CONSEJERÍA DE FOMENTO, JUVENTUD Y DEPORTES

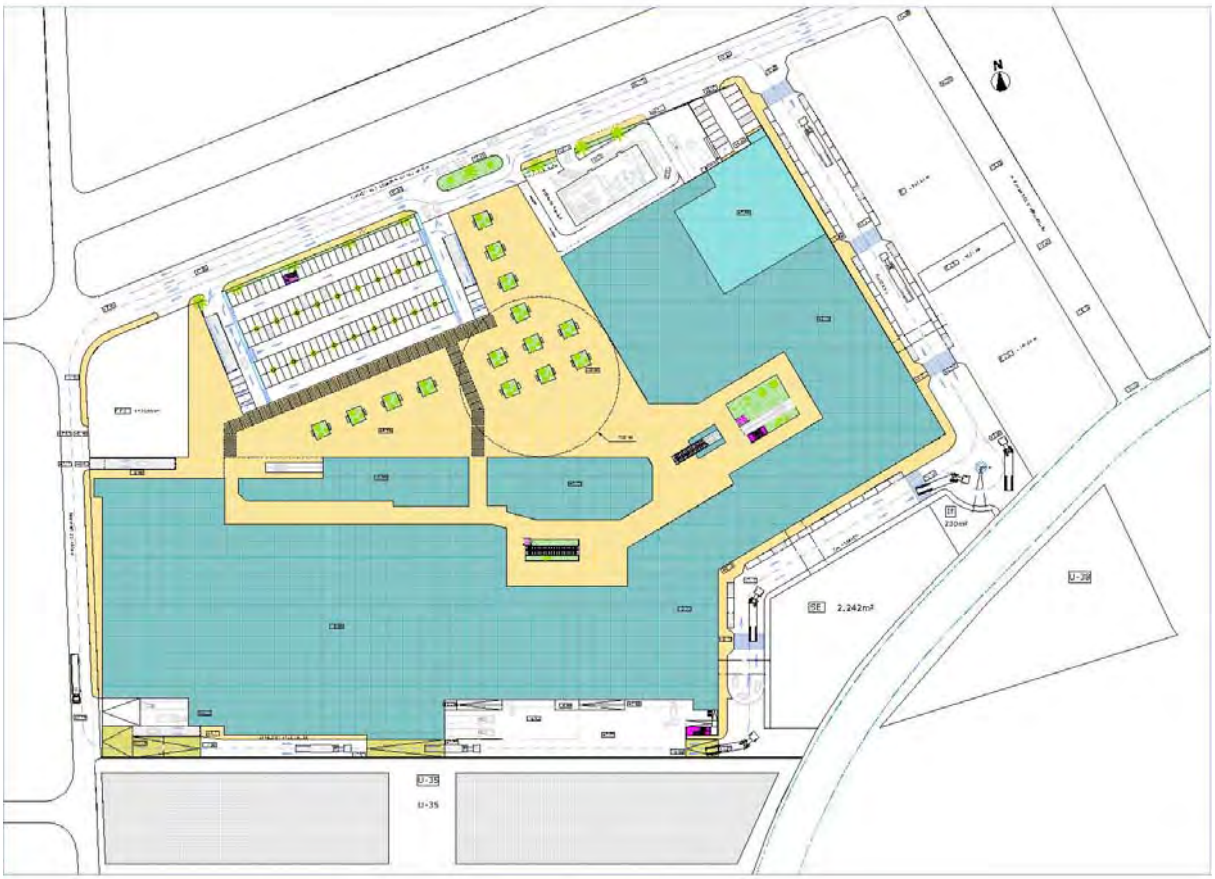
DIRECCIÓN GENERAL DE LA VIVIENDA Y URBANISMO



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE MELILLA 1995 EN LA UNIDAD DE DE EJECUCIÓN U.E.34 "CUARTEL DE VALENZUELA" CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

MEMORIA

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



JUNIO 2014

ÍNDICE

MEMORIA

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS

2. ÁMBITO JURÍDICO

3. ÁMBITO TERRITORIAL

4. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

   4.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MELILLA 1995, UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-34 "CUARTEL DE VALENZUELA"

   4.2 MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU 1995 DE LA UE-34 "CUARTEL DE VALENZUELA" DE 1998

   4.3 PLAN ESPECIAL DE LA UE-34 "CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU 1995 DE MELILLA DE 2006

   4.4 MODIFICACIÓN DE REORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL, ZONA INDUSTRIAL, DE LA UE-34 "CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU 1995 DE MELILLA DE 2011

   4.5 RESUMEN COMPARATIVO DE ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS

   5.1 RESPECTO A LA UBICACIÓN DE USOS

   5.2 RESPECTO A LA INCIDENCIA EN LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

6. NORMATIVA

   6.1 REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio

   6.2 REAL DECRETO 1346/1976, de 9 abril

   6.3 REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO RD 2159/1978, de 23 de junio

   6.4 NORMAS URBANÍSTICAS del PGOU de Melilla

   6.5 NORMATIVA DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

7. CONCRECIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

   7.1 MODIFICACIÓN DEL PGOU.

   7.2 FICHA DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA PARA LA UE-34 "CUARTEL DE VALENZUELA"

   7.3 ESTUDIO DE EVALUACIÓN ECONÓMICA

8. MODIFICACIÓN PUNTUAL A NIVEL DE PLAN ESPECIAL

8.1 FINALIDAD DEL ENCARGO

8.2 UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN

8.3 ESTRUCTURAS DE LA PROPIEDAD. SERVIDUMBRES Y OTRAS CARGAS

8.4 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

8.5 NORMATIVA APLICABLE

8.6 DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

8.7 JUSTIFICACIÓN DE LOS AJUSTES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS PROPUESTOS PARA PARCELAS DE USO INDUSTRIAL EN LA UE-34 "CUARTEL DE VALENZUELA"

8.7.1 PARCELAS PROPIEDAD DE TRES FORCAS CAPITAL S.L.

8.7.2 PARCELA PROPIEDAD DE CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA (CAM).

8.8 RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS

8.9 ZONIFICACIÓN PROPUESTA

8.10 CESIONES OBLIGATORIAS. REDES GENERALES Y LOCALES

8.11 CONFIGURACIÓN DE COMPLEJO INMOBILIARIO RESPECTO A LAS SUPERFICIES SUPERPUESTAS DE DOMINIO PRIVADO Y PÚBLICO Y SU CONFIGURACIÓN

8.12 INFRAESTUCTURAS

8.12.1 RED VIARIA

8.12.2 REDES DE SANEAMIENTO

8.12.3 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS. CONTRAINCENDIOS

8.12.4 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

8.12.5 RED DE TELEFONÍA/TELECOMUNICACIONES/FIBRA ÓPTICA

8.13 ORDENANZAS REGULADORAS

8.13.1 EDIFICACIÓN INDUSTRIAL. TIPOLOGÍA INDUSTRIAL PARCELA 9. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA T9

8.13.2 EDIFICACIÓN EQUIPAMIENTO SECUNDARIO. PARCELA 7 PROPUESTA. TIPOLOGÍA EDICATORIA VARIANTE 1 DE LA T11

8.13.3 EDIFICACIÓN EQUIPAMIENTO SECUNDARIO DE CESIÓN. PARCELAS 1, 4 Y 8 .TIPOLOGÍA EDICATORIA VARIANTE 2 DE LA T11

8.13.4 EDIFICACIÓN EQUIPAMIENTO PRIMARIO. PARCELA 3. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA T8

8.14 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

8.15 DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN

8.15.1 SISTEMAS DE ACTUACIÓN

8.15.2 PLAN DE ETAPAS

8.15.3 COMPROMISOS ENTRE PARTES. GARANTÍAS

8.15.4 ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

ANEJOS

I INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (LS 8/2007, de 28 de Mayo y RD Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, Texto Refundido de la LS)

II EVALUACIÓN AMBIENTAL (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental)

III ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL TRÁFICO EN EL ENTORNO DE LA UE.34

PLANOS

A.- (Modificación puntual de elementos)
MP 01 SITUACIÓN.
MP 02 USOS DEL SUELO PROPUESTOS. CALIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

B.- (Ordenación pormenorizada, Nivel Plan Especial)

B.1.- Planos Informativos.-

MPE 01 TOPOGRÁFICO ACTUAL
MPE 02 USOS DEL SUELO PE-UE.34 (21/11/2006)
MPE 03 USOS DEL SUELO MODIFICADO PE-UE.34, ÁREA INDUSTRIAL (29/08/2011).
MPE 04 PARCELACIÓN EXISTENTE SEGÚN PROYECTO DE COMPENSACION VIGENTE

B.2.- Planos de Ordenación.-

MPE 05 ZONA DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PROPUESTO
MPE 06 USOS DEL SUELO PROPUESTO. CALIFICACIONES Y TIPOLOGÍAS
MPE 07 EDIFICABILIDADES
MPE 08 PARCELACIÓN RESULTANTE PROPUESTA
MPE 09 SUPERPOSICIÓN DE PARCELAS APORTADAS Y RESULTANTES
MPE 10 ORDENACIÓN ACTUAL DEL TRÁFICO EN EL ENTORNO DE LA UE.34.

MPE 11 ORDENACIÓN PROPUESTA ACCESOS-ENTRADAS EN EL ENTORNO DE LA UE.34.
MPE 12 ORDENACIÓN PROPUESTA ACCESOS-SALIDAS EN EL ENTORNO DE LA UE.34.
MPE 13 PLANTA BAJA DE COMPLEJO INMOBILIARIO
MPE 14 PLANTA SÓTANO DE COMPLEJO INMOBILIARIO
MPE 15 AREAS DE MOVIMIENTO B/R Y S/R
MPE 16 RED VIARIA DE TRÁFICO RODADO Y PEATONAL. ALINEACIONES
MPE 17 RED VIARIA: PERFILES Y RASANTES
MPE 18 ESQUEMA DE REDES DE SANEAMIENTO RESIDUAL
MPE 19 ESQUEMA DE REDES DE SANEAMIENTO PLUVIAL
MPE 20 ESQUEMA DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS
MPE 21 ESQUEMA DE REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO
MPE 22 ESQUEMA DE REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA
MPE 23 ESQUEMA DE RED DE TELEFONÍA/TELECOMUNICACIONES
MPE 24 ESQUEMA DE RED DE FIBRA ÓPTICA

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS

Se presenta esta propuesta de Modificación Puntual de Elementos del PGOU 1995 de Melilla en la Unidad de Ejecución UE-34 "Cuartel Valenzuela", con ordenación pormenorizada, por el Propietario mayoritario de las parcelas de dicha Unidad, TRES FORCAS CAPITAL S.L., al objeto de dar cumplimiento al Convenio Urbanístico de Planeamiento, entre La Ciudad Autónoma de Melilla (Consejería de Fomento, Juventud y Deportes) y la sociedad Tres Forcas Capital S.L., suscrito el 6 de Mayo de 2014 (BOME nº 5128, de 9 de Mayo de 2014).

El citado Convenio ha sido aprobado por el Pleno de la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla en sesión de 27 de junio de 2014.

Es objeto de esta propuesta de Modificación de Elementos (estipulado en el Convenio de referencia), implantar el Uso Comercial como Calificación Global de la Unidad de Ejecución U.E. 34 del PGOU de Melilla, frente al uso principal industrial actual, y reflejar en la ordenación pormenorizada la zonificación correspondiente.

Por tanto, el presente documento consta de dos partes diferenciadas: por un lado la modificación de la Calificación Global de la UE 34 del PGOU vigente, y por otro lado se efectúa la ordenación detallada de la citada Unidad, a nivel de Plan Especial, con lo que una vez aprobado este documento sólo será necesaria la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización para comenzar la transformación del suelo.

Dentro del marco del Plan General vigente, se permite la compatibilidad de otros usos complementarios con el secundario (norma 321 del PGOU), hasta un 40 % de la edificabilidad permitida. A nivel de ordenación detallada, se reflejará, por tanto, la zonificación como secundario (comercial) de las parcelas lucrativas cuyos propietarios han firmado o se han adherido al convenio de planeamiento citado, manteniendo la calificación del Plan Especial vigente para las parcelas cuyos propietarios no se han adherido al mismo, dentro del porcentaje de usos complementarios.

2. ÁMBITO JURÍDICO

- La presente Modificación Puntual de Elementos s se sustenta en:
  - RD. 1346/1976, de 9 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
  - Ley 8/2007, de 28 de Mayo, del Suelo y RD legislativo 2/2008, de 20 de Junio, aprobación de Texto refundido de la Ley del Suelo, junto con el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo RD 1492/2011, de 24 de Octubre.
  - P.G.O.U. de Melilla, aprobado definitivamente el 30 de Octubre de 1995, Norma nº 13 "Supuestos de Modificación".
  - Aprobación Definitiva de Modificación de Elementos del P.G.O U. de Melilla en la Unidad de Ejecución U.E.34 "Cuartel Valenzuela", de 9 de Febrero de 1998.
  - Aprobación Definitiva del P.E. de la Unidad de Ejecución U.E.34 "Cuartel Valenzuela" del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, de 21 de Noviembre 2006.

- Aprobación Definitiva de Modificación de Reordenación del P.E., Zona Industrial, de la Unidad de Ejecución U.E.34 del P.G. O.U. "Cuartel Valenzuela", de 29 de Agosto de 2011.

3. ÁMBITO 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 adjunta plano 01 de situación. La superficie de la U.E.-34 es de 56.496,00 m^2.

4. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

4.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MELILLA 1995

La Unidad de Ejecución UE-34 "Cuartel de Valenzuela", del PGOU de Melilla, aprobado en octubre de 1995, se hallaba clasificada, originalmente, como suelo urbano-sistemático, con calificación global de residencial. En aplicación del régimen de compatibilidades del PGOU de 1995, dicha calificación global permitía compatibilizar otros usos hasta un 40% de la edificabilidad total (homogeneizada).

Se caracterizaba 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 a continuación:

1. LOCALIZACIÓN

CLAVE: UE-34
BARRIO: NUEVO
DENOMINACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN CUARTEL DE VALENZUELA

CLASE DE SUELO: URBANO
AREA DE REPARTO: AR-1R2

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 PÚBLICAS Y PRIVADAS.

3. FASES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO

PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN:
PREFERENTE: COOPERACIÓN
ALTERNATIVO: EXPROPIACIÓN
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 URBANÍSTICA DE ÉSTA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEBERÁ 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 ÉSTE

6. INSTALACIONES Y USOS PROPUESTOS

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y EDIFICACIÓN.

7. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

USO	SUP.SUELO	EDIF.	SUP.CONST.	COEF.	APROV.LUCRAT
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 APROPIACIÓN: 41.299

APROVECHAMIENTO MUNICIPAL (A): 7.288

DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO (B): -565

SUMA A+B. 6.723

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 : 1999

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.

Estos parámetros y determinaciones se modifican como se indica en el apartado siguiente mediante la modificación de elementos aprobada en 1998.

4.2 MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MELILLA 95, EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-34 "CUARTEL DE VALENZUELA", DE 1998

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 m^2, siendo de 451.848 m^2 la del Área, y un aprovechamiento total de 301.013 U.A. del que 48.022 U.A. corresponden a la U.E.-34.

La modificación contemplaba:

- El incremento de la superficie de actividades en 56.496,00 m^2.
- 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 cubrían los dos déficits fundamentales de que urbanísticamente adolecía esta Zona específica de la Ciudad.

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

Se establecía 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 cumplía 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:

PARÁMETRO	SUPERFICIE	EDIFI.	SUP. CONSTRUIDA	COEF.	APROV. TOTAL
ANTES MODIFICACIÓN	56.496 m^2	0,850	48.022 m^2	1,00	48.022 U.A.
DESPUÉS MODIFICACIÓN	56.496 m^2	0,945	53.358 m^2	0,90	48.022 U.A.

Según esta modificación de elementos, la calificación actual de dicha Unidad, es la siguiente:

Calificación Global	Industrial
Superficie de Actuación	56.496 m²
Edificabilidad	0,945 m²t/m²s
Superficie construible máxima	53.358 m²t
Espacios Libres	6.724,00 m²
Equipamiento Primario	2.242,00 m²
Unidades de Aprovechamiento	48.022

Y las condiciones de aprovechamiento son:

USO	SUP. SUELO	EDIF.	SUP. CONST.	COEF.	APROV. LUCRAT.
Residencial	---	---	---	---	---
Industrial (*)	(**)	(**)	máx. 53.358,00 m^2	0,90	máx. 48.022 U.A.
Equip. Secundario	(**)	(**)	(*)	1,35	(*)
Equip. Primario	2.242,00 m^2 (***)	---	---	---	---
Esp. Libres	6.724,00 m^2 (***)	---	---	---	---
Viario	(**)	---	---	---	---
TOTAL	56.496 m^2	0,945	53.358,00 m^2	0,90	48.022 U.A.

(*) En un porcentaje mínimo del 60% de la Edificabilidad. El 40% restante pueden ser usos compatibles según norma 321 del PGOU
(**) A determinar en el Planeamiento Especial preceptivo.
(***) Mismo porcentaje que en las Unidades de Ejecución industriales del A.R.

4.3 PLAN ESPECIAL DE LA UE-34 "CUARTEL DE VALENZUELA", DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 95 DE MELILLA, DE 2006

En el Plan Especial aprobado como desarrollo de la Unidad de Ejecución U.E. 34, se procedió a zonificar y calificar las parcelas lucrativas del ámbito, acogiéndose a los porcentajes de usos compatibles permitidos. Acogiéndose a esta posibilidad, el 40% de la edificabilidad del ámbito (traducido en Unidades de Aprovechamiento), se calificó como secundario (uso comercial), manteniendo como uso principal, en un 60%, el industrial.

Los Parámetros Urbanísticos de dicho Plan Especial fueron los siguientes:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Superficie del Terreno	56.496 m^2
Uso Característico	Industrial
Uso Compatible	Equipamiento Secundario
Usos de Equipamiento Público	Equipamiento Primario y Espacios Libres
Otros Usos	Viarío rodado y viarío peatonal
Tipologías Edificatorias	Dos variantes de T9 (Industrial)
	T11 (Equipamiento Secundario)
	T8 (Equipamiento Primario, cesión e infraestructura)
Coeficientes de ponderación	Tipología T9 = 0,90
	Tipología T11 = 1,35
Aprovechamiento Total	48.022 unidades

DISTRIBUCIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS POR USOS

- Aprovechamiento industrial = 48.022 x 0,60/0,90 = 32.015 m^2 edificables.
- Aprovechamiento equip. Secund. = 48.022 x 0,40/1,35 = 14.229 m^2 edificables.

CUADRO DE SUPERFICIES RESULTANTES

USO	SUPERFICIE SUELO m^2
Industrial	21.824,65 m^2
Espacios Libres	6.724,00 m^2
Equipamiento Primario	2.242,00 m^2
Equipamiento Primario Infraestructura	200,00 m^2
Equipamiento Secundario	14.229,00 m^2
Viales rodados públicos	8.487,48 m^2
Viales rodados privados	1.458,87 m^2
Viales peatonales	1.330,00 m^2
TOTAL	**56.496,00 m^2**

CUADRO DE PARÁMETRO COMPARATIVO (PORCENTAJES DE SUPERFICIES SUELO)

SUPERFICIE DE USO	MODIFICACIÓN P.G.U.O. 1998	PLAN ESPECIAL 2006
Industrial	---	38,630 %
Equipamiento Secundario	---	25,186 %
Equipamiento Primario	3,968 %	4,322 %
Espacios Libres	11,902 %	11,902 %
Viales	---	19,960 %

CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICABLES. EDIFICABILIDADES

USO	SUP. SUELO	ÍNDICE EDIF.	SUP. CONSTR.	COEF.	APROVECH.
Industrial P1, P2 y P3 (T9.1)	16.755,92 m^2	1,306 m^2/m^2	21.877,21 m^2	0,90	19.689 U.
Industrial $P4_1$ y $P4_2$ (T9.2)	5.068,73 m^2	2,00 m^2/m^2	10.137,46 m^2	0,90	9.124 U.
Espacios Libres	6.724,00 m^2	---	---	---	---
Equipam. Primario	2.242,00 m^2	---	---	---	---
Equip. Infraestruc.	200,00 m^2	---	---	---	---
Equipam. Secund.	14.229,00 m^2	1,00 m^2/m^2	14.229,00 m^2	1,35	19.209 U.
Red Viaría	11.276,35 m^2	---	---	---	---
TOTAL/MEDIA	**56.496,00 m^2**	**0,8185 m^2/m^2**	**46.243,67 m^2**	**1,0384**	**48.022 U.**

CESIONES OBLIGATORIAS

Son las superficies de suelo correspondientes a los espacios libres de uso público, concretados en una parcela situada en el ángulo Noroeste de la Unidad, de 6.724,00 m^2, y al equipamiento primario, situado sobre parcela en la zona Sureste de la Unidad, de 2.242,00 m^2, y junto a esta otra parcela de equipamiento primario de infraestructura DE NO CESIÓN de 200,00 m^2.

