA INDUSTRIAL PARCELA 9. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA T9.**

Es una tipología edificatoria cuyo uso característico será el industrial en las modalidades principales de industria escaparate, industria almacén, industria nido, mediana y usos compatibles determinados por el Plan General de la Ciudad, que se desarrolla en manzana cerrada delimitada en los planos correspondientes. Sus parámetros edificatorios fundamentales son los siguientes:

PARCELA MÍNIMA	200 m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD	Según zonificación
ALTURA MÁXIMA	2 plantas/12,00 m.l.
OCUPACION MÁXIMA PLANTAS BAJA/PRIMERA	100%/100 % de la parcela neta
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA ALTURA MÁXIMA	No se permiten
ALTURA LIBRE MINIMA PLANTA BAJA	3,00 m.l.
ENTREPLANTAS (no computable)	Permitidos según N.409 PGOU
DIMENSIONES MINIMAS DE PATIO	Lado mínimo = ¼ de su altura, incluso peto Mínimo absoluto = 3,00 m.l. Diámetro mínimo circunferencia inscrita =3,00 m.l. Superficie mínima = 9,00 m.l.
SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS	No
SEPARACIÓN A LINDEROS PUBLICOS	No obligatoria. En caso de quedar medianerías vistas deberán tratarse con la misma calidad que las fachadas principales
SOTANOS	permitidos
SEMISÓTANOS	Permitidos
APARCAMIENTO OBLIGATORIO	1 vehículo / 100 m2 construidos. Estos aparcamientos son independientes de los previstos en viales e irán en el interior de las parcelas edificables.

– **EDIFICACIÓN EQUIPAMIENTO SECUNDARIO PARCELA 7. VARIANTE 1 DE LA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA T11.**

Es una tipología cuyo uso característico es el de equipamiento secundario, fundamentalmente en la modalidad comercial con sus diversas variantes así como los usos compatibles con el mismo. Se desarrolla en fachadas alineadas a viales. Sus parámetros fundamentales son los siguientes:

PARCELA MINIMA	5.000,00 m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD	Según zonificación
ALTURA MÁXIMA	2 plantas / 12,00 m.l.
OCUPACION MÁXIMA	100 % de la parcela neta
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA ALTURA MÁXIMA	Sólo para castilletes de escalera, ascensores y elementos de iluminación cenital, depósitos e instalaciones necesarias al servicio de la edificación, sin superar altura y condiciones estéticas que determinen los Servicios técnicos.
ALTURA LIBRE MINIMA PLANTA BAJA	3,00 m.l.
ENTREPLANTAS (no computable)	Permitidas según N. 409 PGOU
DIMENSIONES MINIMAS DE PATIOS	Lado mínimo = ¼ de su altura, incluso peto Mínimo absoluto = 3,00 m.l. Diámetro mínimo circunferencia inscrita= 3,00 m.l. Superficie mínima = 9,00 m2
SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS	No obligatoria
SEPARACIÓN A LINDEROS PUBLICOS	No obligatoria. En caso de quedar medianeras vistas deberán tratarse con la misma calidad que las fachadas principales
SOTANOS	permitidos
SEMISÓTANOS	permitidos
APARCAMIENTO OBLIGATORIO	1 vehículo / 100 m2 construidos. Estos aparcamientos son independientes de los previstos en viales

1) Dadas las características de las edificaciones que componen este Parque Comercial, que pueden considerarse como “Edificaciones e Instalaciones de carácter especial”, como son las Medianas superficies que lo integran (con las dimensiones espaciales que las hacen factibles por sus Operadores), se considerará como rasante oficial la cota de la plaza pública que constituye el acceso a la Galería de tiendas y medianas superficies, aplicándose a las parcelas con Fondo > 40,00 m., lo que se tendrá en cuenta para la aplicación de la Norma 404 del PGOU vigente / altura máxima).

2) En el supuesto de un centro comercial, las condiciones para la consideración de entreplanta en el interior de planta baja, indicadas en la Norma 409 en lo referente a la obligatoriedad de acceso por la misma planta, se entenderá a efectos urbanísticos, todo centro comercial como un solo local con un solo acceso, aunque sean unidades o locales independientes con distintos propietarios, dentro de un mismo contenedor comercial. El retranqueo de dos metros a que se refiere la Norma, debe entenderse a la alineación de fachada principal. No obstante, y para flexibilizar el diseño del centro comercial, se permitirá que la entreplanta se ejecute cumpliendo alguna de las condiciones siguientes:

   a. Que guarden un retranqueo mínimo de dos metros de las fachadas que den a vías públicas o

   b. Que no ocupen más del 60% de la superficie del local.