Vial rodado: Se cede una superficie de 8.487,48 m^2.

Vial peatonal: Se cede una superficie de 1.330,00 m^2.

Uso Industrial: Se cede el 10% de la superficie destinada a este uso que se sitúa en la parcela $P4_2$ señalada en el Plano 03 del Plan Especial con una superficie de 2.183,00 m^2 de suelo correspondientes a 4.366,00 m^2 de edificación industrial, situada en la esquina delimitada por la prolongación de la Calle General Villalba, la pista de carros y el vial de nueva construcción.

Uso Equipamiento Secundario: Se cede el 10% de la superficie destinada a este uso que se sitúa en la parcela C.E.S. Nº3 señalada en el plano 02 del Plan Especial con una superficie de 1.423,00 m^2, situada en la esquina delimitada por el Paseo de las Rosas y el vial peatonal de nueva construcción, señalado en el plano antes citado.

PLAN ESPECIAL DE LA UE-34 "CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU 1995 DE MELILLA DE 2006



4.4 MODIFICACIÓN DE REORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL, ZONA INDUSTRIAL, DE LA UE-34 "CUARTEL DE VALENZUELA", DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 95 DE MELILLA, DE 2011

En el año 2011 se procedió a modificar el Plan Especial de la UE 34, con el objetivo de reordenar una parte de las parcelas de Uso Industrial y los viales afectados correspondientes. En concreto las parcelas 1, 2 y 3 (T9.1) y los viales de acceso circundantes (Ver plano en hoja siguiente).

Todo ello manteniendo rigurosamente las superficies de las parcelas con los usos aprobados, así como su edificabilidad. Se reordenan exclusivamente las formas de las parcelas y por consiguiente los viales de acceso.

Los Parámetros Urbanísticos de la modificación Plan Especial, se resumen:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Superficie del terreno afectada	25.243,40 m^2 (*) (16.755,92 m^2 ▸ T9.1) (8.487,48 m^2 ▸ Vial rodado público) (**)
Uso característico	Industrial
Uso asociado	Equipamiento Secundario
Otros Usos	Viario rodado: Público y privado
Tipología edificatoria	Nave Industrial agrupada en manzana (T9.1)
Máxima ocupación de parcela edificable	16.755,92 m^2
Edificabilidad máxima neta de parcela	1,306 m^2/m^2
Aprovechamiento industrial T9.1	19.689 U.A

- Cesiones obligatorias de suelo destinado a viales públicos ►7.860,48 m^2 + 627 m^2 = 8.487,48 m^2 (**).

(*) Error material en la aprobación definitiva, donde dice 25.243,30 m^2; debe decir 25.243,40 m^2.

(**) Se recoge la recomendación del Pleno de la Asamblea de 29 de Agosto de 2011 en la Aprobación definitiva de la modificación de la UE.34, de considerar 627,00 m^2 de vial rodado privado, a considerarlo vial rodado público.

MODIFICACIÓN DE REORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL, ZONA INDUSTRIAL, DE LA UE-34 "CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU 1995 DE MELILLA DE 2011



4.5 RESUMEN COMPARATIVO DE ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

PGOU DE MELILLA.
UE-34 "CUARTEL DE VALENZUELA". **1995**

USO	S.SUELO (m²)	EDIF. (m²/m²)	S.CONST. (m²)	COEF.	A.LUCR. (u.a)
Residencial	19.774	2,40	47.542	1,00	47.542
Industrial	0	0,00	0	0,00	0
Equip.Sec.	0	0,00	480	1,00	480
Equi.Prim.	8.557	0,00	0	0,00	0
Esp.Libres	8.557	---	---	---	---
Viario	19.608	---	---	---	---
TOTALES	56.496,00	0,85	48.022,00	1,00	48.022

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
OTROS USOS: COMPATIBLES

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MELILLA.
UE-34 "CUARTEL DE VALENZUELA". **1998**

USO	S.SUELO (m²)	EDIF. (m²/m²)	S.CONST. (m²)	COEF.	A.LUCR. (u.a)
Residencial	---	---	---	---	---
Industrial*	**	**	53.358	0,90	48.022
Equip.Sec.	**	**	*	1,35	*
Equi.Prim.	2.242***	---	---	---	---
Esp.Libres	6.724***	---	---	---	---
Viario	**	---	---	---	---
TOTALES	56.496,00	0,945	53.358	0,90	48.022

USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL
OTROS USOS: EQUIPAMIENTO SECUNDARIO Y COMPATIBLES

(*) Distribuible en proporciones 60% Uso Principal, 40% Uso Compatible.
(**) A determinar en el Planeamiento Especial preceptivo.
(***)Mismo procentaje que en las Unidades de Ejecución Industriales del A.R.

PLAN ESPECIAL DE LA UE-34 "CUARTEL DE VALENZUELA"
DEL PGOU DE MELILLA. **2006**

USO	S.SUELO (m²)	EDIF. (m²/m²)	S.CONST. (m²)	COEF.	A.LUCR. (u.a)
Residencial	---	---	---	---	---
Ind. P_1,P_2,P_3	16.755,92	1,306	21.877,21	0,90	19.689
Ind. $P_{4.1}$,$P_{4.2}$	5.068,73	2,00	10.137,46	0,90	9.124
Equip.Sec.	14.229,00	1,00	14.229,00	1,35	19.209
Equi.Prim.	2.242,00	---	---	---	---
Equip.Infra.	200,00	---	---	---	---
Esp.Libres	6.724,00	---	---	---	---
V.Rod.Públ.	8.487,48	---	---	---	---
V.Rod.Priv.	1.458,87	---	---	---	---
V.Peat.Públ.	1.330,00	---	---	---	---
TOTALES	56.496,00	0,8185	46.243,67	1,0384	48.022

USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL 60%
OTROS USOS: EQUIPAMIENTO SECUNDARIO Y COMPATIBLES 40%

- El índice de edificabilidad resultante 0,8185 m²/m², es muy inferior al 0,945 m²/m² de la Modificación de Elementos del Plan General aprobada.

- CESIONES A LA CAM:
  - Industrial 10% ► Parcela $P_{4.2}$ (Plano 03 del PE), con superficie suelo 2.183,00 m², correspondiente a 4.366,00 m² de edificabilidad.
  - Equipamiento Secundario 10% ► Parcela CES. Nº3 (Plano 03 del PE) con superficie suelo 1.423,00 m², correspondiente a 1.423,00 m² de edificabilidad.
  - Equipamiento Primario ► con superficie suelo 2.242,00 m².
  - Equipamiento Infraestructura ► NO CESIÓN, con superficie suelo 200,00 m².
  - Espacios Libres ► con superficie suelo 6.724,00 m².
  - Vial Rodado Público ► con superficie suelo 8.487,48 m².
  - Vial Peatonal Público ► con superficie suelo 1.330,00 m².

MODIFICACIÓN DE REORDENACIÓN PLAN ESPECIAL, ZONA INDUSTRIAL, DE LA UE-34 "CUARTEL DE VALENZUELA"
DEL PGOU DE MELILLA. **2011**

- El objetivo de la Modificación consiste en la reordenación de las Parcelas de Uso Industrial P_1, P_2 y P_3 y los viales de acceso circundantes del PE aprobado, manteniendo rigurosamente las superficies de las parcelas restantes con los Usos aprobados, así como su Edificabilidad.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PE.

Superficie Del Terreno afectada	25.243,40 m² * T9.1 (P_1, P_2 y P_3) ►16.755,92 m² V. Rod. Públ. ►8.487.48 m² **
Uso Característico	Industrial
Uso Asociado	Equipamiento Secundario
Otros Usos	Viario rodado: Público y Privado
Tipología Edificatoria	N. Ind. Agrup. en manzana ($T9_1$)
Máx. Ocup. de parcela Edificable	16.755,92 m²
Edif. Máxima neta de parcela	1,306
Aprovecham. Industrial $T9_1$	19.689 u.a.

USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL 60%
OTROS USOS: EQUIPAMIENTO SECUNDARIO Y COMPATIBLES 40%

- Cesiones obligatorias de suelo destinado a viales públicos ► 7.860,48 m² + 627,00 m² = 8.487,48 m² **

(*) Error material en la aprobación definitiva, donde dice 25.243,30 m²; debe decir 25.243,40 m²
(**) Se recoge la recomendación del Pleno de la Asamblea de 29 de Agosto de 2.011 en la Aprobación Definitiva de la modificación de la UE.34, de considerar 627,00 m² de vial rodado privado, a considerarlo vial rodado público.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS

5.1 RESPECTO A LA UBICACIÓN DE USOS

Como se ha comentado en el apartado 1 de este documento, se presenta por Tres Forcas Capital S.L., propietario mayoritario del ámbito de la U.E. 34, "Cuartel de Valenzuela" una propuesta para la Modificación Puntual del PGOU 1995 de Melilla, con la intención de que las parcelas a él asignadas y las del resto de propietarios de la Unidad (según Proyecto de Compensación/Reparcelación aprobado el 12 de Diciembre de 2008) con calificación Industrial, puedan transformarse a secundario. A nivel de ordenación pormenorizada se incluirá la nueva calificación (secundario), de las parcelas de aquellos propietarios que se adhieran al convenio urbanístico que fundamenta esta modificación.

La aprobación del Plan Especial vigente, como se ha visto en apartados anteriores ha agotado el aprovechamiento asignado a esta Unidad (60% Uso Industrial y 40% Uso Comercial).

Para que se dé la posibilidad de transformación de las parcelas de Industrial a Secundario (Usos Comerciales) y con los parámetros urbanísticos vigentes, no sería suficiente con una Modificación del Plan Especial para recalificar las parcelas afectadas, puesto que no estamos actuando en el ámbito de un suelo urbanizado, sino en el ámbito de un suelo de desarrollo sistemático cuya urbanización aún no ha sido recibida por la Administración, por lo que no puede considerarse dicho suelo como urbanizado conforme al Planeamiento vigente.

Para que esta posibilidad urbanística pueda darse, debe procederse a modificar los parámetros generales de la Unidad de Ejecución 34, es decir, una Modificación Puntual de Elementos del Plan General 1995 de Melilla, que afectaría a los aprovechamientos materializables de la misma. Esta Modificación afectaría a la Calificación Global de la Unidad.

La modificación propuesta se basa en el interés público, es decir, la adecuación de la misma al diseño urbano, como competencia y potestad propia de la Administración urbanística competente, no susceptible de transacción. Como dispone el art. 2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 2/2008, de 20 de Junio), *"las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general"*.

Este interés general ya ha sido puesto de manifiesto por la Ciudad Autónoma de Melilla en la Aprobación inicial de la revisión del PGOU, en la que se otorgó la posibilidad a todos los propietarios incluidos en el ámbito de la UE-34 de transformar el Uso Industrial en Terciario, tras el pago de las correspondientes plusvalías urbanísticas.

Como consecuencia de la Aprobación Inicial de la Revisión y Adaptación del Plan General de la Ciudad de Melilla de 25 de Mayo de 2012, se recoge en las Normas Urbanísticas en su Capítulo VI "Régimen de Suelo Urbano", y en concreto en su Art. 3.38 "Áreas de Planeamiento Anterior", apartado 7) lo siguiente:

"7. Para la UBE-3 Valenzuela (antigua UE 34): Se modifica el carácter de la unidad, compatibilizando los usos terciarios e industriales. Teniendo en cuenta los coeficientes de usos establecidos en el planeamiento anterior (0,9 para uso industrial y 1,35 para uso terciario, sobre los metros edificables máximos de 53.358 m^2t), la materialización del uso terciario en el 60 por 100 de la edificabilidad industrial actual, se somete a las siguientes condiciones:

- *Para los nuevos usos terciarios (teniendo en cuenta la ordenación del Plan Especial aprobado), la parcela mínima será de 1.500 m^2 de superficie.*

- *En compensación por el cambio de uso, y por las plusvalías urbanísticas que ello conlleva, un 25% (0,25 m^2t por m^2t transformado) de la edificabilidad que se transforme a terciario en el instrumento de desarrollo deberá ser entregada a la Ciudad Autónoma de Melilla (con esa misma calificación), exenta del pago de las cargas derivadas de la Urbanización, si estuviesen pendientes."*

Abundando en el interés general que pudiera derivar de dicha actuación, en el "Convenio Urbanístico de Planeamiento para Modificación Puntual del PGOU" suscrito entre la Ciudad Autónoma de Melilla y Tres Forcas Capital S.L., promotor de esta Modificación, se concreta la temporalidad de la inversión y la efectiva implantación de los Usos previstos en dicha Modificación. Este interés, en principio, se pone de manifiesto en la necesidad de poder desarrollar una zona de la Ciudad que, por su proximidad a la frontera con Marruecos, puede llegar a convertirse en un importante Centro Comercial no solamente para los ciudadanos de Melilla, sino también para los del país vecino. Se corre el riesgo, además, de que el retraso en la puesta en valor de este suelo, pueda implicar la pérdida de inversores, por posibilidad de implantación en la zona de Marruecos colindante con Melilla. Además de estas circunstancias específicas derivadas de esta ubicación geográfica, la crisis económica que padece nuestro Estado debe impulsar a la Administración a facilitar aquellos trámites administrativos que conlleven la puesta en marcha de inversiones que hagan disminuir la cifra de paro de la Ciudad.

5.2 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, aún 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 y como se apunta en el Documento de Memoria Justificativa de la Aprobación Inicial de la revisión y adaptación del Plan General de la Ciudad de Melilla, "Tendencias del desarrollo urbano" (2.8.3) y en concreto en las "Síntesis de la tendencia evolutiva del conjunto urbano" (2.8.3.1), se detecta como debilidades la nula oferta de suelo terciario (secundario en la terminología del PGOU vigente), en consecuencia como oportunidades detectadas aparecen las posibilidades de creación de Ciudad Terciaria y de servicios.

Por lo tanto entendemos, de una parte, que la Modificación propuesta 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 del Plan.

6. NORMATIVA APLICABLE

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, los Reglamentos de desarrollo de ésta última (Reglamento de Planeamiento y de Gestión Urbanística, principalmente), y por la normativa incluida en el PGOU vigente, 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 se carece de potestad legislativa.

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

De conformidad con lo indicado en los apartados anteriores, la modificación que proponemos tiene encaje en lo dispuesto en el art. 14. 1.a) 2) de esta norma, puesto que se trata de reformar la urbanización de un suelo urbanizado, con cambio de uso. Debe recordarse que la zona sobre la que se actúa era un antiguo acuartelamiento militar, integrado en la malla urbana de la Ciudad y dotado, para el uso que tenía, de la infraestructura urbana necesaria (saneamiento, abastecimiento, alumbrado público, acerado, etc).

Ello obliga al cumplimiento de los deberes que se detallan en el artículo 16 de la referida norma, que 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 de elementos propuesta asegura suficientemente el cumplimiento de esta obligación.

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 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."

Para nuestra Ciudad, la Disposición Final Primera punto 4.b), fijó dicho porcentaje, con carácter general en el 15 %, pudiendo ser reducido hasta el 10% o aumentado hasta el 20% según se den determinadas condiciones. Como se acreditará más adelante, la presente modificación supone la cesión a la Ciudad de un porcentaje del 17,50 % de la edificabilidad prevista (sobre un techo materializable de 46.243,67 m^2t se ceden 8.093,20 m2t).

En la situación previa a esta modificación, la cesión de m^2 lucrativos era de 5.789 m^2t (un 12,52%). Debe recordarse que en la fecha de aprobación del Plan Especial, las cesiones estaban fijadas en el 10%.

Para alcanzar el 17,50 % se ha considerado que sobre el aumento de techo de esta modificación (por no perder m^2t en la transformación de usos), se debería satisfacer el 25% de aprovechamiento, para que, globalmente, la cesión de plusvalía se mueva entre el 15% y el 20%.

"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 que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante... 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."

"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. "

"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."

Se trata de un suelo sin ocupantes.

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 existen.

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

Esta modificación no incrementa el volumen edificable de la zona en que actúa, por lo que no es necesaria la previsión de mayores espacios libres.

6.3.- 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 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."*

Debe recordarse que el resultado práctico de esta modificación no es otro que legitimar que sobre la ordenación vigente, una superficie de suelo de uso industrial de 21.824,65 m^2, pase a secundario (comercial), con el mismo techo edificable de 32.014,67 m^2.

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

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 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.

6.5.- Normativa de carácter medioambiental.-

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE de 11/12/2013), en su art. 6, dispone que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando se cumpla alguno de los siguientes requisitos:

- **a)** Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

- **b)** Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

- **c)** Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

- **d)** Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

La clave para determinar la sujeción de esta modificación a los trámites de esta ley viene dada, por tanto, en función de los proyectos que permitan desarrollarse tras su aprobación.

Debe reiterarse que la presente modificación del PGOU de Melilla afecta a una zona de suelo urbano, integrado, por tanto, en la malla urbana, cuyo uso tradicional ha sido la de Acuartelamiento Militar y que ahora una parte del mismo (un 38,63 % del ámbito) se pretende transformar en secundario (comercial), puesto que la otra parte ya tenía esa calificación.

Los proyectos que se desarrollen a partir de esta modificación serán, por tanto, los correspondientes a tipología comercial en edificación abierta o en manzana cerrada, junto con la reurbanización del ámbito. Este tipo de proyectos no se encuentra relacionado en el anexo I de la referida Ley, ya que, lo referido a la ejecución de centros comerciales del grupo 9 apartado a) 10, sólo afectaría a los proyectos comerciales fuera del suelo urbanizable cuando se desarrollen en Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 y Áreas protegidas por instrumentos internacionales, según la regulación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, lo que no se da en este caso.

Descartada la inclusión de los proyectos que se aprueben como consecuencia de esta modificación del Plan General, en el anexo I de la Ley 21/2013, hay que ver si sería posible su inclusión en alguno de los mencionados en el anexo II, por lo que sería de aplicación la evaluación de impacto ambiental simplificada.

En el Grupo 7 de anexo II (Proyectos de infraestructuras), se incluye, en su apartado a) los proyectos de urbanizaciones de polígonos industriales (lo que no es el caso, ya que se trata de un complejo comercial, no industrial); también se mencionan, en el apartado b), los proyectos situados fuera de áreas urbanizadas de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos y que en superficie ocupen más de 1 ha. Tampoco sería encuadrable en este apartado, puesto que el complejo comercial se ubica en una zona urbanizada.

En el Grupo 9 del anexo II (apartado m)) se relacionan como sujetos a evaluación de impacto ambiental cualquier proyecto que suponga un cambio de uso del suelo en una superficie igual o superior a 50 ha. En nuestro caso estamos hablando de una superficie de 5,6 ha. De la que sólo se ve afectada por este cambio de calificación 2 ha.

Por tanto, los proyectos de urbanización y edificación que se aprueben en aplicación de la modificación del PGOU de Melilla planteada en este documento, no deberán estar sometidos a evaluación de impacto ambiental.

En el anejo nº II que se incorpora, se detalla y justifica el no sometimiento de esta modificación a evaluación ambiental.

7. CONCRECIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Esta modificación incluye una nueva calificación global de la Unidad de Ejecución U.E. 34, así como una ordenación a nivel de Plan Especial, por lo que una vez aprobada podrá ser desarrollado tal y como se contiene en la zonificación prevista, con la presentación del correspondiente proyecto de urbanización.

Si se quiere cambiar la ordenación detallada y dicho cambio excede de lo que es propio de un Estudio de Detalle, sería necesario tramitar un Plan Especial con nueva zonificación del ámbito.

7.1 MODIFICACIÓN DEL PGOU

La modificación que se propone contiene dos partes; la primera afecta a la Calificación Global de la UE 34 del vigente Plan General, que pasará de industrial a secundario (comercial), según las determinaciones que se incluyen en la siguiente ficha urbanística, unas vinculantes y otras de carácter indicativo; la segunda parte afecta a la ordenación detallada de dicha Unidad, con lo que de hecho se produce una modificación de la ordenación aprobada en el Plan Especial.

Por lo que respecta a la primera parte de la Modificación, la nueva ficha urbanística de la Unidad de Ejecución U.E. 34 del PGOU de Melilla quedará de la siguiente forma:

7.2 FICHA DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA PARA LA UE-34 "CUARTEL DE VALENZUELA"

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.

COMPARATIVO DE CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

		MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU PROPUESTA 2014				MODIFICACIÓN PGOU 1998		PGOU 1995	
		Superficie Suelo (m^2)	Superficie Construida (m^2)	% de Suelo Ocupado	Cesiones de Aprovechamiento (m^2t)	Superficie Suelo (m^2)	Superficie Construida (m^2)	Superficie Suelo (m^2)	Superficie Construida (m^2)
USOS	RESIDENCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.774,00	47.541,00
	VIVIENDAS PREVISTAS	0				0		475	
	EQUIPAMIENTO SECUNDARIO	35.946,19	46.243,67	63,6261	8.093,20 *	Compatible en un 40%		0,00	481,00
	EQUIPAMIENTO PRIMARIO	2.242,00	--	3,9684	--	2.242,00	--	8.557,00	--
	EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURA	200,00	--	0,3540	--	--	--	--	--
	INDUSTRIAL	A determinar P.E	Compatible en un 40%	0,0000	--	A determinar PE	53.358,00	0,00	0,00
	ESPACIOS LIBRES	6.724,00	--	11,9017	--	6.724,00	--	8.557,00	--
	VIARIO	--	--	--	--	A determinar PE	--	19.608	--
	EDIFICABILIDAD	**0,81853**				**0,94445**		**0,85000**	
TOTALES		**56.496,00**	**46.243,67**	**100,0000**	**8.093,20**	**56.496,00**	**53.358,00**	**56.496,00**	**48.022,00**

* Las cesiones de aprovechamiento están calculadas en la hipótesis de que el 100 por 100 de la edificabilidad de la UE 34 se transforme a secundario.

7.3 ESTUDIO DE EVALUACIÓN ECONÓMICA

De conformidad con lo dispuesto en el art. 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Este estudio se incorpora como anejo I.

8. MODIFICACIÓN PUNTUAL A NIVEL DE PLAN ESPECIAL

Como se ha avanzado anteriormente, en esta segunda parte se procederá a modificar la ordenación detallada de la Unidad de Ejecución U.E. 34 "Cuartel de Valenzuela", a nivel de Plan Especial, con lo que si la ejecución del ámbito se desarrolla según esta previsión no será necesario tramitar ningún Plan Especial.

8.1 FINALIDAD DEL ENCARGO

La presente Modificación del Plan Especial, tiene por finalidad la reordenación de la Unidad de Ejecución UE-34 aprobada definitivamente, procediendo a una nueva zonificación y calificación, manteniendo en lo que no se modifica, lo aprobado en el Plan Especial de desarrollo de esta Unidad.

Se reordenan o califican 39.345,40 m² de los 56.496,00 m² que componen la UE-34 "Cuartel Valenzuela", manteniendo inalterable la parcela calificada como equipamiento secundario, de 14.264,87 m2, propiedad de tres Forcas Capital, S.L., así como las parcelas de aquellos propietarios que no se han adherido al convenio que motiva esta modificación.

8.2 UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN

Los terrenos que conforman la delimitación de la Modificación de este Plan Especial, están situados en la zona Sur de la Ciudad de Melilla, y dentro de la UE-34 desarrollada urbanísticamente con anterioridad.

Se trata de reordenar una zona determinada del área industrial y de equipamiento primario infraestructuras propiedad de Tres Forcas Capital S.L., así como la zona del área industrial propiedad de la Ciudad Autónoma de Melilla, para su implantación de Uso Comercial; junto con los viales circundantes, espacios libres, zona de Equipamiento Primario y cesión Uso Comercial propiedad de La Ciudad Autónoma de Melilla, del Plan Especial aprobado definitivamente de la UE-34 de Melilla.

La zona de actuación de la presente ordenación pormenorizada, con Modificación del Plan Especial, incluye las parcelas edificables, según el Proyecto de Compensación/Reparcelación vigente: 8, 9, y 10 de Uso Industrial propiedad de Tres Forcas Capital S.L.; la parcela 4 cesión Uso Industrial a CAM; la parcela 1 cesión Uso Comercial a CAM; la parcela 3 de Uso Equipamiento Primario; así como las parcelas circundantes de viales, espacios libres y Equipamiento Primario Infraestructuras 5, 6, 2 y 11.

8.3 ESTRUCTURAS DE LA PROPIEDAD. SERVIDUMBRES Y OTRAS CARGAS

Según el Proyecto de Compensación/Reparcelación vigente (aprobación definitiva 12/12/2008), las parcelas edificables de Uso Industrial afectadas (8, 9 y 10) y la de Equipamiento primario Infraestucturas (11) son propiedad de Tres Forcas Capital SL.; la parcela edificable de cesión a la CAM de Uso Comercial (1), parcela edificable de cesión a la CAM de Uso Industrial (4), los viales (5 y 6), espacios libres (2) y parcela edificable Equipamiento Primario (3) propiedades de la Ciudad Autónoma.

De la inspección de los terrenos no se detectan servidumbres aparentes, por lo que no existe incidencia de éstas en la propuesta recogida en la presente Modificación del Plan Especial.

8.4 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Son los que se recogen en apartados anteriores.

8.5 NORMATIVA APLICABLE

Se incluye la presente modificación del Plan Especial en el contexto del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, definitivamente aprobado el treinta de Octubre del año 1995, así como en el referido Plan Especial de la UE.34, definitivamente aprobado el veintiuno de Noviembre de 2006, junto con su modificación posterior, zona industrial, definitivamente aprobada el veintinueve de Agosto de 2011.

También es de aplicación el Texto Refundido de la Ley del Suelo RD. 1346/1976 de nueve de Abril, en todo lo que no contradiga al Texto Refundido de la Ley del Suelo RDL. 2/2008, así como en el RD.304/1993, de veintiséis de Febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (BOE, 18 de Marzo).

8.6 DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

Partiendo del Plan Especial UE.34 definitivamente aprobado, así como de la Modificación de Elementos propuesta, materializada en la "modificación del carácter de la unidad, compatibilizando los usos secundarios e industriales", se transforman los usos industriales de las parcelas 4, 8, 9 y 10 (del Plan Especial aprobado) en usos de equipamiento secundario, manteniendo rigurosamente el uso comercial así como su edificabilidad en la parcela 7. Se reordenan en definitiva las parcelas de usos transformadas y por consiguiente los viales de acceso (peatonales y rodados) así como la parcela de cesión CAM Uso Comercial (1), los espacios libres, equipamiento primario y equipamiento primario infraestructuras.

Una vez fijadas las premisas anteriores, el objetivo de esta reordenación es convertir el área mayoritariamente en uso comercial. Para ello se ha potenciado el acceso al área comercial mediante la creación de una gran plaza de acceso peatonal y aparcamiento público en la zona Norte conectada con la Ciudad, proyectando un gran vial de conexión rodada en la zona Este que enlaza con vial rodado privado en zona Sur y resuelve el abastecimiento de la zona comercial, sin interferir en el funcionamiento del complejo.

8.7 JUSTIFICACIÓN DE LOS AJUSTE DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS PROPUESTOS PARA PARCELAS DE USO INDUSTRIAL DE PROPIETARIOS ADHERIDOS AL CONVENIO URBANÍSTICO EN LA UE-34 "CUARTEL DE VALENZUELA"

8.7.1 PARCELAS PROPIEDAD DE TRES FORCAS CAPITAL S.L.

Se incluye en este apartado la justificación urbanística de los ajustes de aprovechamientos que implica esta modificación puntual del PGOU de Melilla en el ámbito de UE 34, según Plan Especial vigente.

Partimos de las Parcelas propiedad de Tres Forcas Capital S.L: P1, P2 y P3 de Tipologia Industrial T9.1 definidas en el Plan Especial vigente de 16.755,92 m^2 de superficie, objeto de esta modificación puntual de elementos propuesta.

Según el PGOU y Plan Especial vigentes, la transformación de la calificación de industrial a secundario supondría la pérdida de metros cuadrados construibles, al ser necesario mantener el mismo aprovechamiento lucrativo-homogéneo total, traducido en unidades de aprovechamiento.

Transformación de Uso Industrial T9.1 (16.755,92 m^2 de suelo) en Comercial.

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:

PARÁMETRO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	SUP. CONSTRUIDA	COEF.	APROV. TOTAL
ANTES MODIFICACIÓN	16.755,92 m^2	1,305640633	21.877,21 m^2	0,90	19.689 U.A.
DESPUÉS MODIFICACIÓN	16.755,92 m^2	0,870405206	14.584,44 m^2	1,35	19.689 U.A.

Por tanto la edificabilidad Industrial sin transformar en T9.1 de 21.877,21 m^2, se transformaría en edificabilidad Comercial de 14.584,44 m^2; en consecuencia la edificabilidad no agotada quedaría:

21.877,21 m^2 – 14.584,44 m^2 = 7.292,77 m^2.

Según el texto de Normas Urbanísticas de la Aprobación Inicial de la revisión y adaptación del Plan General de la Ciudad de Melilla, sobre la UBE-3 " Valenzuela", reproducido en el apartado 5.1, de este documento, y el Convenio Urbanístico formalizado entre la Administración y los particulares afectados, la compensación por cambio de Uso y Plusvalía Urbanística a la Ciudad Autónoma de Melilla sería de ► 7.292,77 m^2 $_{TRANSFORMADO\ A\ COMERCIAL}$ x 0,25 m^2t = 1.823,18 m^2t $_{COMERCIAL}$.

Estos 1.823,18 m^2t $_{COMERCIAL}$ de entrega a la Ciudad Autónoma de Melilla, según edificabilidad de la parcela de actuación 1,305640633 m^2/m^2, serían 1.396,39 m^2 de suelo Comercial de cesión a la Ciudad Autónoma de Melilla. Quedando 15.359,53 m^2 de suelo Comercial (16.755,92 m^2 – 1.396,39 m^2) en esta transformación para la Propiedad.

Con estos datos, se procede a la agrupación en torno a la Parcela 7 (de Uso Equipamiento Secundario, procedente de los Planes Especiales aprobados y vigentes sobre la UE.34, PE-2006 y su modificación PE-2011, junto con el correspondiente proyecto de compensación aprobado el 12/12/2008), de las superficies de suelo resultantes en esta propuesta de transformación de Uso Industrial a Uso Equipamiento Secundario – Comercial, incluido el suelo del mismo uso resultante de cesión a la Ciudad Autónoma de Melilla, al objeto de obtener un índice de edificabilidad común para ella, manteniento los mismos techos de edificabilidad en las mismas.

EDIFI. TOTAL PARCELAS TRES FORCAS CAPITAL S.L. (m^2t)	SUP. DE SUELO TOTAL PARCELAS TRES FORCAS CAPITAL S.L. (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2/m^2)
34.683,21	**31.795,40**	**1,090825**

Con este índice de edificabilidad común 1,090825 m^2/m^2, la parcela de cesión a la Ciudad Autónoma de Melilla (CAM.) quedaría:

- 1.823,18 $m^2t_{COMERCIAL}$ ÷ 1,090825 m^2/m^2 = 1.671,38 m^2 suelo cesión CAM.

- Suelo Tres Forcas Capital S.L. (31.795,40 m^2-1.671,38 m^2)= 30.124,02 m^2

Con lo que tendríamos el siguiente cuadro resultante después de la cesión:

PROPIEDAD	SUPERFICIE DE SUELO (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2/m^2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m^2)
TRES FORCAS CAPITAL S.L	30.124,02	1,090825	32.860,03
CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA (CAM.)	1.671,38	1,090825	1.823,18
TOTAL	**31.795,40**	**1,090825**	**34.683,21**

8.7.2 PARCELA PROPIEDAD DE CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA (CAML).

La misma operación que se ha justificado en la parcela propiedad de Tres Forcas Capital, S.L., se hará con la parcela de la CAML.

Partimos de la Parcela de cesión propiedad de La Ciudad Autónoma de Melilla (CAML): $P4_2$ de Tipología Industrial T9.2 definida en el Plan Especial vigente de 2.183,00 m^2 de superficie, objeto de esta modificación puntual de elementos propuesta tendría la siguiente transformación:

Transformación de Uso Industrial T9.2 (2.183,00 m^2 de suelo) en Comercial.

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:

PARÁMETRO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	SUP. CONSTRUIDA	COEF.	APROV. TOTAL
ANTES MODIFICACIÓN	2.183,00 m^2	2,00	4.366,00 m^2	0,90	3.929,4 U.A.
DESPUÉS MODIFICACIÓN	2.183,00 m^2	1,33333486	2.910,67 m^2	1,35	3.929,4 U.A.

Por tanto la edificabilidad Industrial sin transformar en T9.2 de 4.366,00 m^2, se transforma en edificabilidad Comercial de 2.910,67 m^2; en consecuencia la edificabilidad no agotada quedaría:

4.366,00 m^2 – 2.910,67 m^2 = 1.455,33 m^2.

Según el texto de Normas Urbanísticas de la Aprobación Inicial de la revisión y adaptación del Plan General de la Ciudad de Melilla, sobre la UBE-3 " Valenzuela", reproducido en el apartado 5.1, de este documento, la compensación por cambio de Uso y Plusvalía Urbanística a la Ciudad Autónoma de Melilla sería de ► 1.455,33 $m^2_{TRANSFORMADO\ A\ COMERCIAL}$ x 0,25 m^2t = 363,84 $m^2t_{COMERCIAL}$.

Estos 363,84 $m^2t_{COMERCIAL}$ de entrega a la Ciudad Autónoma de Melilla, según edificabilidad de la actuación 2,00 m^2/m^2, son 181,92 m^2 de suelo Comercial de cesión a la Ciudad Autónoma de Melilla. Quedando 2.001,08 m^2 de suelo Comercial (2.183,00 m^2 – 181,92 m^2) en esta transformación para la Propiedad (siendo esta también la CAM).

En definitiva al ser la parcela antes de la modificación de cesión propiedad de La Ciudad Autónoma de Melilla (CAM), la transformación de la misma en Uso Comercial se traduce en parcela de 2.183,00 m^2 de suelo Comercial y con edificabilidad de 2,00 m^2/m^2 serán 4.366 m^2t de uso comercial.

CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICABLES. EDIFICABILIDADES Y UNIDADES DE APROVECHAMIENTO CON NUEVO COEFICIENTE DE USO

USOS		SUPERFICIE DE SUELO (m^2)	EDIFICAB. (m^2/m^2)	EDIFICAB. TOTAL (m^2)	COEF. DE USO	APROV. (u.a.)
INDUSTRIAL T9.2 (PE-2006)	ASNUMEL	**2.885,73**	2,00	5.771,46	1,00	5.771
COMERCIAL CESIÓN CAM. (PE-2006)	CESIÓN CAM.	**1.423,00**	1,00	1.423,00	1,50	2.135
COMERCIAL TRANSF. (CESIÓN CAM T9.2 DEL PE-2006)	CESIÓN CAM.	**2.183,00**	2,00	4.366,00	1,50	6.549
EQUIP. SECUNDARIO T11 COMERCIAL PE-2006 Y TRANSFORMADO T9.1 A T11 PROPUESTO	TRES FORCAS	**30.124,02**	1,090825	32.860,03	1,50	49.290
COMERCIAL TRANSF. CESIÓN CAM. PROPUESTA	CESIÓN CAM.	**1.671,38**	1,090825	1.823,18	1,50	2.735
ESPACIOS LIBRES	CESIÓN CAM.	**6.724,00**				
EQUIP. PRIMARIO T8	CESIÓN CAM.	**2.242,00**				
EQUIP. PRIMARIO INFRAEST.	TRES FORCAS	**200,00**				
VIAL RODADO PÚBLICO: Viales UE.34	CESIÓN CAM.	**5.428,06**				
*PP. rotonda excéntrica, carretera Cuartel Valenzuela	CESIÓN CAM.	**142,98**				
*Aparcamiento en superficie, plaza pública	CESIÓN CAM.	**3.471,83**				
TOTALES		**56.496,00**	**0,81853**	**46.243,67**	**1,4376**	**66.480**

El incremento en 18.458 u.a, con respecto al Plan Especial aprobado, no efecta a las determinaciones de carácter general, a los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio ó a las determinaciones a que se refiere el apartado cuarto de la disposición final primera del RDL. 2/2008. Mantiene la Superficie Construida Total en 46.243,67 m². El índice de edificabilidad resultante 0,81853 m²/m², es muy inferior al 0,945 m²/m² de la Modificación de Elementos del Plan General aprobada. En definitiva es el resultado de la aprobación inicial de la Revisión y Adaptación del Plan General de la Ciudad de Melilla (25/05/2012), donde en las NNUU. Capítulo VI "Régimen de suelo urbano", Art. 3.38 "Áreas de planeamiento anterior", apartado 7); dice: "…materialización de Uso Terciario en el 60% de la Edificabilidad Industrial actual…".

CESIONES OBLIGATORIAS

USOS	SUP. DE SUELO (m^2)
COMERCIAL TRANSF. (CESIÓN CAM T9.2 DEL PE-2006)	2.183,00
EQUIP. SECUNDARIO T11 COMERCIAL PE-2006	1.423,00
COMERCIAL TRANSFORMADO T9.1 A T11 PROPUESTO	1.671,38
ESPACIOS LIBRES	6.724,00
EQUIPAMIENTO PRIMARIO T8	2.242,00
VIAL RODADO PÚBLICO: Viales UE.34	5.428,06
*PP. rotonda excéntrica, carretera Cuartel Valenzuela	142,98
*Aparcamiento en superficie, plaza pública	3.471,83
TOTAL	**23.286,25**

FICHA DE AJUSTE DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS PROPUESTOS PARA PARCELAS DE USO INDUSTRIAL DE PROPIETARIOS ADHERIDOS AL CONVENIO URBANÍSTICO EN LA UE-34 "CUARTEL DE VALENZUELA"

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU_1995 DE MELILLA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA", CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA									
		PROPIEDAD	SUP. DE SUELO (m²)	EDIFI. (m²/m²)	SUP. CONSTR. (m²)	% DE SUELO OCUPADO	COEF. DE USO	UNID. DE APROV.	NORMATIVA VIGENTE
USOS	INDUSTRIAL $T9_2$	ASNUMEL S.L.	2.885,73	2,00	5.771,46	5,1078	1,00	5.771	PE_2011
	EQUIPAMIENTO SECUNDARIO T11	CESIÓN CAM.	1.423,00	1,00	1.423,00	2,5188	1,50	2.135	PE_2011
	EQUIPAMIENTO SECUNDARIO T11	CESIÓN CAM.	2.183,00	2,00	4.366,00	3,8640	1,50	6.549	PROPUESTA MPE.
	EQUIPAMIENTO SECUNDARIO T11	TRES FORCAS CAPITAL S.L.	30.124,02	1.090825	32.860,03	53,3206	1,50	49.290	PROPUESTA MPE.
	EQUIPAMIENTO SECUNDARIO T11	CESIÓN CAM.	1.671,38	1.090825	1.823,18	2,9584	1,50	2.735	PROPUESTA MPE.
	ESPACIOS LIBRES	CESIÓN CAM.	6.724,00	--	--	11,9017	--	--	PE_2011
	EQUIPAMIENTO PRIMARIO T8	CESIÓN CAM.	2.242,00	--	--	3,9684	--	--	PE_2011
	EQUIPAMIENTO PRIMARIO INFRAESTRUCTURAS	TRES FORCAS CAPITAL S.L.	200,00	--	--	0,3540	--	--	PE_2011
	VIAL RODADO PÚBLICO: Viales UE.34	CESIÓN CAM.	5.428,06	--	--	9,6079	--	--	PROPUESTA MPE.
	*PP. rotonda excéntrica, c/Cuartel Valenzuela	CESIÓN CAM.	142,98	--	--	0,2531	--	--	PROPUESTA MPE.
	*Aparcamiento en superficie, plaza pública	CESIÓN CAM.	3.471,83	--	--	6,1453	--	--	PROPUESTA MPE.
TOTALES			**56.496,00**	**0,81853**	**46.243,67**	**100,00**	**1,4376**	**66.480**	

Melilla Junio de 2014

Fdo.: Javier Herrera de la Rosa
COACAM Nº 7

Fdo.: Miguel Figueruelo Fernández
COACAM Nº 26

8.8 RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PLAN ESPECIAL UE.34 "CUARTEL VALENZUELA" APROBADO	
Superficie del terreno	56.496,00 m²
Uso característico	Industrial
Uso compatible	Equipamiento Secundario
Usos de Equipamiento Público	Equipamiento Primario y Espacios Libres
Otros Usos	Viario rodado y Viario peatonal
Tipologías Edificatorias	Dos variantes de la T9 (Industrial $T9_1$ y $T9_2$) Dos variantes de la T11 (Equip. Sec. $T11_1$ y $T11_2$) T8 (Equip. Primario, Cesión e Infraestructuras)
Coeficientes de ponderación	Tipología T9 = 0,90 Tipología T11 = 1,35
Aprovechamiento total	48.022 unidades

MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL UE.34 "CUARTEL VALENZUELA" PROPUESTO	
Superficie del terreno	56.496,00 m²
Uso característico	Uso Secundario
Uso compatible	Industrial
Usos de Equipamiento Público	Equipamiento Primario y Espacios Libres
Otros Usos	Viario rodado
Tipologías Edificatorias	$T9_2$ (Industrial) Dos variantes de la T11 (Equip. Sec. $T11_1$ y $T11_2$) T8 (Equip. Primario, Cesión e Infraestructuras)
Coeficientes de ponderación	Tipología T9 = 1,00 Tipología T11 = 1,50
Aprovechamiento total	66.480 unidades

DISTRIBUCIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS POR USOS COMPARATIVOS		
	PLAN ESPECIAL UE.34. APROBADO	MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL UE.34. PROPUESTO
Aprovech. Industrial	48.022x0,60/0,90=32.014,67m² edif.	5.771,46x1,00/1,00=5.771,46 m² edif.
Aprovech.Equip.Secund.	48.022x0,40/1,35=14.229,00m² edif.	60.708,54x1,00/1,50=40.472,21m² edif.
TOTAL	**46.243,67 m² edif.**	**46.243,67 m² edif.**

CUADRO SUPERFICIES SUELO RESULTANTES COMPARATIVOS		
	PLAN ESPECIAL UE.34. APROBADO	MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL UE.34. PROPUESTO
USO	SUPERFICIE (m²)	SUPERFICIE (m²)
Industrial	21.824,65	2.885,73
Espacios Libres	6.724,00	6.724,00
Equip. Primario	2.242,00	2.242,00
Equip. Primario Infraest.	200,00	200,00
Equip. Secundario	15.687,87	35.401,40
Viales Rodados Públicos	8.487,48	9.042,87
Viales Peatonales	1.330,00	--
TOTAL	**56.496,00**	**56.496,00**

CUADRO DE PARÁMETROS COMPARATIVOS (PORCENTAJES DE SUPERFICIE)			
SUPERFICIE DE USO	MODIFICACIÓN. PGOU-95	PLAN ESPECIAL UE.34. APROBADO	MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL UE.34. PROPUESTO
Industrial	--	38,630%	5,108%
Equip. Secundario	--	25,186%	62,662%
Equip. Primario	3,968%	4,322%	4,322%
Espacios Libres	11,902%	11,902%	11,902%
Viales	--	19,960%	16,006%
		100%	**100%**

CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICABLES. EDIFICABILIDADES. APROVECHAMIENTOS PLAN ESPECIAL UE.34 "CUARTEL VALENZUELA" APROBADO					
USO	SUP. SUELO (m²)	IND. EDIF. (m²/m²)	SUP. CONST. (m²)	COEF.	APROVECH. (u.a.)
Industrial P1,P2 y P3	16.755,92	1,305640633	21.877,21	0,90	19.689
Industrial $P4_1$ y $P4_2$	5.068,73	2,00	10.137,46	0,90	9.124
Espacios Libres	6.724,00	--	--	--	--
Equip. Primario	2.242,00	--	--	--	--
Equip. Infraest.	200,00	--	--	--	--
Equip. Secund.	14.229,00	1,00	14.229,00	1,35	19.209
Red Viaria	11.276,35	--	--	--	--
TOTAL/MEDIA	**56.496,00**	**0,81853**	**46.243,67**	**1,0384**	**48.022**

- El índice de edificabilidad resultante 0,81853 m²/m² queda muy inferior al 0,945 m²/m² de la modificación del Plan general aprobada.

CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICABLES. EDIFICABILIDADES. APROVECHAMIENTOS MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA" PROPUESTO

USOS		SUPERFICIE DE SUELO (m^2)	EDIFICAB. (m^2/m^2)	EDIFICAB. TOTAL (m^2)	COEF. DE USO	APROV. (u.a.)
INDUSTRIAL T9.2 (PE-2006)	ASNUMEL	**2.885,73**	2,00	5.771,46	1,00	5.771
COMERCIAL CESIÓN CAM. (PE-2006)	CESIÓN CAM.	**1.423,00**	1,00	1.423,00	1,50	2.135
COMERCIAL TRANSF. (CESIÓN CAM T9.2 DEL PE-2006)	CESIÓN CAM.	**2.183,00**	2,00	4.366,00	1,50	6.549
EQUIP. SECUNDARIO T11 COMERCIAL PE-2006 Y TRANSFORMADO T9.1 A T11 PROPUESTO	TRES FORCAS	**30.124,02**	1,090825	32.860,03	1,50	49.290
COMERCIAL TRANSF. CESIÓN CAM. PROPUESTA	CESIÓN CAM.	**1.671,38**	1,090825	1.823,18	1,50	2.735
ESPACIOS LIBRES	CESIÓN CAM.	**6.724,00**				
EQUIP. PRIMARIO T8	CESIÓN CAM.	**2.242,00**				
EQUIP. PRIMARIO INFRAEST.	TRES FORCAS	**200,00**				
VIAL RODADO PÚBLICO: Viales UE.34	CESIÓN CAM.	**5.428,06**				
*PP. rotonda excéntrica, carretera Cuartel Valenzuela	CESIÓN CAM.	**142,98**				
*Aparcamiento en superficie, plaza pública	CESIÓN CAM.	**3.471,83**				
TOTALES		**56.496,00**	**0,81853**	**46.243,67**	**1,4376**	**66.480**

- El incremento en 18.458 u.a, con respecto al Plan Especial aprobado, no efecta 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 cuarto de la disposición final primera del RDL. 2/2008. Mantiene la Superficie Construida Total en 46.243,67 m². El índice de edificabilidad resultante 0,81853 m²/m², es muy inferior al 0,945 m²/m² de la Modificación de Elementos del Plan General aprobada.

8.9 ZONIFICACIÓN PROPUESTA

Partimos del plano MPE 08 parcelación resultante propuesta, como se observa en él y en el esquema siguiente, toda la zonificación se organiza en torno a la parcela 2 propuesta de Espacios Libres y parcela 6 propuesta de Viario público aparcamiento en superficie, plaza pública. Estas zonas articulan toda la zona Comercial objeto de esta modificación de Plan Especial en forma de "L" y materializadas en la parcela 1 de Uso Comercial propiedad de la CAM (ligeramente modificada con respecto a la misma del Plan Especia vigente), así como la parcela 7, y parcela 8 (de cesión a la CAM en esta propuesta) propuestas estas dos últimas de Uso Comercial. Se observa que estas últimas parcelas se superponen básicamente con las parcelas definidas en el plan especial vigente 7, 8, 9 y 10.

En paralelo a ese cuerpo comercial en forma de "L" se articula un viario rodado público, parcela 5 propuesta, que resuelve el tráfico de abastecimiento del Parque Comercial en conexión con viario rodado privado de la parcela 7 antes definida, sin interferir en la circulación peatonal del Parque Comercial. Este viario separa la franja Este Comercial coincidente con las parcelas 4 (permanece invariable con respecto al Plan Especial vigente Uso Equipamiento Secundario) y 9 (permanece invariable con respecto al Plan Especial vigente de Uso Industrial). Por otro lado separa las parcelas 3 y 11 de Equipamiento Primario y de Equipamiento Primario de Infraestructura de no cesión respectivamente, propuestas y ligeramente modificadas con respecto al Plan Especial vigente para adaptadas al nuevo viario rodado público propuesto.

Ver en hoja siguiente esquema descriptivo:


PARCELAS SOBRANTES
PARCELAS APORTADAS SEGÚN PROYECTO DE COMPENSACIÓN APROBADO DE LA UE-34, 12 de DICIEMBRE de 2008
PARCELAS RESULTANTES PROPUESTAS SEGÚN MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PROPUESTO

8.10 CESIONES OBLIGATORIAS. REDES GENERALES Y LOCALES

Son las superficies de suelo correspondientes a los espacios libres de uso público, concretados en parcela P2 (Plano 08 Parcelación resultante de Modificación del Plan Especial propuesta) situadas en el ángulo Noroeste de la Unidad, de 6.724,00 m^2; al equipamiento primario, situado sobre parcela P3 (Plano 08 Parcelación resultante de Modificación del Plan especial propuesta) en la zona Sureste de la Unidad, de 2.242,00 m^2, y junto a esta otra parcela P11 (Plano 08 Parcelación resultante de Modificación del Plan Especial propuesta) de equipamiento primario de infraestructura DE NO CESIÓN de 200,00 m^2.

Viales rodados: Se cede una superficie de 5.428,06 m^2, parcela P5 (Plano 08 Parcelación resultante de Modificación del Plan Especial propuesta); una superficie de 142,98 m^2, parcela P10 propuesta (Plano 08 Parcelación resultante de Modificación del Plan Especial propuesta) como parte proporcional de rotonda excéntrica de nueva creación en Carretera Cuartel de Valenzuela y parcela P6 (Plano 08 Parcelación resultante de Modificación del Plan Especial propuesta) de superficie 3.471,83 m^2 de aparcamiento en superficie, plaza pública.

Uso Equipamiento Secundario: Procedente de cesión de suelo Industrial según Plan Especial y Proyecto de Compensación vigentes; materializados a Uso Equipamiento Secundario en esta propuesta. Ya cedido el 10% de la superficie destinada a este uso materializado a Equipamiento Secundario que se sitúa en la Parcela P4 señalada en el Plano 05 del Proyecto de Compensación aprobado y que permanece inalterable en esta modificación propuesta; Parcela P4 (Plano 07 Parcelación existente según proyecto de compensación vigente), con una superficie de 2.183,00 m^2 de suelo correspondientes a 4.366,00 m^2 de edificación transformada a Secundario, situada en la esquina delimitada por la prolongación de la Calle General Villalba, la pista de carros y el vial de nueva construcción.

Uso Equipamiento Secundario: Ya cedido el 10% de la superficie destinada a este uso que se sitúa en la parcela P1 señalada en el Plano 05 del Proyecto de Compensación aprobado y que permanece inalterable en esta modificación propuesta; Parcela P1 (Plano 07 Parcelación existente según proyecto de compensación vigente), con una superficie de 1.423,00 m^2, situada en la esquina delimitada por el Paseo de las Rosas, señalado en el plano antes citado.

Uso Equipamiento Secundario: Como consecuencia del cambio de uso de industrial a secundario de las parcelas P1, P2 y P3 señaladas en el Plano 03 del Plan Especial aprobado, se cede el 25% (0,25 m²t por m²t transformado) de la edificabilidad transformada a Secundario, con una superficie de suelo de 1.671,38 m² (equivalente a 1.823,18 m^2t, según edificabilidad resultante de la agrupación en una parcela P7 propuesta propiedad de Tres Forcas Capital S.L. e=1,090825 m^2/m^2) concretada en la Parcela P8 propuesta (Plano 08 Parcelación resultante de Modificación del Plan Especial propuesta), y situada en zona sureste, haciendo esquina con vial de tráfico rodado.

RESUMEN DE CESIONES OBLIGATORIAS. REDES GENERALES Y LOCALES

USOS	SUP. DE SUELO (m^2)
ESPACIOS LIBRES	6.724,00
EQUIPAMIENTO PRIMARIO T8	2.242,00
VIAL RODADO PÚBLICO: Viales UE.34	5.428,06
*PP. rotonda excéntrica, carretera Cuartel Valenzuela	142,98
*Aparcamiento en superficie, plaza pública	3.471,83
COMERCIAL TRANSF. (CESIÓN CAM T9.2 DEL PE-2006)	2.183,00
EQUIP. SECUNDARIO T11 COMERCIAL PE-2006	1.423,00
COMERCIAL TRANSFORMADO T9.1 A T11 PROPUESTO	1.671,38
TOTAL	**23.286,25**

8.11 CONFIGURACIÓN DE COMPLEJO INMOBILIARIO RESPECTO A LAS SUPERFICIES SUPERPUESTAS DE DOMINIO PRIVADO Y PÚBLICO Y SU CONFIGURACIÓN

La presente Modificación de Elementos y del Plan Especial de la UE-34 "Cuartel de Valenzuela" del Plan General de la Ciudad Autónoma de Melilla, prevé la construcción de un complejo inmobiliario que afecta a varias de las parcelas, configurado como uso principalmente secundario sobre rasante y un uso de garaje-aparcamiento bajo rasante.

De acuerdo con la ordenación propuesta, en el plano MPE 10 adjunto se observa que la superficie de sótano con destino a garaje-aparcamiento ocupa una superficie de 30.752,64 m^2 que recae sobre la práctica totalidad del subsuelo del área que abarca la UE-34 "Cuartel de Valenzuela", con el límite de la zona viaria por sus lindes, norte, sur, este y oeste, perteneciendo parte del subsuelo que ocupa a las parcelas de dominio y uso público con destino a viario - aparcamiento y espacios libres - plaza pública.

Esta superposición de superficies en la rasante y en el vuelo y subsuelo de las parcelas de titularidad privada y uso público, está previsto en la legislación urbanística del suelo. En concreto, el artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, establece al respecto lo siguiente:

> *"Cuando los instrumentos de ordenación urbanística* ***destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.*** *Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación."*

En base a lo anterior y por medio de la presente Modificación de Elementos y del Plan Especial, se procede a la desafectación del subsuelo de la parcela de propiedad pública y uso público con destino a espacios libres y viario, quedando el subsuelo de la misma con la calificación de patrimonial; el resto del subsuelo donde recae el perímetro de la UE-34 "Cuartel de Valenzuela" indicado en el Plano MPE 10 formará con aquélla y con la zona de dominio público un complejo inmobiliario, con la finalidad de su uso como garaje-aparcamiento del complejo inmobiliario del Centro Comercial.

Asimismo, en el documento que posteriormente se redacte y apruebe correspondiente al Proyecto de Reparcelación, así como su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, se establecerán las servidumbres pertinentes para las salidas de evacuación y emergencia y las rampas de salida y entrada al garaje que quedarán afectas a las fincas de titularidad privada y de titularidad pública patrimonial.

8.12 INFRAESTRUCTURAS

8.12.1 RED VIARIA

La red viaria de tráfico rodado se encuentra en la zona Este de la Unidad y separa claramente la Zona de Equipamiento Secundario (Parque Comercial) de la Zona de Uso Equipamiento Secundario y Equipamiento Primario.

Se han proyectado dos tipos con forma de "L" articulados en una rotonda de radio interior 2,00 m. y radio exterior 13,00 m.

Los dos tipos tienen un ancho de 19,00 m. y 17,20 m. entre alineaciones, superando ampliamente los 16,00 m. proyectados en el PE. UE.34 aprobado. La sección tipo de ambos se compone de:

- Tipo I: Ancho entre alineaciones 19,00 m.
  - Acera Zona Comercial 3,00 m.
  - Acera Zona Industrial 1,80 m.
  - Calzada 14,20 m.
  - Aparcamientos laterales en línea de 2,10 m.

- Tipo II: Ancho entre alineaciones 17,20 m.
  - Acera Zona Comercial 3,00 m.
  - Acera Zona Equipamientos Primarios 2,10 m.
  - Calzada 12,10 m.
  - Aparcamientos laterales en línea de Zona Comercial 2,10 m.

Se proyecta también un vial de tráfico rodado privado (Patio de carga y descarga. Muelle de atraque) en la Zona Sur de la Unidad, lindando con la UE.35 "Pajares 1", que permite el abastecimiento de mercancias de la UE.34 de una forma autónoma desde viales públicos de la Ciudad y sin la dependencia del actual PE.UE.34 con la posible utilización de la Pista de Carros.

Por otro lado, se cede a la Ciudad Autónoma de Melilla una parcela de 142,98 m^2 (parcela 13 descrita anteriormente), al objeto de desarrollar por parte de la misma una rotonda excéntrica en Carretera Cuartel de Valenzuela de acceso al Parque Comercial.

La zona de calzada se formará a partir de bordillos prefabricados de hormigón con cunetín lateral de aguas del mismo material. En función del estudio geológico, si fuera necesario se mejorará base de la explanada, hasta conseguir la categoría E1 con suelo seleccionado, para una sub-base de suelo tolerable; siguiendo Norma 6.1 1C y Normas del PG-3 del Ministerio de Fomento. Todo ello se aportará y justificará en el Proyecto de Urbanización, siendo lo reflejado en Planos meramente esquemático.

Las aceras se formarán a partir de sub-base de zahorra apisonada en 20 cm. de espesor, con solera de hormigón HM-20/P/20/IIIa, de 10 cm. y solado de baldosas antideslizantes de tacos, según modelo Municipal. El mismo tratamiento llevarán las vías peatonales, con opción alternativa de terminación de adoquín Klinquer cerámico 20.10.6, en colores a elegir.

Se preverán y ejecutarán previamente las diversas canalizaciones para alumbrado público, red de distribución de energía, abastecimiento de aguas, telefonía, fibra óptica y alcantarillado.

8.12.2 REDES DE SANEAMIENTO

Para la evacuación de aguas residuales y pluviales se adopta un sistema separativo.

AGUAS RESIDUALES:

El caudal previsto será el equivalente al consumo de agua en el ámbito de Planeamiento que se evalúa en el apartado correspondiente de abastecimiento de aguas. El agua para riego no se tendrá en cuenta ya que se elimina por absorción del terreno.

Las redes de alcantarillado discurrirán principalmente bajo los espacios correspondientes a calzadas. Si en algún tramo fuera necesario utilizar el subsuelo de aceras, se respetarán las distancias mínimas de seguridad a otras instalaciones. Los pozos de registro estarán separados por una distancia máxima de 30 m. Serán de hormigón prefabricado ó de fábrica de ladrillo macizo con tapa de fundición modelo Municipal. La tubería será de PVC compacto no plastificado de diámetro mínimo de 315 mm., sobre capa compactada de asiento, con relleno por tongadas de 15 cm. hasta generatriz superior y posterior relleno de suelo seleccionado y cribado 30 cm. por encima de la generatriz superior, para acabar en relleno por tongadas de 20 cm. hasta coronación de zanja. Las uniones serán de junta elástica con lubricante machihembradas.

Dispondrán de arquetas decantadoras de grasas y se ajustarán en su diseño al DB-HS5 del CTE en vigor, así como a las disposiciones técnicas establecidas por la Ciudad Autónoma para homogeneización de instalaciones.

El alcantarillado, descargará por gravedad a colectores generales, con pendiente hacia los mismos. Se preven tres puntos de acometida: En zona Norte Carretera del Cuartel de Valenzuela en punto de conexión de red existente, en zona Oeste Paseo de las Rosas en punto de conexión de red existente y en zona Este en Calle General Villalba en conexión de red existente mediante nueva red general ó ampliación de ramal Municipal existente. En cualquier caso se estará a lo que determinen los servicios técnicos de la Ciudad Autónoma.

AGUAS PLUVIALES:

Para el cálculo del caudal se considerarán unos coeficientes de escorrentía de 0,9 en viales; 0,5 en parcelas edificables y 0,2 en espacios ajardinados.

Los colectores discurrirán principalmente bajo espacios viales en sentido de la pendiente para efectuar la descarga por gravedad, estando previsto el vertido de aguas limpias al cauce del cercano Arroyo Ensiamar con caudal nominal de 60 m³/s, según datos del Proyecto de Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Melilla, a través de un tramo que discurrirá por el lateral de la Urbanización Parque Empresarial Mediterráneo.

8.12.3 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS. CONTRAINCENDIOS

La red de distribución de agua potable se diseña en malla cerrada, con tubería de fundición de 20 atm. de presión normalizada, con unos diámetros mínimos de 80 mm., disponiéndose en zanja a una profundidad no superior a 0,80 m. En los cruces de calzada la tuberia se blindará con losa de hormigón en masa HM-20/P/20/IIIa.

Todas las válvulas irán provistas de sus correspondientes arquetas de obra de fábrica de ladrillo macizo y tapa de fundición ó de hormigón son solado.

La red de distribución se calculará para un caudal punta 2,4 veces superior al medio diario, o lo que es lo mismo, para suministrarlo en 10 horas.

El punto de imborne se sitúa en principio en la red existente en el Paseo de las Rosas, próximo a la confluencia de este vial con Carretera del Cuartel de Valenzuela; ó bién donde sea concretado por los Servicios Técnicos de la Ciudad Autónoma.

Los caudales mínimos para los diferentes usos serán:

- Industrial…… 10 l/m²/día
- Equipamientos…….…… 10 l/m²/día
- Espacios libres públicos…… 3,5 l/m²/día

De acuerdo con las dotaciones anteriores, la estimación de caudales en esta Modificación del Plan Especial resulta:

- Equip. Secund. e Industrial: 46.244,00 m² x 10 l/m²/día = …….462,44 m³/dia
- Equipamiento Primario: 2.242,00 m2 (estimación)……..40,00 m³/dia
- Espacios libres: 6.724,00 m² x 3,5 l/m²/día = ……..23,53 m³/dia

TOTAL……..525,97 m³/dia

A la vista de estos resultados, observamos que la estimación de caudal para la Modificación del Plan Especial de **525,97 m³/dia** es igual a la prevista en el Planeamiento vigente: PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.34 "CUARTEL VALENZUELA" y posterior MODIFICACIÓN DE PLAN ESPECIAL, REORDENACIÓN INDUSTRIAL, asi como en el PROYECTO DE URBANIZACIÓN aprobado DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.34 "CUARTEL VALENZUELA" de **525,97 m³/dia**; por lo que no supone ningún incremento en la demanda de abastecimiento de agua la Modificación propuesta, con respecto al Planeamiento vigente aprobado en la UE.34 "CUARTEL VALENZUELA".

Manifestar que el PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UE-34, aprobado y vigente cuenta con la preceptiva Licencia de Obra y en consecuencia con el Informe de suficiencia de abastecimiento preceptivo por parte de la Consejería de Medio Ambiente.