– **EDIFICACIÓN EQUIPAMIENTO SECUNDARIO DE CESIÓN PARCELAS 1, 4 Y 8. VARIANTE 2 DE LA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA T11.**

Es una tipología cuyo uso característico es el de equipamiento secundario, fundamentalmente en la modalidad comercial con sus diversas variantes así como los usos compatibles con el mismo. Se desarrolla con fachadas alineadas a viales. Sus parámetros fundamentales son los siguientes:

PARCELA MINIMA	**1.000 m2**
INDICE DE EDIFICABILIDAD	**Según zonificación**
ALTURA MÁXIMA	**2 plantas / 12,00 m.l.**
OCUPACION MÁXIMA PLANTAS BAJA / PRIMERA	**100 % de la parcela neta**
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA ALTURA MÁXIMA	**Sólo para castilletes de escalera, ascensores y elementos de iluminación cenital, depósitos e instalaciones necesarias al servicio de la edificación, sin superar altura y condiciones estéticas que determinen los Servicio técnicos.**
ALTURA LIBRE MINIMA PLANTA BAJA	**3,00 m.l.**
ENTREPLANTAS (no computables)	**Permitidas según N.409 del PGOU**
DIMENSIONES MINIMAS DE PATIOS	**Lado mínimo = ¼ de su altura, incluso peto Mínimo absoluto = 3,00 m.l. Diámetro mínimo circunferencia inscrita = 3,00 m.l. Superficie mínima = 9,00 m2**
SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS	**No obligatoria**
SEPARACIÓN A LINDEROS PUBLICOS	**No obligatoria. En caso de quedar medianerías vistas deberán tratarse con la misma calidad que las fachadas principales**
SOTANOS	**Permitidos**
SEMISÓTANOS	**Permitidos**
APARCAMIENTO OBLIGATORIO	**1 vehículo / 100 m2 construidos. Estos aparcamientos son independientes de los previstos en viales**

1) Dadas las características de las edificaciones que componen este Parque comercial, que pueden considerarse como “Edificaciones e Instalaciones de carácter especial”, como son las Medianas superficies que lo integran (con las dimensiones espaciales que las hacen factibles para sus Operadores), se considerará como rasante oficial la cota de la plaza pública que constituye el acceso a la Galería de tiendas y medianas superficies, aplicándose a las parcelas con Fondo > 40,00 m., lo que se tendrá en cuenta para la aplicación de la Norma 404 del PGOU vigente (altura máxima).

2) En el supuesto de un centro comercial, las condiciones para la consideración de la entreplanta en el interior de planta baja, indicadas en la Norma 409 en lo referente a la obligatoriedad de acceso por la misma planta, se entenderá a efectos urbanísticos, todo el centro comercial como un solo local con un solo acceso, aunque sean unidades o locales independientes con distintos propietarios, dentro de un mismo contenedor comercial. El retranqueo de dos metros a que se refiere la Norma, debe entenderse a la alineación de fachada principal. No obstante, y para flexibilizar el diseño del centro comercial, se permitirá que la entreplanta se ejecute cumpliendo alguna de las siguientes condiciones:

    a. Que guarden un retranqueo mínimo de dos metros de las fachadas que den a vías públicas o

    b. Que no ocupen más del 60% de la superficie del local.

– **EDIFICACIÓN EQUIPAMIENTO PRIMARIO PARCELA 3. TIPOLOGÍA T8.**

Corresponde a los usos públicos definidos por el Plan General de Melilla para este tipo de equipamientos. Los parámetros que se especifican a continuación son únicamente orientativos, toda vez que al corresponder a una cesión obligatoria a la Administración y ser asimismo una tipología muy flexible en el Plan General, estos parámetros admitirán factores de variación.

PARCELA MINIMA	300 m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD	A determinar según uso
ALTURA MÁXIMA	4 plantas / 14,00 m.l.
OCUPACION MÁXIMA PLANTA BAJA	100 % de la parcela neta
OCUPACION MÁXIMA PLANTAS ALTAS	100 % de la parcela neta
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA ALTURA MÁXIMA	Sólo para castilletes de escalera, ascensores y elementos de iluminación cenital, depósitos e instalaciones necesarias al servicio de la edificación, sin superar altura y condiciones estéticas que determinen los Servicios técnicos
ALTURA LIBRE MINIMA PLANTAS BAJAS	3,00 m.l.
ALTURA LIBRE MINIMA PLANTAS ALTAS	3,00 M.L.
ENTREPLANTAS (no computable9	Permitidas según N. 409 del PGOU
DIMENSIONES MINIMAS DE PATIOS	Lado mínimo = ¼ de su altura, incluso peto Mínimo absoluto = 3,00 m.l. Diámetro mínimo circunferencia inscrita = 3,00 m.l. Superficie mínima = 9,00 m2
SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS	No obligatoria
SEPARACIÓN A LINDEROS PUBLICOS	No obligatoria. En caso de quedar medianerías vistas deberán tratarse con la misma calidad que las fachadas principales
SOTANOS	Permitidos
SEMISÓTANOS	Permitidos

5°.- La nueva ficha urbanística para la Unidad de Ejecución U.E.-34 "Cuartel de Valenzuela", es la siguiente:

IDENTIFICACIÓN	1.LOCALIZACIÓN	
	CLAVE	UE-34
	BARRIO	Nuevo
	DENOMINACIÓN	Unidad de Ejecución "Cuartel de Valenzuela"
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento Secundario T-11/ T-12
	CLASE DE SUELO	Urbano sometido a actuación de transformación
	ÁREA DE REPARTO	18.2

OBJETIVOS	2.OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN	
	Sobre la Ordenación vigente de la Unidad de Ejecución del PGOU de 1995, se efectúa una modificación consistente en el cambio de uso global.	
	NIVEL DE SISTEMA	LOCAL
	SECTORES DE INVERSIÓN	Urbanización Secundaria. Sistema Local de Equipamiento. Uso Principal Secundario (comercial) y complementario Industrial

CONDICIONANTES URBANÍSTICOS	3.FASES DEL PROCESO DESARROLLO URBANO	
	PLANEAMIENTO	Plan Especial
	SISTEMA ACTUACIÓN PREFERENTE ALTERNATIVO	 Compensación Cooperación
	URBANIZACIÓN	Proyecto Urbanización, Ejecución Obras
	EDIFICACIÓN	Licencia
	4.AGENTES INVERSORES	
	CIUDAD AUTÓNOMA	SI
	OTRAS ADMINISTRACIONES	SI
	INICIATIVA PRIVADA	SI
	5.CONDICIONAMIENTOS Y SITUACIÓN ACTUAL	
	Se consideran de aplicación tanto el Plan Especial aprobado de esta Unidad como el correspondiente Proyecto de Compensación / Reparcelación, en cuanto no se opongan a lo dispuesto en esta Modificación puntual	

PLANEAMIENTO	6.CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
	USO	SUP. SUELO (m²)	EDIF. (m²/m²)	SUP. CONSTR. (m²t)	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (Uas)
	Secundario (Principal)	36.053,65		46.243,67 (1)	1,5	69.366,00
	Industrial (Complementario)			Hasta 40%	1	
	Equipamiento Primario (2)	2.242,00				
	Espacios Libres (2)	6.724,00				
	Viario					
	Edificabilidad Bruta		0,81853			
	TOTAL	56.496,00	0,81853	46.243,67		69.366,00

REPARTO DE APROVECHAMIENTO			
	Aprovechamiento Público de Cesión Materializado	Uso Secundario	1.423,00 m²t
		Uso Industrial	4.366,00 m²t
	Aprovechamiento Privado Materializado	Uso Secundario	12.806,00 m²t
		Uso Industrial	27.648,67 m²t
	Porcentaje de aprovechamiento Público de cesión por cada m²t Uso Industrial que se transforme a Uso Secundario		8,33%
	m²t máximo a ceder por transformación del Uso Industrial al Secundario		2.667,89
	Exceso de Unidades de Aprovechamiento sobre la Ordenación Vigente		16.008
	Unidades susceptibles de Aprovechamiento Privado		75%
	Unidades de Aprovechamiento de cesión a la Ciudad		25%
	Nº APARCAMIENTOS		1 plaza / 100 m² construidos

FASES	7.PROGRAMACIÓN		
	Presentación Modificación Proyecto Reparcelación		2 meses desde aprobación Modificación Puntual PGOU
	Presentación Proyecto de Urbanización		2 meses desde aprobación Modificación Reparcelación
	Obras de Urbanización	Inicio	3 meses tras aprobación de Proyecto
		Fin	20 meses desde inicio de las Obras
	Edificación (3)		24 meses tras aprobación Proyecto de Urbanización (2)

	8.OBSERVACIONES	
	(1)	Superficie construida máxima de cada Uso, teniendo en cuenta el límite de la Edificabilidad Bruta de la Unidad.
	(2)	Superficie Mínima destinada a estos Usos.
	(3)	La primera licencia de obras de edificación deberá solicitarse dentro del plazo de 6 meses desde la finalización de la urbanización. No obstante, podrán simultanearse las obras de urbanización y edificación, de conformidad con la Normativa vigente.

Abierto el debate por la Presidencia intervienen los Sres. Hamed Mohamed (CpM), que pide quede el asunto sobre la Mesa, Liarte Parres (PPL), que se adhiere a la petición de Coalición por Melilla, Muñoz Pérez (PSOE) y Marín Cobos (PP), recogidas con literalidad en el anexo de intervenciones al acta.

En primer lugar se somete a votación la propuesta de CpM y PPL de dejar el asunto sobre la Mesa, siendo rechazada por quince votos en contra (PP), 6 a favor (5 CpM y 1 PPL), y dos abstenciones (PSOE).

Seguidamente se somete a votación la propuesta de la Comisión, que resulta aprobada con diecisiete votos a favor (15 PP y 2 PSOE), cinco en contra (CpM) y una abstención (PPL).

Se ausenta la Sra. Abdeslam Aisa."

Lo que se hace público para conocimiento general.

Melilla, 21 de enero de 2015.
El Secretario de la Asamblea,
José A. Jiménez Villoslada