Indicar, que en el supuesto de que la red municipal no garantice la regulación y presión necesarias en la red de distribución interior, la cual llevará asimismo asumidas las correspondientes tomas de incendios cada 50 metros lineales, dotadas de racores compatibles con los utilizados por el Parque de Bomberos de la Ciudad Autónoma de Melilla; se dispondrán de los correspondientes aljibes por cada unidad de construcción con capacidad mínima para un día de consumo.

A efectos contraincendios, se preverán uno ó dos aljibes a este uso exclusivo, con capacidad total de 240 m^3, lo que permitirá el funcionamiento simultáneo de 2 hidrantes en la zona Industrial /Comercial, 6 hidrantes en la zona Comercial y 1 hidrante en la zona de Espacios Libres, con caudal de 500 l/minuto a presión 10 mca. por motobomba del Servicio de Bomberos.

8.12.4 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El proyecto de la red de suministro y distribución de energía eléctrica y alumbrado público se atendrá a las disposiciones de los Reglamentos Electrotécnicos de Alta y Baja Tensión, así como a las instrucciones complementarias de la Compañía suministradora.

El tendido de la red será subterráneo, alojándose los conductores en tubos de PVC rígido que en caso de cruce de calles se blindará con losa de hormigón de las mismas características que para la red de distribución de aguas.

Para un cálculo inicial se establecen los siguientes consumos (REBT-2012-ITC-BT-10 "Previsión de cargas para suministros en B.T."):

- Uso Garaje…… 20 w/m²
- Uso Industrial……. 125 w/m²
- Uso Equipamientos…… 100 w/m²

La tensión en baja será de 380/220 V.

El alumbrado público garantizará una iluminación media sobre pavimento de aceras y calzadas de 15 lux.

El factor de uniformidad media no será inferior a 0.6 y el máximo no será inferior a 0.3. La relación entre separación y altura de los focos no será superior a 4.00. Cada punto de luz irá provisto del equipo de ahorro de energía y el cuadro de mando, de contador de doble tarifa.

Se requerirá un estudio sobre el tipo de luminaria y de la distribución de intensidades de foco luminoso que se incluirá en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

La red de alumbrado público será independiente de la red de suministro de energía eléctrica y su origen estará en el / los centros de transformación de la Unidad o en el punto acordado con la Compañía suministradora.

Considerando los coeficientes de simultaneidad previstos en el Reglamento Electrotécnico de Baja tensión, y teniendo en cuenta los consumos unitarios asignados inicialmente a los diferentes usos, la potencia simultánea necesaria responderá a la fórmula:

Ps = S1 x w/m² + S2 x w/m² + ….. + Sn x w/m².

RED DE ALTA TENSIÓN.

Las canalizaciones se ejecutarán como mínimo con tubo de PVC de diámetro 140 mm. enterrado a una profundidad según Normativa con refuerzos de hormigón en los cruces de vial y arquetas de registro del paso de cable del tipo normalizado. Estas arquetas se situarán en todos los cambios de dirección y en los puntos necesarios para que su separación máxima sea de 40.00 metros lineales.

RED DE BAJA TENSIÓN.

La red de baja tensión de alimentación a la Unidad será subterránea, con tubos de canalización similares a los de la red de alta, excepto en la profundidad que será según Normativa.

Los conductos previstos serán de tipo R, de polietileno reticulado de 1 kv. y de aluminio, con secciones en función de la potencia del circuito.

ALUMBRADO PÚBLICO.

La instalación diseñada se ajustará en todas sus características al R.E.B.T. , Normas e instrucciones MV sobre alumbrado urbano y RD. 1946/1979 de 6 de Julio sobre reducción de consumo en alumbrado público.

Consistirá en principio en una instalación subterránea canalizada con tubería de PVC rígido de 50 mm. de diámetro para conductor de 1 kv. De 4x6 mm² y 1x6 mm² para equipo de ahorro energético.

Las farolas serán de acero galvanizado de 3mm. de espesor de chapa, ancladas en las aceras, con alturas entre 3.50 y 9.50 metros con elementos antivandálicos. Llevarán portezuela a una altura mínima de 30 cm., caja de derivación con fusible y toma de tierra con conductor de cobre desnudo de 35 mm².

Las luminarias dispondrán de lámparas VSAP de vapor de sodio alta presión de 100 w a 400 w según se deriven de los cálculos del Proyecto de Urbanización.

Las arquetas llevarán fondo terrizo drenado para evitar acumulaciones accidentales de aguas pluviales.

Las zanjas de canalizaciones serán de 60 cm. de profundidad mínima en las aceras y 80 cm. en las calzadas en cruce de viales, en este último caso, blindadas con losa de hormigón en masa.

Los equipos de encendido serán de consumo normal y reducido.

El centro de mando contará con interruptores manual, diferencial, magnetotérmico general y magnetotérmicos de salida, contactores, reloj, célula fotoeléctrica, módulo contador, contador con doble tarifa, conexiador y toma de tierra. Todo ello alojado en armario metálico sobre fábrica.

8.12.5 RED DE TELEFONÍA/TELECOMUNICACIONES/FIBRA ÓPTICA

Para el tendido de la red telefónica se dispondrán canalizaciones bajo aceras, realizadas con tubo de PVC rígido de 110 mm. de diámetro en número de cuatro. Se ejecutarán arquetas, zanjas y cámaras de registro de fábrica de ladrillo según modelos de la Compañía telefónica.

El punto de acometida se sitúa en Paseo de las Rosas, casi esquina con Carretera Cuartel de Valenzuela. Además de estas conducciones se preverán conductos vacíos del mismo diámetro con guías colocadas, para futuras ampliaciones o nuevas instalaciones.

No obstante lo diseñado en esquema de planos, se estará en todo momento a reserva de posibles indicaciones posteriores de la citada Compañía que deberá ser consultada en el momento de acometer el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Para el tendido de fibra óptica, se solicita a la Dirección General de la Sociedad de la Información de la Ciudad Autónoma, punto de acometida. Esta se sitúa en arqueta existente en Carretera del Cuartel de Valenzuela, próxima al cruce con Paseo de las Rosas. Para el tendido de la red de fibra óptica se dispondrán canalizaciones bajo aceras, realizadas con tubo de PVC rígido de 110 mm. de diámetro en número de seis. Se ejecutarán arquetas, zanjas y cámaras de registro de fábrica de ladrillo según modelos e instrucciones de dicha Dirección General.

8.13 ORDENANZAS REGULADORAS

Las presentes Ordenanzas son determinaciones particulares de la edificación en esta Unidad, complementarias de las Normas Generales establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Melilla a las que se estará dispuesto en todo lo no contemplado en este documento. De igual forma se tendrán siempre en cuenta las condiciones más restrictivas para la determinación del volumen y forma geométricos de las edificaciones.

8.13.1 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
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD……	segun zonificación
ALTURA MÁXIMA……	2 plantas / 12,00 m.l.
OCUPACIÓN MÁXIMA PLANTAS BAJA / PRIMERA….	100% / 100% de la parcela neta.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA ALTURA MÁXIMA	No se permiten.
ALTURA LIBRE MÍNIMA PLANTA BAJA……....	3,00 m.l.
ENTREPLANTAS…(no computable)……..	Permitidas según N.409 del PGOU.
DIMENSIONES MÍNIMAS 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.
SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS…….....	No obligatoria. En caso de quedar medianerías vistas deberán tratarse con la misma calidad que las fachadas principales.
SÓTANOS……	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.

8.13.2 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 con fachadas alineadas a viales. Sus parámetros fundamentales son los siguientes:

PARCELA MÍNIMA……	5.000,00 m^2.
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD……....	según zonificación
ALTURA MÁXIMA……..(1)	2 plantas / 12,00 m.l.
OCUPACIÓN MÁXIMA …….....	100% de la parcela neta.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA ALTURA MÁXIMA……	Solo 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 MÍNIMA PLANTA BAJA…….....	3,00 m.l.
ENTREPLANTAS…(no computable)……..(2)	Permitidas según N.409 del PGOU.
DIMENSIONES MÍNIMAS 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 m^2
SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS……..	No obligatoria.
SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS…….....	No obligatoria. En caso de quedar medianerías vistas deberán tratarse con la misma calidad que las fachadas principales.
SÓTANOS……	Permitidos.
SEMISÓTANOS…….....	Permitidos.
APARCAMIENTO OBLIGATORIO……..	1 vehículo / 100 m^2 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 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 condiciones siguientes:

Que guarden un retranqueo mínimo de dos metros de las fachadas que den a vías públicas, o
Que no ocupen más del 60% de la superficie del local.

8.13.3 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 MÍNIMA……	1.000 m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD……..	segun zonificación
ALTURA MÁXIMA……..(1)	2 plantas / 12,00 m.l.
OCUPACIÓN MÁXIMA PLANTAS BAJA / PRIMERA……....	100% de la parcela neta.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA ALTURA MÁXIMA……	Solo 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 MÍNIMA PLANTA BAJA……....	3,00 m.l.
ENTREPLANTAS…(no computable)……..(2)	Permitidas según N.409 del PGOU.
DIMENSIONES MÍNIMAS 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 PÚBLICOS……....	No obligatoria. En caso de quedar medianerías vistas deberán tratarse con la misma calidad que las fachadas principales.
SÓTANOS……	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 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 condiciones siguientes:

Que guarden un retranqueo mínimo de dos metros de las fachadas que den a vías públicas, o
Que no ocupen más del 60% de la superficie del local.

8.13.4 EDIFICACIÓN EQUIPAMIENTO PRIMARIO PARCELA 3. TIPÒLOGÍA 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 MÍNIMA……	300 m^2
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD……	A determinar según uso.
ALTURA MÁXIMA……	4 plantas / 14,00 m.l.
OCUPACIÓN MÁXIMA PLANTA BAJA……....	100% de la parcela neta.
OCUPACIÓN MÁXIMA PANTAS ALTAS……....	100% de la parcela neta.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA ALTURA MÁXIMA……	Solo 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 MÍNIMA PLANTAS BAJAS…….....	3,00 m.l.
ALTURA LIBRE MÍNIMA PLANTAS ALTAS……....	3,00 m.l.
ENTREPLANTAS…(no computable)……....	Permitidas según N.409 del PGOU.
DIMENSIONES MÍNIMAS 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 m^2
SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS……	No obligatoria.
SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS…….....	No obligatoria. En caso de quedar medianerías vistas deberán tratarse con la misma calidad que las fachadas principales.
SÓTANOS……	Permitidos.
SEMISÓTANOS…….....	Permitidos.

8.14 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

En los espacios libres públicos previstos en el presente Plan Especial solamente se permitirán edificaciones al servicio de la zona tales como kioscos, aseos, etc. Con una superficie unitaria no superior a 35 m^2, en número no superior a uno por cada 1.500 m^2 de espacio libre. Para la zona verde pública se redactará el correspondiente capítulo de ajardinamiento de acuerdo con las instrucciones que al respecto se dicten por la Consejería de Fomento y/o Consejería de Medio Ambiente de la Ciudad Autónoma de Melilla, que se incluirá en el Proyecto de Urbanización y estará terminado y en condiciones del uso previsto con carácter previo a la aceptación de las cesiones correspondientes.

8.15 DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN

8.15.1 SISTEMAS DE ACTUACIÓN

El Sistema de Actuación será el de Compensación, tal como está determinado en la Modificación del Plan General en que se basa la presente Modificación del Plan Especial. Este Sistema se halla regulado por el artículo 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística (RD. 304/1993, de 26 de Febrero).

8.15.2 PLAN DE ETAPAS

Se prevé el desarrollo de la Unidad en una etapa única de tres de duración con arreglo a los siguientes tramos de tiempo:

- Compensación……. Año 2.014
- Urbanización……. Años 2.014 a 2.016
- Edificación…… Años 2.014 a 2.016

8.15.3 COMPROMISOS ENTRE PARTES. GARANTÍAS

El Promotor y propietario privado de este Plan Especial, se compromete a ejecutar la urbanización en las condiciones que se fijen en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Una vez finalizada la urbanización, total o por partes, será cedida a la Ciudad Autónoma, corriendo a cargo de la Promotora los gastos de mantenimiento hasta dicho acto, y estableciéndose las garantías legales sobre la obra ejecutada.

Por otro lado y en aplicación de la Estipulación Quinta del "CONVENIO URBANÍSTICO PARA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-34 –CUARTEL VALENZUELA-", firmado el 6 de Mayo de 2014, entre La Ciudad Autónoma de Melilla y Tres Forcas Capital S.L., promotor de este plan Especial, aprobado por el Pleno de la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla en sesión de 27 de junio de 2014, se establece:

Concluida la urbanización de la UE-34, la conservación y mantenimiento de la plaza y aparcamientos públicos con frente a la calle Pº de Las Margaritas serán a cargo del promotor del Centro Comercial, al igual que los espacios libres privados pero de uso público entre los edificios que conformen el mismo.

En contraprestación a dicho mantenimiento, la Ciudad Autónoma de Melilla establecerá un régimen de uso de dichos espacios que no perjudique el desarrollo

habitual de las actividades comerciales del entorno, permitan el transito de los potenciales clientes al Centro Comercial y no menoscaben la seguridad de la zona.

Mediante un convenio de colaboración se regulará la obligación del mantenimiento de dichos espacios y el régimen de usos dentro del marco del Plan General y del Plan Especial.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 6.3 del RDLeg. 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, esta carga adicional no podrá imponerse al resto de propietarios que no suscriban o no se adhieran al Convenio Urbanístico suscrito el 6 de mayo de 2014.

8.15.4 ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

Además del respaldo patrimonial que constituye el valor de los terrenos de la unidad, los propietarios cuentan con la solvencia necesaria para el desarrollo y ejecución de las determinaciones contenidas en la actual modificación propuesta del Plan Especial.

Independientemente de la valoración precisa que se realice en el Proyecto de Urbanización correspondiente, se adjunta el presente Estudio Económico-Financiero:

1. EVALUACIÓN DE COSTOS

A) COSTOS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. MOVIMIENTO DE TIERRAS

Ud. de movimientos de tierras para preparación de viales, tanto en desmonte como terraplén, compactaciones y demoliciones de construcciones incompatibles con el planeamiento, con traslado de tierras y escombros, previa gestión de resíduos, a vertedero municipal. Incluso p.p. de Estudio de Seguridad y Salud.

Importe 81.560,75 €

CAPÍTULO II. SISTEMA VIARIO

Ud. de ejecución del sistema viario, incluyendo calzadas, acerados y aparcamientos con p.p. de rellenos de zahorras y gravas, firme de hormigón, rodadura de hormigón ó riegos asfálticos, solados, acabados de aparcamientos, bordillos para recibir. Incluso p.p. de Estudio de Seguridad y Salud.

Importe 825.536,62 €

CAPÍTULO III. SANEAMIENTO

Ud. de ejecución de alcantarillado para evacuación de aguas residuales, de tipo separativo, comprendiendo colectores de PVC. compacto no plastificado de diámetro mínimo 315 mm., pozos de registro de fábrica de ladrillo, incluso tapas normalizadas, imbornales, cámaras de descarga, terminada y funcionando. Incluso p.p. de Estudio de Seguridad y Salud.

Importe

280.379,85 €

CAPÍTULO IV. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Ud. de ejecución de red de abastecimiento de agua comprendiendo canalizaciones en fundición dúctil de 20 atm. de presión normalizada, diámetros mínimos de 80 mm, con juntas neumáticas, hidrantes contra incendios según CTE-DB-SI, bocas de riego, llaves de paso y corte, purga y desgüe, realizada según normas NTE-IPF, terminada y funcionando. Incluso p.p. de Estudio de Seguridad y Salud.

Importe

191.254,04 €

CAPÍTULO V. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Ud. de suministro de Energía Eléctrica en Media Tensión y distribución a las diferentes parcelas en Baja Tensión. Comprendiendo líneas de Media Tensión subterráneas, Centro de transformación, todo ello según plano correspondiente. Instalación de red subterránea de Bja Tensión, arquetas y conectores, terminada y funcionando. Incluidos derechos de acometida. Incluso p.p. de Estudio de Seguridad y Salud.

Importe

557.213,58 €

CAPÍTULO VI. ALUMBRADO PÚBLICO

Ud. de instalación de alumbrado público en viales comprendiendo centros de mando, red de distribución subterránea en PVC rígido de 50 mm. de diámetro, luminarias tipo báculo, según planos, red de protección, totalmente instalada y funcinando para recibir. Incluso p.p. de Estudio de Seguridad y Salud.

Importe

79.669,48 €

CAPÍTULO VII. TELEFONÍA

Ud. de instalación de telefonía comprendiendo canalizaciones subterráneas en PVC rígido de 110 mm. de diámetro, cámaras y arquetas de registro, construido según Normas de la Cia. Telefónica. Incluso p.p. de Estudio de Seguridad y Salud.

Importe

88.889,40 €

CAPÍTULO VIII. SEÑALIZACIÓN DE VÍA PÚBLICA

Ud. de señalización y regulación de tráfico en la vía pública, comprendiendo señales verticales y horizontales, ejecutadas de acuerdo con las Normas y Ordenanzas Municipales. Incluso p.p. de Estudio de Seguridad y Salud.

Importe

17.730,60 €

CAPÍTULO IX. URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES

Ud. de Urbanización y Jardinería de espacios libres y áreas de juego, comprendiendo la ejecución de pavimentaciones, sendas, acerados, rotondas etc…, plantación y seguimiento de arbolado, especies florales, tratamiento de áreas terrizas, equipo de juego para niños, mobiliario público, tal como bancos, papeleras, fuentes, etc… de acuerdo con el correspondiente Proyecto de Urbanización y directrices municipales. Incluso p.p. de Estudio de Seguridad y Salud.

Importe

167849,65 €

CAPÍTULO X. FIBRA ÓPTICA

Ud. de instalación de fibra óptica comprendiendo canalización subterránea a base de 6 tubos de 110 mm. de diámetro de PVC. y arquetas de registro. Incluso p.p. de Estudio de Seguridad y Salud.

Importe

73.995,69 €

RESUMEN POR CAPÍTULOS

CAPÍTULO I. MOVIMIENTO DE TIERRAS	81.560,75 €
CAPÍTULO II. SISTEMA VIARIO	825.536,62 €
CAPÍTULO III. SANEAMIENTO	280.379,85 €
CAPÍTULO IV. ABASTECIMIENTO DE AGUA	191.254,04 €
CAPÍTULO V. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	557.213,58 €
CAPÍTULO VI. ALUMBRADO PÚBLICO	79.669,48 €
CAPÍTULO VII. TELEFONÍA	88.889,40 €
CAPÍTULO VIII. SEÑALIZACIÓN DE VÍA PÚBLICA	17.730,60 €
CAPÍTULO IX. URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES	167.849,65 €
CAPÍTULO X. FIBRA ÓPTICA	73.995,69 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	2.364.079,66 €
19% GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	449.175,14 €
SUMA TOTAL PRESUPUESTO	2.813.254,80 €
8% I.P.S.I.	225.060,38 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	**3.038.315,18 €**

B) OTROS COSTOS

▪ Honorarios Técnicos: Modificacion de Elementos, Modificación Plan Especial, Proyecto Reparcelación /Compensación, Proyecto de Urbanización, Estudio de Seguridad y Coordinación (I.P.S.I. incluido)	114.000,00 €
▪ Licencia Municipal Obras de Urbanización	47.281,59 €
TOTAL EVALUACIÓN OTROS COSTOS	**161.281,59 €**

C) EVALUACIÓN TOTAL DE COSTOS

COSTOS DE URBANIZACIÓN	3.038.315,18 €
OTROS COSTOS	161.281,59 €
TOTAL	**3.199.596,77 €**

2. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

A) REPERCUSIONES

- Costos por m^2 de Terreno: 3.199.596,77 €/ 56.496,00 m^2 — 56,63 €/m^2
- Costos por m^2 de Solar: 3.199.596,77 €/ 35.946,19 m^2 — 89,01 €/m^2
- Costos por m^2 Edificables: 3.199.596,77 €/ 46.243,67 m^2 — 69,19 €/m^2

B) HIPÓTESIS DE HOMOGENEIZACIÓN

ZONAS:

Dadas las dimensiones de la actuación no se considera la existencia de diferentes zonas, teniendo el área características homogéneas a estos efectos.

Melilla Junio de 2014

Fdo.: Javier Herrera de la Rosa
COACAM Nº 7

Fdo.: Miguel Figueruelo Fernández
COACAM Nº 26

ANEJOS

I INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (LS 8/2007, de 28 de Mayo y RD Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, Texto Refundido de la LS)

ANEJOS

ANEJO 1

INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (LS 8/2007, de 28 de Mayo y RD Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, Texto Refundido de la LS)

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN

1.1 NECESIDAD DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.2 CONTENIDO DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.3 ANTECEDENTES

2.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAD LOCALES AFECTADAS

2.1 DETERMINACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS

2.2 DETERMINACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Ó SERVICIOS RSULTANTES DE LA ACTUACIÓN

2.2.1 Especificacion de las infraestructuras necesarias de la actuación de urbanización

2.2.2 Indicación de los servicios públicos resultante de la actuación

2.3 VALORACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

2.3.1 Estimación de la valoración/cuantificación de las nuevas infraestructuras y servicios

2.3.2 Valoración del mantenimiento de los elementos de urbanización ó la puesta en marcha y prestación de los servicios

2.4 DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS QUE DEVIENEN DE LA ACTUACIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN

2.5 CONCLUSIÓN: ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA

3.- LA ADECUACIÓN DEL SUELO A USOS PRODUCTIVOS

3.1 CONCEPTO DE USO PRODUCTIVO

3.2 DETERMINACIÓN DE USOS PRODUCTIVOS

3.3 CONCLUSIÓN

1. INTRODUCCIÓN

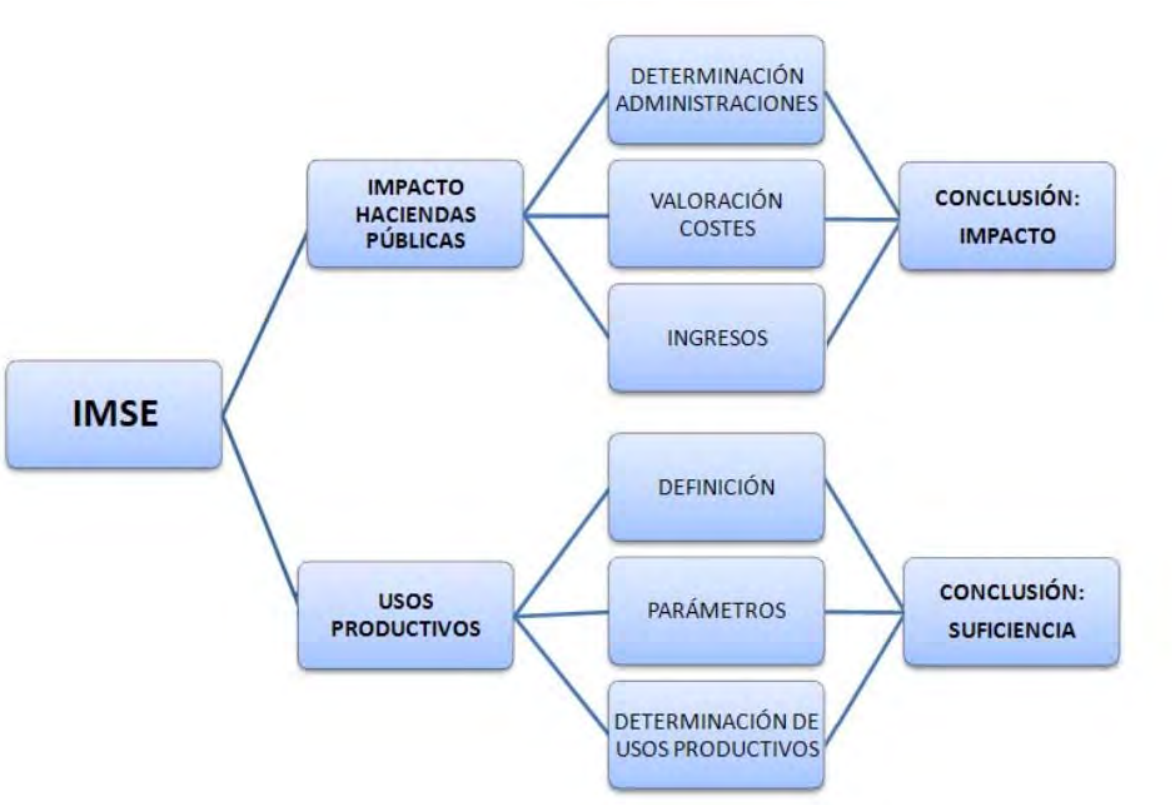
1.1. NECESIDAD DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En aplicación del art. 15.4 del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba la Ley de Suelo, en adelante TRLS, se establece que, dentro de la documentación de los instrumentos de ordenación de actuaciones urbanizadoras, se debe incluir un Informe ó Memoria de Sostenibilidad Económica, en adelante IMSE, en el que se pondere, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

1.2. CONTENIDO DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El contenido de este Informe/Memoria de Sostenibilidad Económica se estructura en dos partes bien diferenciadas. Por un lado, el estudio del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas; y por otro, en el análisis de la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Un esquema del contenido de este IMSE se muestra en el siguiente organigrama:



Al objeto de cumplir la finalidad establecida legalmente en el presente IMSE de la actuación en la Unidad de Ejecución UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA", se diferencian dos partes:

- Impacto en las Haciendas Públicas
- Impacto en los usos productivos

En el apartado 2 y siguientes se determinarán cada uno de los componentes del impacto en las Haciendas Públicas, mientras que en el Apartado 3 se analizarán los usos productivos.

1.3. ANTECEDENTES

Dentro de la Ciudad de Melilla se encuentra la Unidad de Ejecución U.E.-34 "Cuartel de Valenzuela", situada en el Área de Reparto A.R.-18.2 del PGOU, aprobado definitivamente el 5 de Octubre de 1995 por la Asamblea de Melilla, situada en la zona Sur de la Ciudad.

Mediante la presente Modificación Puntual de Elementos y Modificación del Plan Especial vigente en la actualidad, se desarrolla el Convenio Urbanístico de Planeamiento, entre La Ciudad Autónoma de Melilla (Consejería de Fomento, Juventud y Deportes) y la sociedad Tres Forcas Capital S.L., suscrito el 6 de Mayo de 2014 (BOME nº 5128, de 9 de Mayo de 2014), y aprobado definitivamente por el Pleno de la Excma. Asamblea de Melilla en sesión de 27 de Junio de 2014.

Los parámetros urbanísticos propuestos, se resumen a continuación:

USOS		SUPERFICIE DE SUELO (m^2)	EDIFICAB. (m^2/m^2)	EDIFICAB. TOTAL (m^2)	COEF. DE USO	APROV. (u.a.)
INDUSTRIAL T9.2 (PE-2006)	ASNUMEL	**2.885,73**	2,00	5.771,46	1,00	5.771
COMERCIAL CESIÓN CAM. (PE-2006)	CESIÓN CAM.	**1.423,00**	1,00	1.423,00	1,50	2.135
COMERCIAL TRANSF. (CESIÓN CAM T9.2 DEL PE-2006)	CESIÓN CAM.	**2.183,00**	2,00	4.366,00	1,50	6.549
EQUIP. SECUNDARIO T11 COMERCIAL PE-2006 Y TRANSFORMADO T9.1 A T11 PROPUESTO	TRES FORCAS	**30.124,02**	1,090825	32.860,03	1,50	49.290
COMERCIAL TRANSF. CESIÓN CAM. PROPUESTA	CESIÓN CAM.	**1.671,38**	1,090825	1.823,18	1,50	2.735
ESPACIOS LIBRES	CESIÓN CAM.	**6.724,00**				
EQUIP. PRIMARIO T8	CESIÓN CAM.	**2.242,00**				
EQUIP. PRIMARIO INFRAEST.	TRES FORCAS	**200,00**				
VIAL RODADO PÚBLICO: Viales UE.34	CESIÓN CAM.	**5.428,06**				
*PP. rotonda excéntrica, carretera Cuartel Valenzuela	CESIÓN CAM.	**142,98**				
*Aparcamiento en superficie, plaza pública	CESIÓN CAM.	**3.471,83**				
TOTALES		**56.496,00**	**0,81853**	**46.243,67**	**1,4376**	**66.480**

La Modificación Puntual de Elementos y Modificación del Plan Especial establece los siguientes usos:

- Uso Industrial $T9_2$: 5.771,46 m^2_t
- Uso Equipamiento Secundario-Comercial: 40.472,21 m^2_t
- Uso Equipamiento Primario: 2.242,00 m^2 SUELO
- Uso Espacios Libres: 6.724,00 m^2

Los Sistemas Locales se componen de los siguientes elementos:

- SL Equipamiento Primario Infraestructuras : 200,00 m^2 $_{SUELO}$
- SL VIARIO RODADO PÚBLICO: 9.042,87 m^2
- SL VIARIO RODADO PRIVADO: 2.340,94 m^2
- SL de Espacios Libres: 6.724,00 m^2

- SERVICIOS URBANOS EXISTENTES ANTES DE LA ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN

Como se ha comentado al inicio de este punto la Unidad de Ejecución U.E.-34 "Cuartel de Valenzuela", esta situada en la zona Sur de la Ciudad, tiene una superficie de 56.496,00 m²; se trata de una parcela con instrumentos de Planeamiento aprobados definitivamente y con un grado de ejecución suficiente para su clasificación urbana. En definitiva cuenta con todos los servicios de infraestructuras necesarios.

- COSTE DE URBANIZACIÓN

A iniciativa de Tres Forcas Capital S.L., se pretende el desarrollo de la UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA", mediante la reurbanización del mismo, cuyos costes de Urbanización resumimos a continuación:

COSTES TOTALES DE OBRAS DE URBANIZACIÓN (€)			
CONCEPTO	UNIDADES DE OBRA	IMPORTE	TOTAL
URBANIZACIÓN INTERIOR	1.Movimiento de Tierras	81.560,75	
	2.Sistema Viario	825.536,62	
	3.Saneamiento	280.379,85	
	4.Abastecimiento	191.254,04	
	5.Suministro de Energía Eléctrica	557.213,58	
	6.Alumbrado Público	79.669,48	
	7.Telefonía	88.889,40	
	8.Señalización Vía Pública	17.130,60	
	9.Urbanización Espacios Libres	167.849,65	
	10.Fibra Óptica	73.995,69	
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			2.364.079,66
19% GASTOS GENERALES			449.175,14
SUMA TOTAL PRESUPUESTO			2.813.254,80
8% I.P.S.I.			225.060,38
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA			**3.038.315,18**
OTROS COSTOS: ▪ Honorarios Técnicos: Modificacion de Elementos, Modificación Plan Especial, Proyecto Reparcelación /Compensación, Proyecto de Urbanización, Estudio de Seguridad y Coordinación (I.P.S.I. incluido) ▪ Licencia Municipal Obras de Urbanización			114.000,00 47.281,59
TOTAL EVALUACIÓN OTROS COSTOS			**161.281,59**
TOTAL			**3.199.596,77**

2. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

En este apartado se examina el equilibrio ó compensación de la actuación urbanizadora bajo la perspectiva de las infraestructuras ó de la prestación de los nuevos servicios.

La finalidad es verificar la Sontenibilidad Económica de la actuación urbanizadora respecto a las infraestructuras y servicios resultantes.

En esta parte de determinarán, en primer lugar, Las Administraciones Públicas cuya Hacienda puede resultar afectada, para posteriormente determinar las nuevas infraestructuras/servicios que se implantan, valorándolas, para ponerlas en relación con las aportaciones de la Administración afectada.

Los apartados necesarios para tal fin son los siguientes:

2.1 DETERMINACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS

Evidentemente, la Administración Pública principal afectada por el desarrollo de una Modificación Puntual de Elementos y Modificación de Plan Especial es la Administración Local.

La actuación de urbanización pretendida se desarrolla en la Ciudad de Melilla, determinando así como principal Administración afectada por la actuación, la Ciudad Autónoma de Melilla, al afectarse bienes y servicios de titularidad municipal que consecuentemente impactan sobre la Hacienda Pública de dicha Administración.

No existen bienes y servicios pertenecientes a otra Administración en esta actuación, ni ninguna otra Administración afectada que no sea la Ciudad Autónoma de Melilla.

2.2 DETERMINACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Ó SERVICIOS RESULTANTES DE LA ACTUACIÓN

En este apartado del IMSE se analiza el impacto y mantenimiento de las infraestructuras que se implantan en la Unidad y su mantenimiento. Diferenciamos, por un lado las infraestructuras necesarias y, por otro, los Servicios Públicos resultantes.

2.2.1 Especificación de las infraestructuras necesarias de la actuación de urbanización

Se determinará cuál es el ámbito de las infraestructuras ó los elementos urbanos que se implantan en la Unidad de Ejecución UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA", al objeto de valorar el impacto que la actuación de urbanización supone sobre las Haciendas Públicas de las Administraciones indicadas en el apartado anterior.

Por tanto, se especificará cuáles son los nuevos elementos urbanos o infraestructuras introducidos en el ámbito de actuación, los cuales se pueden clasificar en los siguientes bloques:

- Vías Públicas

Incluye la explanación, pavimentación y señalización de la red viaria; las canalizaciones de los diferentes servicios urbanos; plantación de arbolado y especies vegetales; la conexión con los sistemas locales ó redes municipales.

La Modificación del Plan Especial propone la ejecución de una serie de viales, descritos en el mismo, que vertebren el desarrollo uniforme de la Unidad.

- Servicios Urbanos previstos en el planeamiento urbanístico
  - Red de abastecimiento de agua (distribución, depósito, hidrantes, riego, etc…).
  - Red de saneamiento (colectores, sumideros, pluviales, etc…).
  - Red de energía eléctrica (conducción, distribución, transformación, alumbrado, etc…).
  - Resto de servicios (telefonía, comunicaciones, fibra óptica, etc…).
  - Conexión con los Sistemas Locales.
- Espacios Libres Públicos

Incluye plantación de arbolado y especies vegetales, jardinería y mobiliario urbano.

2.2.2 Indicación de los servicios públicos resultante de la actuación

Se establecen los servicios que implicará la puesta en funcionamiento de la Unidad de Ejecución UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA", desde la perspectiva del Ayuntamiento de Melilla:

- Servicios de abastecimiento de agua (agua potable, incendio y riego).
- Servicios de saneamiento (tanto aguas sanitarias como pluviales).
- Servicio de alumbrado público (viario, aceras y jardines).
- Servicio de jardines (mantenimiento y limpieza).
- Servicio de mantenimiento de vías públicas.
- Servicio de recogida de basuras y limpieza viaria.
- Servicios resultantes de las zonas de Equipamiento Público Primario y Equipamientos Secundarios de Cesión y de carácter Local.

2.3 VALORACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Una vez determinadas las infraestructuras y servicios que han resultado como consecuencia de la puesta en marcha de la actuación, procede valorar el impacto sobre la Hacienda Pública de la Administración afectada.

A la hora de establecer el método de valoración o cuantificación económica, debemos diferenciar entre los elementos que se van a determinar:

- Valoración de las infraestructuras o elementos de urbanización

Para el cálculo de los costes de la implantación de nuevas infraestructuras o elementos urbanos utilizaremos la estimación que se recoge en el Estudio Económico-Financiero de la Modificación del Plan Especial propuesto para la Unidad de Ejecución UE.34, cuyos resultados son válidos para el nivel de Estudio de Planificación de Inversiones.

- Valoración del mantenimiento de los elementos de urbanización o la puesta en marcha y prestación de los servicios.

La valoración de los costes de mantenimiento, o de puesta en marcha y prestación de servicios, se realiza directamente por este Equipo Redactor, a base de recopilar información sobre el coste del mantenimiento de servicios similares a los que se implantan.

2.3.1 Estimación de la valoración/cuantificación de las nuevas infraestructuras y servicios

La cuantificación económica de las infraestructuras y servicios se realiza plasmando el coste de la infraestructura y su mantenimiento, o el coste de la puesta en marcha y prestación del servicio; siendo necesario, también, expresar: los importes que asume el Promotor de la actuación Tres Forcas Capital S.L., el que también pueden soportar terceras personas físicas o jurídicas y el que debe de asumir la Administración afectada.

- Valoración de las infraestructuras ó elementos de urbanización

  - INFRAESTRUCTURAS VIARIAS:

VIALES RODADOS PÚBLICOS	P.E.C. total (€)
Movimiento de Tierras	104.821,88
Sistema Viario	1.060.979,66
Señalización	22.787,37
Telefonía	114.240,66
Fibra Óptica	95.099,26
TOTAL	**1.397.928,83**

  - INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO:

ABASTECIMIENTO	P.E.C. total (€)
Abastecimiento de agua	245.799,69
TOTAL	**245.799,69**

  - INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO:

SANEAMIENTO	P.E.C. total (€)
Saneamiento residuales, separativo	360.344,18
TOTAL	**360.344,18**

  - INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTRO ELÉCTRICO:

SUMINISTRO ELÉCTRICO	P.E.C. total (€)
Líneas M.T y B.T, CT….	716.130,89

TOTAL	**716.130,89**

- INFRAESTRUCTURAS DE ALUMBRADO PÚBLICO:

ALUMBRADO PÚBLICO	P.E.C. total (€)
Líneas, luminarias…	102.391,22
TOTAL	**102.391,22**

- INFRAESTRUCTURAS DE ESPACIOS LIBRES:

ESPACIOS LIBRES	P.E.C. total (€)
Urbanización, jardinería, riego…	215.720,37
TOTAL	**215.720,37**

RESUMEN DE GASTOS DE IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DERIVADOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL UE.34

UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA"	
INFRAESTRUCTURA	**IMPORTE**
VIARIA	1.397.928,83
ABASTECIMIENTO	245.799,69
SANEAMIENTO	360.344,18
SUMINISTRO ELÉCTRICO	716.130,89
ALUMBRADO PÚBLICO	102.391,22
ESPACIOS LIBRES	215.720,37
TOTAL UE.34	**3.038.315,18 €**

2.3.2 Valoración del mantenimiento de los elementos de urbanización o la puesta en marcha y prestación de servicios

La valoración de los costes de mantenimiento o de puesta en marcha y prestación de servicios de estiman de la siguiente manera:

- INFRAESTRUCTURAS VIARIAS:

En redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada, red de drenaje (colectores, bordillos, desagües, arquetas, etc…), señalización y equipamiento, instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Existen varios ratios para valorar el coste de mantenimiento; así la Administración Central destina entre 25.000 € a 30.000 € por Km./año. Otro ratio utilizado por la Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras, ACEX, estima que, para su correcta conservación habría que destinar al año el 2% del valor de la inversión.

Basándonos en este último ratio se calcula el coste de mantenimiento de las infraestructuras viarias aplicadas a la Unidad de Ejecución UE.34

CONCEPTO	IMPORTE	MANTENIMIENTO (€/año)
INFRAESTRUCTURA VIARIA	1.397.928,83 €	**27.959 €**

Por otra parte están las actividades denominadas de conservación extraordinaria de los viales, que son las que se ocupan de las mejoras en las carreteras que, bien han agotado su vida útil, o bien están próximas a agotarla.

Por ejemplo, en los firmes, además de la rehabilitación periódica, se prevé una actuación de choque que permita, en una serie de tramos donde sea necesario, adecuar sus características al crecimiento de la demanda.

Este coste se puede estimar como el 30% del valor de la construcción inicial (operación extraordinaria inicial: reasfaltado) a los 10 años y el 70% para la segunda operación de mantenimiento extraordinaria (demolición de capa de rodadura y reasfaltado).

En nuestro caso, estas tareas implican un coste de:

- 1ª Operación de mantenimiento extraordinaria: **419.379 €**
- 2ª Operación de mantenimiento extraordinaria: **978.550 €**

- INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO:

Los servicios de agua y alcantarillado los gestiona la Consejería de Medio Ambiente de la Ciudad Autónoma de Melilla. Las obras de implantación de la infraestructura son sufragadas por el promotor de la actuación, dentro del Proyecto de urbanización correspondiente, por lo cual no suponen un coste a la Administración Pública.

Desde la aceptación de las obras y puesta en marcha del servicio, la Consejería de Medio Ambiente a través de los servicios técnicos, se hacen cargo de la gestión del servicio.

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento y saneamiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio.

Una estimación de estos costes, viene de la experiencia de los servicios técnicos de la Consejería de Medio Ambiente, estimándose en:

- Coste de operación y mantenimiento = 0,11 €/m^3 día.
- Estimación de Caudal en la UE.34 = 526 m^3/día = 191.990 m^3/año.
- Coste de operación y mantenimiento anual = **21.119 €.**

Por otra parte, la red de abastecimiento de la urbanización y su infraestructura requerirá una inversión mayor al final de su vida útil, estimada en unos 20 años, por cuestiones de sustitución y gran renovación, que se puede estimar en un 40% del coste total de ejecución.

En nuestro caso, estas tareas de renovación de red implican un coste de **98.320 €**

- INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO:

Los servicios de agua y alcantarillado los gestiona la Consejería de Medio Ambiente de la Ciudad Autónoma de Melilla. Las obras de implantación de la infraestructura son sufragadas por el promotor de la actuación, dentro del Proyecto de urbanización correspondiente, por lo cual no suponen un coste a la Administración Pública.

Desde la aceptación de las obras y puesta en marcha del servicio, la Consejería de Medio Ambiente a través de los servicios técnicos, se hacen cargo de la gestión del servicio.

Se estima que por el propio diseño de la red, por gravedad, y su naturaleza, el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio es nulo.

Por otra parte, la red de saneamiento y pluviales de la urbanización y su infraestructura requerirá una inversión mayor al final de su vida útil, estimada en unos 20 años, por cuestiones de sustitución y gran renovación que se puede estimar en un 40% del coste de ejecución.

En nuestro caso, estas tareas de renovación de red implican un coste de **144.138 €**

- INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTRO ELÉCTRICO:

Las labores de gestión, operación y mantenimiento del sistema de abastecimiento de electricidad será a cargo de la Compañía Suministradora de Electricidad, una vez ejecutada la infraestructura por el Promotor de la actuación urbanística, con cargo a la Urbanización.

La estimación de repercusión por coste de operación y mantenimiento, según datos de la Compañía Suministradora de Electricidad es:

- Coste de operación y mantenimiento = 0,08 €/m^2 año.
- Coste de operación y mantenimiento anual (76.000 m^2) = **6.080 €.**

- ALUMBRADO PÚBLICO:

El coste energético de las luminarias de alumbrado público conlleva un gasto anual que podemos asimilar a 8 €/viv. (tamaño estandar 100 m^2), o lo que es lo mismo 0,08 €/m^2 año.

- Coste de operación y mantenimiento anual (76.000 m^2) = **6.080 €.**

- ZONA ESPACIOS LIBRES:

El coste de mantenimiento de las zonas verdes públicas conlleva un gasto anual que podemos asimilar a 3 €/ m^2 año.

- Coste de operación y mantenimiento anual (6.724,00 m^2) = **20.172 €.**

2.4 DETERMINACIÓN DE LOS INGESOS QUE DEVIENEN DE LA ACTUACIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN

En este punto, este informe identifica los ingresos que obtiene la Administración de la UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA", y que, consecuentemente, compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que pueden derivarse de la apertura de la nueva unidad urbanizada, desde la perspectiva de la Administración Local, cabe destacar:

- Operaciones corrientes:
  - Impuestos directos (incluyendo los impuestos sobre el capital, actividades económicas, recargos sobre impuestos directos de otras Administraciones).
  - Impuestos indirectos (incluyendo recargos sobre impuestos indirectos de otras Administraciones, impuestos indirectos propios, etc…).
  - Tasas y otros ingresos (incluyendo las ventas por patrimonio, las tasas por prestación de servicios públicos y realización de actividades administrativas, tasas por utilización privativa de un aprovechamiento especial de dominio público local, otros ingresos en donde se englobarían las multas, recargos apremio, intereses de demora, etc…).
  - Ingresos patrimoniales (que englobaría las rentas de bienes inmuebles de la Unidad, el producto de concesiones y aprovechamientos oficiales, etc…).
- Operaciones de capital (incluyendo las enajenaciones de terrenos, parcelas sobrantes de vía pública, etc…):

  Esta opción dependerá de la iniciativa del propio Ayuntamiento.

  Por todo lo anterior, el desarrollo de la Unidad traerá consigo una serie de beneficios económicos a la Ciudad Autónoma de Melilla en forma de impuestos, como:

✓ <u>IMPUESTOS DE UN ÚNICO PAGO:</u>

Serán aquellos que solamente se abonarán una sola vez.

- **Licencias de obras**:

  Según Ordenanaza Fiscal reguladora de la Ciudad Autónoma de Melilla de Tasas por Licencias Urbanísticas, se aplica el 1,40% del coste real de la actuación.

  - Coste real actuación = 40.000.000 €.
  - Tasa por Licencia Urbanística = **560.000 €**

✓ IMPUESTOS PERÍODICOS:

Son aquellos que se abonan periódicamente y repercuten sobre aquellas infraestructuras que necesitan una mayor conservación y mantenimiento:

- **Impuesto sobre Bienes Inmuebles**:

  - Abono anual : 2,50 €/m^2
  - Abono anual total (46.000 m^2): **115.000 €**

- **Tasa de Saneamiento y recogida de basuras**:

  No existe en la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por recogida de basura en la Ciudad Autónoma de Melilla una Tasa específica para Centro Comercial, que desarrolla la UE.34. Se puede hacer una estimación de 4 €/m^2 año.

  - Abono anual : 4 €/m^2
  - Abono anual total (46.000 m^2): **184.000 €**

Atendiendo a esta mención de los diferentes ingresos que se pueden obtener en la UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA", formulamos el siguiente cuadro que podrá servir de base para la toma de datos en la redacción del Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, tras el análisis de los informes que ofrezca la Administración:

TIPO	IMPORTE €
IMPUESTOS	115.000
TASAS	744.000
RENTAS INMUEBLES/VENTA PATRIMONIO	---
TOTAL	**859.000**

Del análisis anterior se extrae una cifra global de ingreso de **859.000 €** que como consecuencia de la nueva actuación se genera para la Administración.

2.5 CONCLUSIÓN: ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA.

Atendiendo, tanto a los datos que proporciona este estudio, como a los datos que hemos hecho mención en los apartados anteriores, tenemos completamente determinado el coste de las infraestructuras y servicios, así como los ingresos que la Hacienda Pública Autonómica obtiene como consecuencia del desarrollo de la Unidad UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA".

Las cifras resultantes indicarán un resultado, positivo o negativo, que permitirá sacar las conclusiones sobre el impacto que la actuación de urbanización tiene la Hacienda de la Administración afectada.

Para ello recogemos los resultados de cada elemento en las siguientes tablas resumen:

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN IMPLANTADOS		
INFRAESTRUCTURA	**IMPORTE**	**PROMOTOR**
VIARIA	1.397.928,83 €	✓
ABASTECIMIENTO	245.799,69 €	✓
SANEAMIENTO	360.344,18 €	✓
SUMINISTRO ELÉCTRICO	716.130,89 €	✓
ALUMBRADO PÚBLICO	102.391,22 €	✓
ZONA ESPACIOS LIBRES	215.720,37 €	✓
TOTAL	**3.038.315,18 €**	✓

MANTENIMIENTO DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN Y SERVICIOS				
INFRAESTRUCTURA	**COSTE ANUAL**	**COSTE EXTRAORDINARIO**	**EMPRESA DE SUMINISTRO**	**ADMINISTRACIÓN**
RED VIARIA	27.959 €/año			✓
		419.379 €		✓ (a los 10 años)
		978.550 €		✓ (a los 20 años)
ABASTECIMIENTO	21.119 €/año			✓
		98.320 €		✓ (a los 20 años)
SANEAMIENTO		144.138 €		✓ (a los 20 años)
SUMINISTRO ELÉCTRICO	6.080 €/año		✓	
ALUMBRADO PÚBLICO	6.080 €/año			✓
ZONA ESPACIOS LIBRES	20.172 €/año			✓

El coste derivado a la Administración, es decir, a la Ciudad Autónoma de Melilla, resulta ser de **75.330 €/año**, junto con las acciones puntuales a realizar a los 10 años, por importe de **419.379 €** y a los 20 años, por importe de **1.221.008 €**.

Siguiendo el reparto de costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtiene la Administración de la UE.34, tenemos lo siguiente:

- Coste a asumir por la Ciudad Autónoma de Melilla debido a la UE.34:

PERIODO	AÑO 1 a 9	AÑO 10	AÑO 11 a 19	AÑO 20
GASTO ANUAL	75.330 €	494.709 €	75.330 €	1.296.338 €
ACUMULADO	677.970 €	1.172.679 €	1.850.649 €	**3.146.987 €**

- Ingresos de la Ciudad Autónoma por la Unidad UE.34:

PERIODO	AÑO 1	AÑO 2 a 9	AÑO 10	AÑO 11 a 19	AÑO 20
INGRESO ANUAL	859.000 €	299.000 €	299.000 €	299.000 €	299.000 €
ACUMULADO	859.000 €	3.251.000 €	3.550.000 €	6.241.000 €	**6.540.000 €**

Atendiendo a los parámetros indicados, se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es claramente **positivo**, dado que los ingresos que genera la Ciudad Autónoma de Melilla durante el período de 20 años es muy superior a los gastos que a ésta le suponen los costes de mantenimiento de sus servicios.

3. LA ADECUACIÓN DEL SUELO A USOS PRODUCTIVOS

En este Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica se establece como un apartado independiente el relativo al análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos de la Unidad UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA".

3.1 CONCEPTOS DE USO PRODUCTIVO

Esta parte de la Memoria de Sostenibilidad Económica debemos comenzar, por lo que entendemos o definimos por uso *productivo*. Desde una perspectiva, podemos conceptuar al *uso productivo* como aquel destinado a la producción de bienes y servicios, en el que se englobarían el uso industrial, uso de servicios, uso comercial, usos terciarios, etc…

Abundando en lo anterior, el *"uso de Actividad Económica"* se puede definir como aquellos usos de carácter lucrativo que no quedan comprendidos dentro de los usos residenciales.

Dentro de los usos que permite el PGOU de Melilla relativos a este concepto nos encontramos, dentro de sus Normas Urbanísticas, en adelante NNUU, lo siguiente:

CAPÍTULO I. USOS URBANOS. NIVELES Y DEFINICIÓN.

SECCIÓN 1. USOS GENÉRICOS:

- *N.291. Residencial.*
- *N.292. Industria y almacenaje.*
- *N.293. Equipamiento Secundario.*
- *N.294. Equipamiento Primario.*
- *N.295. Viario y Espacios Libres.*

SECCIÓN 2. USOS PARTICULARIZADOS:

- *N.297. Residenciales.*
- *N.298. Industrial y almacenaje.*
- *N.299. Equipamiento Secundario.*
- *N.300. Equipamiento Primario.*
- *N.301. Viario y Espacios Libres.*

[…….]

Desde, este punto de vista, en esta propuesta de intervención para la UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA", dentro de la pormenorización de usos contenidos en la misma, se contemplan en la ficha de intervención urbanística los siguientes:

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)			32.014,67 (1)	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**

- *USO EQUIPAMIENTO SECUNDARIO-COMERCIAL.*
- *USO INDUSTRIAL COMPLEMENTARIO.*
- *USO EQUIPAMIENTO PRIMARIO DE CESIÓN.*
- *USO VIARIO Y ESPACIOS LIBRES.*

[……]

Los usos productivos en la intervención propuesta para la UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA", estarán formados por las actividades clasificadas como USO COMERCIAL-TERCIARIO Y USO EQUIPAMIENTO PRIMARIO

3.2 DETERMINACIÓN DE USOS PRODUCTIVOS

Una vez determinado el ámbito conceptual de lo que se entiende por uso productivo, este Estudio establece el parámetro utilizado para la determinación de usos productivos y la cantidad con la que nos encontramos en esta unidad objeto de desarrollo.

Para ello extraeremos de la propuesta de Modificación de Elementos y Modificación de Plan Especial de la UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA", los valores de los usos productivos antes mencionados y los compararemos con los índices o ratios establecidos en la Ciudad Autónoma de Melilla. Así estableceremos la comparativa del uso productivo de la UE.34 con todo el ámbito de la Ciudad Autónoma de Melilla, al objeto de valorar si el uso productivo establecido en el primero, es acorde al porcentaje determinado por el segundo.

Los valores indicados en la propuesta de Modificación de Elementos y Modificación de Plan Especial de la UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA", para los diferentes usos productivos son los siguientes:

- USO EQUIPAMIENTO SECUNDARIO-COMERCIAL

Comprende los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios a las personas, a las familias y a las empresas, tales como abastecimiento comercial, restauración, alojamiento, esparcimiento y recreo, finanzas, seguros, servicios técnicos y profesionales y similares.

	SUP. SUELO	SUP. EQUIP. SEC.	EDIF. POTENCIAL	EDIF. TOTAL CONSTR.
UE.34	56.496 m^2	35.946,19 m^2	46.243,67 m^2	46.243,67 m^2

A la vista de los valores obtenidos, podemos extraer ratios que nos permitan comparar los valores previstos en la unidad, con la Ciudad Autónoma de Melilla.

- **Unidad UE.34**

Superficie: 56.496 m^2 suelo urbano

Habitantes: Dado el uso equipamiento secundario-comercial, no se generan.

Nº Comercios/Terciario previstos: 64

Ratios por cada 1.000 m^2 suelo urbano:

> Comercio/Terciario: 64/56,50 ► 1,13 Comercios-Terciario/1.000 m^2 de suelo urbano.

no se pueden establecer ratios con habitantes y viviendas, ya que la unidad no las genera. Al establecer el comparativo con la Ciudad Autónoma de Melilla, se analizará el incremento en 64 uds. de número de comercios.

- **Ciudad Autónoma de Melilla.**

Superficie: 13.565.081,10 m^2 Suelo total (100%)

6.709.957,05 m^2 Suelo urbano (49,46%)

782.836,75 m^2 Suelo urbanizable (5,78%)

6.072.287,30 m^2 Suelo no urbanizable (44,76%)

(*) FUENTE: MEMORIA JUSTIFICATIVA REVISIÓN PGOU_ML (APROBACIÓN INICIAL 1 JULIO 2012)

Nº viviendas: 22.492 viviendas.

Habitantes: 79.432 (estimación 2014).

Nº Comercios/Terciario: 1.341 comercios terciario.

Ratios por cada 1.000 m^2 suelo urbano:

> Comercio/Terciario: 1.341/6.609,96 ► 0,20 Comercios-Terciario/1.000 m^2 de suelo urbano.

Obviamente se observa que los valores obtenidos para la unidad son superiores a los existentes en la Ciudad Autónoma de Melilla, pues los primeros suponen un incremento de 64 comercios terciario.

También en este análisis conviene analizar la existencia de usos productivos en las zonas próximas al ámbito de actuación, al objeto de poder determinar las áreas de influencia del asentamiento de sus usos productivos, que afectaría a la implantación de los mismos en la unidad analizada.

Por tanto los servicios productivos de la ciudad están en el radio de influencia de los de la unidad objeto del presente estudio y viceversa. De esta manera las posibilidades de actuación se amplifican, beneficiándose de esta sinergia los habitantes del entorno de la unidad y por extensión el resto de la ciudad.

3.3 CONCLUSIÓN

Habiendo determinado los datos a los que el equipo redactor ha hecho mención en el apartado anterior, este Estudio refleja que los usos productivos son suficientes y adecuados a la unidad, atendiendo en este análisis a la próxima existencia de otros usos similares en zonas próximas.

Por todo lo anteriormente expuesto, la conclusión acerca de los **usos productivos** de la **Modificación de Elementos y Modificación del Plan Especial propuestos en la UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA"**, es que son **suficientes y adecuados.**

Melilla, Junio de 2014

Fdo.: Javier Herrera de la Rosa
COACAM Nº 7

Fdo.: Miguel Figueruelo Fernández
COACAM Nº 26

II EVALUACIÓN AMBIENTAL (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental)

ANEJOS

ANEJO 2

EVALUACIÓN AMBIENTAL EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU. DE MELILLA 1995 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.34 "CUARTEL DE VALENZUELA" CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1.- OBJETO

El objeto de este Anexo es describir la actuación de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU. De Melilla 1995 en la Unidad de Ejecución U.E.34 "CUARTEL VALENZUELA" con ordenación pormenorizada, de manera que pueda someterse a una Evaluación de Impacto Ambiental en la forma prevista en la Legislación vigente, cuando así lo decida el Órgano Ambiental en cada caso.

Se estará a lo dispuesto por la Ordenanza Vigente en la actualidad:

- Ley 21/2013, de 9 de Noviembre, de Evaluación Ambiental (BOE. Nº 296, de 11 de Diciembre de 2013).

  Ley que como se indica en su Preámbulo unifica en una sola norma dos disposiciones: la Ley 9/2006, de 28 de Abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de Enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y modificaciones posteriores al citado texto refundido.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La Modificación que se propone, como ya se ha puesto de manifiesto, tendrá efectos positivos sobre la Ordenación Urbanística del territorio de Melilla, y fundamentalmente, sobre el entorno inmediato de la Zona, no afectando negativamente a la estructura general y orgánica del territorio.

La recalificación propuesta, ligada al Uso Secundario (Comercial) como principal e Industrial como complementario, afecta a 56.496,00 m², lo que representa un 0,934% del suelo urbano de la ciudad. Por tanto, no estamos alcanzando unas cifras que obligen a replantearse una concepción distinta del Planeamiento Urbanístico de Melilla.

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 del Suelo, cuando señala que las políticas públicas en materia de ordenación territorial, en aplicación del principio de desarrollo sostenible, procurará, 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 cumplen 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".*

Resumiendo, en la modificación propuesta, los usos resultantes de la misma serían:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS PROPUESTO DEL PGOU. DE MELILLA 1995 EN LA UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA" CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE TOTAL	56.496,00 m²

USOS	SUPERFICIE SUELO m²	SUPERFICIE CONSTRUIDA m²	% SUELO OCUPADO	CESIONES DE APROVECHAMIENTO m²t
RESIDENCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00
VIVIENDAS PREVISTAS		0		
EQUIP. SECUNDARIO	35.401,40	40.472,21	62,6618	7.612,18
EQUIP. PRIMARIO	2.242,00	--	3,9684	--
EQUIP. INFRAESTRUCTURAS	200,00	--	0,3540	--
INDUSTRIAL	2.885,73	5.771,46	5,1078	--
ESPACIOS LIBRES	6.724,00	--	11,9017	--
PLAZA PÚBLICA-APARCAMIENTO	3.471,83	--	6,1453	--
VIAL RODADO PÚBLICO	5.571,04	--	9,8610	--
EDIFICABILIDAD		0,81853		
TOTALES	**56.496,00**	**46.243,67**	**100,00**	**7.612,18**

3.- SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA

Mencionar, en primer lugar, que por la ubicación de la parcela afectada por esta Modificación puntual del PGOU., no tiene incidencia alguna en las zonas LIC_s (Lugares de Importancia Comunitaria) de Melilla, estando alejada de:

- LIC Acantilados de Aguadú (Código Natura 2000 ES6320001)
- LIC Barranco del Nano (Código Natura 2000 ES6320002)

Esta parcela, antiguo acuartelamiento Valenzuela, está situada en la Zona Sur de la Ciudad, tiene una superficie de 56.496,00 m²; se trata por tanto de un espacio completamente antropizado.

Se trata de una parcela con instrumentos de Planeamiento aprobados definitivamente y con un grado de ejecución suficiente para su clasificación urbana. No existe en ella nigún elemento ecológico a proteger.



FUENTE: FOM. Instituto Geográfico Nacional (Fotografía aérea) 27/11/2013

4.- NORMATIVA MEDIOAMBIENTAL

En la Ley 21/2013, de 9 de Noviembre, de Evaluación Ambiental, en el Título I, se regula el ámbito de aplicación de esta Ley, en concreto en su Artículo 7.

*"**Artículo 7. Ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental**.*

1. Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental ordinaria los siguientes proyectos:

a) Los comprendidos en el anexo I, así como los proyectos que, presentándose fraccionados, alcancen los umbrales del anexo I mediante la acumulación de las magnitudes ó dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.

b) Los comprendidos en el apartado 2, cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental, en el informe de impacto ambiental de acuerdo con los criterios del anexo III.

(……..)

2. Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada:

a) Los proyectos comprendidos en el anexo II.

(……)"

El Proyecto a través del cual se llevaría a cabo la Modificación Puntual del Plan General que se propone en este Documento, estaría comprendido en el **Anexo I** de la Ley 21/2013, en concreto en el **Grupo 9**: Otros proyectos , en concreto en su apartado a) punto 10º. "Proyectos que requieran la urbanización del suelo para polígonos industriales que ocupen más de 5 ha; Construcción de centros comerciales y aparcamientos, fuera de suelo urbanizable y que en superficie ocupen más de 1 ha; Instalaciones hoteleras en suelo no urbanizable".

Por otro lado, este Proyecto podría estar comprendido en el **Anexo II** de la misma Ley, en concreto en el **Grupo 7**: Proyectos de infraestructuras, en concreto en su apartado b) "Proyectos situados fuera de áreas urbanizadas de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos y que ocupen en superficie más de 1 ha.

Indicar que en ambos casos, Anexos I y II, como se ha comentado en el apartado 3 anterior, estamos actuando en una parcela en suelo urbano sistemático en ejecución, con instrumentos de Planeamiento aprobados definitivamente y con un grado de ejecución suficiente para su clasificación urbana. No existe en ella nigún elemento ecológico a proteger.

Por tanto, los proyectos de urbanización y edificación que se aprueben en aplicación de la modificación del PGOU de Melilla planteada en este documento, no deberán estar sometidos a evaluación de impacto ambiental.

Entendemos por tanto justificado el **no sometimiento** al trámite de evaluación de impacto ambiental, ya que se está actuando en suelo urbanizado y suelo comercial. No obstante se estará a lo que decida el Organo competente en materia medioambiental.

Melilla, Junio de 2014

Fdo.: Javier Herrera de la Rosa
Arquitecto COACAM Nº7

Fdo.: Miguel Figueruelo Fernández
Arquitecto COACAM Nº26

III ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL TRÁFICO EN EL ENTORNO DE LA UE.34

ANEJOS

ANEJO 3

ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL TRÁFICO EN EL ENTORNO DE LA UE.34 ©

Se realiza el presente documento, para dar cumplimiento al Convenio Urbanístico firmado entre la Ciudad Autónoma de Melilla y la Sociedad Tres Forcas Capital S.L. suscrito el 6 de Mayo de 2014 (BOME nº 5128, de 9 de Mayo de 2014), que en su estipulación sexta establece: *"La CAM., a través de sus servicios técnicos y en coordinación con la Administración General del Estado, procederá a una reordenación del tráfico del entorno de la UE.34 que permitan el correcto desarrollo del estudio de vialidad que se contentrá en la modificación puntual".*

En definitiva, el objeto de este Anejo es analizar los aspectos relativos al tráfico generado por el Centro Comercial que se propone implantar en la mencionada Unidad de Ejecución.

En concreto, se analizarán tres aspectos puntuales de la generación de tráfico:

A. Determinación y justificación del número de viajes generados por la clientela del Centro Comercial propuesto.

B. Estimación de las intensidades máximas de tráfico generadas, a partir de la apertura del Centro Comercial.

C. Determinación de la necesidad máxima de aparcamiento del Centro Comercial, de acuerdo a criterios estrictamente comerciales.

A. CÁLCULO ESTIMATIVO DE LOS VIAJES GENERADOS POR LA CLIENTELA DEL CENTRO COMERCIAL PROPUESTO

A.1. METODOLOGÍA

La metodología a seguir para la estimación del número de viajes generados por la clientela del Centro Comercial propuesto, se basa en la determinación número de operaciones de venta que realizarán cada uno de los operadores comerciales incluidos en el mismo.

En el momento de realización del Estudio de Viabilidad del Centro Comercial, se realizo una estimación del número de Empleos generados por el mismo. El total de puestos de trabajo directros estimados, únicos que afectan a la generación de tráfico y aparcamiento, es de **580** empleos.

Para ello, se procede a determinar el volumen potencial de negocio de cada uno de ellos, mediante la realización de un Estudio de Implantación ó de Mercado. Una vez obtenido el volumen potencial de negocio de cada operador, se realiza una estimación del importe de Compra Media que se realizará en dicho establecimiento.

A partir de estos datos, se determinará el volumen de operaciones de venta que previsiblemente se realizarán en el Centro Comercial.

La determinación del número potencial de clientes que visitará el Centro Comercial, accediendo en automovil, se realiza mediante la aplicación al volumen total de

© LyC CONSULTORES.

operaciones de venta estimados, de un coeficiente corrector. Dicho coeficiente corrector, es función de las características propias de la nueva implantación propuesta, entre las que destacan:

1. Ubicación. Urbana ó periférica.
2. Disponibilidad de transporte público.
3. Tamaño de la implantación comercial propuesta.
4. Características de los operadores comerciales incluidos en la nueva implantación.

Para la determinación del Volumen Potencial de negocio del Centro Comercial propuesto, nos hemos basado en (Estudio de Implantación de un Centro Comercial en Melilla – L y C Consultores, S.L. Enero 2014).

A continuación se incluye un Cuadro de Superficies del Centro Comercial propuesto, distribuidas de acuerdo con la actividad a la que se destina cada una de ellas.

CENTRO COMERCIAL MELILLA. CUADRO DE SUPERFICIES

CENTRO COMERCIAL P-0	POSIBLES	POSIBLES		Superficies	
1.- ZONA HIPERMERCADO	ACTIVIDADES	RÓTULOS	Construidas (m²)	SBA (m²)	Comercial (m²)
M.S. HIPERMERCADO	HIPERMERCADO	EROSKI	5.600,00	5.600,00	4.200,00
LOCALES COMERCIALES			689,00	689,00	551,20
MALL			532,00	0,00	0,00
Subtotal Cajón Hipermercado			**6.821,00**	**6.289,00**	**4.751,20**

CENTRO COMERCIAL P-0	POSIBLES	POSIBLES		Superficies	
2.- GALERIA COMERCIAL	ACTIVIDADES	RÓTULOS	Construidas (m²)	SBA (m²)	Comercial (m²)
LOCALES COMERCIALES			9.729,00	9.729,00	7.783,20
Subtotal Galeria Comercial			**9.729,00**	**9.729,00**	**7.783,20**

CENTRO COMERCIAL P-1	POSIBLES	POSIBLES		Superficies	
3.- GALERIA COMERCIAL	ACTIVIDADES	RÓTULOS	Construidas (m²)	SBA (m²)	Comercial (m²)
LOCALES COMERCIALES			7.209,00	7.209,00	5.767,20
CINES			2.008,00	2.008,00	1.600,00
TERRAZAS			0,00	0,00	0,00
Subtotal P-1			**9.217,00**	**9.217,00**	**7.367,20**

SUPERFICIE TOTAL CENTRO COMERCIAL			**25.767,00**	**25.235,00**	**19.901,60**

PARQUE COMERCIAL	POSIBLES	POSIBLES		Superficies	
4.- MEDIANAS SUPERFICIES	ACTIVIDADES	RÓTULOS	Construidas (m²)	SBA (m²)	Comercial (m²)
MEDIANA SUPERFICIE BRICO			2.275,00	2.275,00	1.820,00
MEDIANA SUPERFICIE DEPORTE			1.516,00	1.516,00	1.212,80
MEDIANA SUPERFICIE HOGAR			1.244,00	1.244,00	995,20
PARCELA RESTAURACIÓN			650,00	650,00	520,00
SUPERFICIE TOTAL MEDIANAS SUPERFICIES			**5.685,00**	**5.685,00**	**4.548,00**

SUPERFICIE TOTAL PROYECTO			**31.452,00**	**30.920,00**	**24.449,60**

A.2. DETERMINACIÓN DEL NÚMERO DE VIAJES GENERADOS POR EL CENTRO COMERCIAL

Según los resultados expuestos en el cuadro 21 del "Estudio de Implantación del Centro Comercial", el Volumen Potencial de Negocio del Centro Comercial propuesto, ascenderá aproximadamente, a **63,2 millones de Euros** anuales.

La distribución de este volumen total previsto, entre los distintos operadores del Centro Comercial, es la siguiente:

- Alimentación 16.800.000 €
- Medianas Superficies 18.755.000 €
- Galeria Comercial y Ocio 27.645.000 €

TOTAL **63.200.000 €**

Estas cifras están incluidas en el cuadro 1 "Frecuentación Centro Comercial", adjunto, y se utilizan en dicho documento como base de cálculo del número de viajes originado por el mismo.

Como precisión adicional, es necesario destacar que las estimaciones de viajes se refieren a una situación de "ritmo crucero" normalmente alcanzado 3 a 4 años después de la apertura y también que se apoyan en ciertas hipótesis básicas referentes a la calidad de la implantación comercial prevista (arquitectural y comercial); mantenimiento de condiciones satisfactorias de acceso por la red viaria de aproximación; mantenimiento del nivel del gasto comercializable en la zona de atracción del proyecto según las previsiones económicas; ausencia de competencia adicional en la zona de atracción (aparte de los programas ya previstos ó identificados en dicha evaluación económica).

En lo que se refiere al Hipermercado previsto en el Centro Comercial, responsable de la generación de un 27% del Volumen Potencial estimado, se utiliza para la determinación del número total de viajes la cifra de Venta Potencial obtenida en el Estudio de Implantación (16,8 M. €).

Por todo lo anterior, la evaluación del número de viajes estará basada en una "hipótesis alta", puesto que se considera una situación en ritmo de crucero, en la que se cumplen por completo los objetivos económicos y se comercializan todas las superficies previstas.

Determinación de la compra media correspondiente a cada operador comercial.

El paso siguiente del análisis consiste en establecer el importe de la Compra Media de cada operador, con objeto de convetir el Volumen Potencial de Negocio del Centro Comercial en Número de Operaciones de Compra que se realizarán en el mismo.

El número de Operaciones de Compra no tiene por qué coincidir con el número de visitantes del Centro, ya que el número de visitantes por operación de compra varía, dependiendo de las características de cada operador. Por ejemplo, la media nacional de personas por Operación de Compra realizada en hipermercados es de 2,5 personas, mientras que en los Cines cada persona supone un acto de venta.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que la media nacional, en Centros Comerciales periféricos, de clientes de Cines por vehículo, es de 3 personas.

Además, hay que considerar que ciertos operadores incluidos en el Centro Comercial, se nutren del tráfico generado por otros, de forma que su aportación al número de viajes generados por el Centro es muy reducida. El caso más evidente de esta situación, son los locales de Restauración.

Para determinar la Compra Media, nos hemos basado en información aportada por los operadores principales previstos, en los casos que ha sido posible, y en estimaciones propias para el resto.

Las conclusiones son las siguientes:

1.- Hipermercado **Compra Media: 48,00 €**

Como conclusión del Estudio de Implantación, el importe de la Compra Media estimado, para la implantación propuesta, asciende a 48,00 €, por operación de venta.

Dicho dato está en concordancia con los importes de Compra Media que vienen realizándose en los hipermercados de otros Centros de características similares al propuesto.

2.- M.S. Equipamiento a la persona **Compra Media: 35,00 €**

El resultado del Estudio de Implantación refleja una Compra Media de 35,00 € por operación de venta.

Este dato refleja de manera muy aproximada la Compra Media que se viene realizando en otros Parques Comerciales de similares características y concuerda con los datos que nos han trasladado algunos de los operadores principales con presencia en la Ciudad Autónoma de Melilla.

3.- M.S. Electrodomésticos **Compra Media: 60,00 €**

El resultado del Estudio de Implantación refleja una Compra Media de 60,00 € por operación de venta.

Dicho dato está en concordancia con los importes de Compra Media que vienen realizándose en las Medianas Superficies de Electrodomésticos de otros Centros de características similares al propuesto.

4.- M.S. Bricolaje **Compra Media: 75,00 €**

El resultado del Estudio de Implantación refleja una Compra Media de 75,00 € por operación de venta.

Este resultado corresponde a la Media Nacional en Centros similares al propuesto aunque podría aumentar la Compra Media dado el clima mediterráneo imperante en la ubicación del Proyecto propuesto.

5.- M.S. Deportes **Compra Media: 35,00 €**

El resultado del Estudio de Implantación refleja una Compra Media de 35,00 € por operación de venta.

Este dato corresponde a la Compra Media que se viene realizando en otros Parque Comerciales de similares características.

6.- Complejo Multicines **Compra Media: 9,00 €**

En la determinación del importe de la Compra Media realizada en el local Multicines, hemos considerado el precio medio de la entrada, y el consumo realizado en el bar del complejo. La estimación asciende a 9,00 €/persona (6,00 € la entrada y 3,00 € consumidas en el bar propio).

Por tanto, con objeto de contar con datos de Compra Media, comparables para todos los operadores, determinaremos que la Compra Media de los Cines asciende a 9,00 € por unidad de cliente-vehículo.

7.- Locales de restauración **Compra Media: 15,00 €**

En la determinación del importe de la Compra Media generada por los Locales destinados a actividades de Restauración, se ha tenido en cuenta el mismo criterio de clientes por vehículo empleado en los Cines (3 actos de compra por cliente/vehículo). Dicho criterio se basa en el hecho de que un porcentaje muy elevado de los clientes de estos operadores, provienen del tráfico generado por los Cines (3 actos/cliente-vehículo) y el resto de operadores principales del Centro (2,5 actos/cliente-vehículo).

Teniendo en cuenta que el importe de la Compra Media, como media nacional para las cadenas de establecimientos de comida rápida, asciende a 5,00 €/acto de compra, el importe de la Compra Media considerada para estos locales es de 15,00 €.

Determinación del número de viajes generado por el Centro Comercial.

Una vez determinado el Volumen Potencial de negocio de cada operador del Centro propuesto y el importe de la Compra Media, la determinación del Número de Viajes generado por el Centro se realiza mediante una simple división, teniendo en cuenta las siguientes particularidades:

1.- Para el local Multicines hemos determinado la Compra Media por vehículo, a pesar que cada vehículo suponga 3 actos de venta.

2.- En cuanto a los Locales de Restauración, aplicamos el mismo criterio de Compra Media por vehículo, teniendo en cuenta que se producen 3 actos de venta por cada uno.

Adicionalmente, consideramos que el 80% de los Actos de Compra generados por este tipo de locales se producen por clientes que han sido atraidos al Centro Comercial por otros operadores (principalmente los Cines y el Hipermercado). Por tanto, la generación de clientes-vehículos propios (aportación de viajes al total) correspondiente a este tipo de operadores, será equivalente al 20% del total de Actos de Venta realizados.

Como conclusión, se adjunta el CUADRO I-FRECUENTACIÓN CENTRO COMERCIAL. Los resultados obtenidos en el mismo suponen un **TOTAL GENERAL DE ACTOS DE COMPRA de 1.363.397** Actos anuales (**26.219 por semana**).

CUADRO I – FRECUENTACIÓN CENTRO COMERCIAL MELILLA

Usos	Superficie de Ventas/m^2	Productividad (€/m^2/año)	Previsión Ventas (€/año)	Compra Media (Euros)	Clientes Propios (1) / AÑO	Clientes(1) /SEMANA
COMERCIO						
ALIMENTACIÓN	4.200,00	4.000,00	16.800.000	48,00	350.000	6.731
MED. SUP. ESPECIALIZADAS						
-Med. Sup. Eq. Persona	3.525,00	2.500,00	8.812.500	35,00	251.786	4.842
-Med. Sup. Electro	995,20	2.200,00	2.189.440	60,00	36.491	702
-Med. Sup. Bricolaje	1.820,00	2.000,00	3.640.000	75,00	48.533	933
-Med. Sup.Deportes	1.212,00	2.500,00	3.032.000	35,00	86.629	1.666
GALERÍA COMERCIAL						
-Locales Comerciales Moda	5.641,00	2.404,00	13.560.964	35,00	387.456	7.451
-Locales Comerciales Hogar	1.410,00	2.500,00	3.525.000			
-Locales Comerciales Complementos	2.115,00	2.400,00	5.076.000			
OCIO						
-Cines	1.600,00	800,00	1.280.000	9,00	142.222	2.735
-Locales restauración y ocio	1.410,00	2.100,00	2.961.000	15,00	39.480	759
-Med. Sup. Restauración (2)	520,00	4.000,00	2.080.000	20,00	20.800	400
TOTAL	24.449,00		62.956.904		1.363.397	26.219
(1) Cliente: Persona, o grupo de personas que acude al Centro Comercial con motivo de adquirir bienes ó servicios						
(2) Se admite para la restauración que 1 cliente = grupo de 3 personas						

Coeficientes Correctores.

El siguiente paso del análisis consiste en determinar cuantos de estos Actos de Compra se realizan por clientes que acuden al Centro propuesto en automóvil.

Para ello, en primer lugar estableceremos los coeficientes correctores mencionados en el punto A.1. de este documento, atendiendo a las características fundamentales del proyecto propuesto:

1. UBICACIÓN. El Centro Comercial propuesto se encuentra situado en una ubicación claramente urbana. El núcleo residencial situado en el entorno inmediato es muy importante.

2. TRANSPORTE PÚBLICO. En la actualidad, no existe ningún medio público de transporte que comunique el Centro propuesto con el principal núcleo residencial, el casco urbano de Melilla, si bien incluso lo hubiera, a efectos de este estudio hemos optado por no tenerlo en cuenta.

3. TAMAÑO DE LA IMPLANTACIÓN. El proyecto propuesto consiste en un Centro Comercial de concepción Regional. Como consecuencia de ello, los Actos de Compra de la mayoría de los clientes potenciales tendrán un importe elevado. Ello implica una mayor utilización del automóvil como medio principal de acceso.

4. CARACTERÍSTICAS DE LOS OPERADORES. En el programa comercial propuesto, se incluyen operadores comerciales cuya Compra Media es elevada (Hipermercado, Mediana Superficie de Electrodomésticos, Bricolaje..). Esto implica un elevado índice de clientes accediendo en automóvil, por el simple hecho de la facilidad de transporte de dicha compra.

   Por otra parte, se considera que los Viernes, Sábados y Domingos habrá una mayor afluencia de clientes en los Cines y Locales de Ocio. Dicha clientela es principalmente joven, y por regla general, acude al Centro en transporte público ú otros medios (moto, bici…).

Por todo lo anterior y, en base a la experiencia en otras implantaciones comerciales de características similares, se aplican los siguientes coeficientes correctores:

Lunes-Jueves y Viernes — **90%** del total de Actos de Compra, se realizará usando el automóvil.

Sábado y Domingo — **85%** del total de Actos de Compra, se realizará usando el automóvil.

Teniendo en cuenta que la determinación del número de Actos de Compra que se realizará en el Centro se ha hecho en base al escenario "Ritmo de Crucero" (3 ó 4 años después de la apertura del mismo), y que, con carácter general en el sector, se estima que en el momento de la apertura del Centro el Volumen Potencial será equivalente al 80% del Volumen en Ritmo de Crucero, se obtiene el número de Actos de Compra en el escenario "Inauguración".

	Ritmo Crucero	Inauguración
Total Actos Compra	**26.219 Actos/semana**	**20.975 Actos/semana**

Distribución diaria de los Actos de Compra.

Para determinar el número total de clientes que acudirán a comprar en automóvil, hay que establecer la distribución diaria de visitas, con objeto de aplicar a esta última los coeficientes correctores antes definidos.

La dificultad principal para establecer una distribución diaria de los Actos de Compra realizados en un Centro Comercial, reside en la falta de publicación de estadísticas fiables. Ello es debido al carácter confidencial que los propietarios de Centros y los operadores, confieren a estos datos.

Para realizar dicha distribución, en el caso del Centro propuesto, nos hemos basado en las siguientes fuentes:

- TRAMA NORTE GESTIÓN S.L., Sociedad gestora de centros comerciales, con más de 180.000 m^2 comerciales en cartera y que nos ha facilitado los datos requeridos.

Esta Sociedad ha facilitado los datos de distribución diaria y horaria de Actos de Compra, realizados en distintos centros comerciales, durante el último año (Centro Comercial Txingudi – situado en Irún y con carácter regional; Centro Comercial Gorbeia – situado en Vitoria y con carácter regional).

Los datos facilitados provienen de estadísticas de operaciones, elaboradas por las entidades financieras que gestionan las principales tarjetas de crédito usadas en dichos centros comerciales.

Consideramos esta fuente como de gran fiabilidad.

- Datos de distribución diaria y horaria de los Actos de Compra, utilizando la media nacional de sus implantaciones, aportados por operadores nacionales de cada una de las actividades comerciales propuestas.

Al establecer la distribución diaria de Actos de Compra, hay que tener en cuenta que en la implantación propuesta se incluyen actividades comerciales y de ocio. Como es evidente, la distribución de actos de compra para cada una de ellas es diferente.

A partir de las fuentes mencionadas y teniendo en cuenta las características de la implantación propuesta, se ha elaborado el cuadro de distribución diaria de Actos de Compra, que se incluyen a continuación.

La proporción de Actos de Compra correspondientes al sábado es la que determina los niveles máximos de la actividad comercial. Según los datos disponibles en centros comerciales abiertos, la proporción de visitas durante el sábado varía entre un 23%-24% para implantaciones urbanas (como los Centros Comerciales de La Vaguada y Parquesur en Madrid) hasta un 30% en implantaciones periféricas alejadas de cascos urbanos.

Las proporciones adoptadas para el sábado en este estudio, consecuencia de los resultados aportados por las fuentes de información arriba mencionadas (26% en ritmo de crucero y 26% durante el primer año) son, por tanto, valores altos y no deben dar lugar a una infraestimación de las visitas durante este día.

En el mismo cuadro, aplicando los coeficientes reductores antes mencionados, al total de Actos de Compra estimado para cada día, se obtiene la estimación del número de Viajes Generados por el Centro.

La conclusión más importante que se desprende de este Cuadro es que el número total de Viajes Generados, en Ritmo de Crucero, asciende a 23.218 vehículos semanales, con una punta de actividad los Sábados, día en que se producirán 5.794 viajes.

CENTRO COMERCIAL MELILLA. DISTRIBUCIÓN DE VIAJES GENERADOS

		Primera Fase			Ritmo de Crucero (1)	
ACTOS DE COMPRA						
(Clientes por semana)		20.976	clientes		26.219	clientes
Distribución diaria						
Lunes – Jueves	13,0%	2.727	Clientes/día	13,0%	3.408	Clientes/día
Viernes	19,0%	3.985	"	19,0%	4.982	"
Sábado	26,0%	5.454	"	26,0%	6.817	"
Domingo	3,0%	629	"	3,0%	787	"
VIAJES GENERADOS						
(Clientes en coche) (2)		18.574	Veh./semana		23.218	Veh./semana
Lunes – Jueves	90,0%	2.454	Veh./día	90,0%	3.068	Veh./día
Viernes	90,0%	3.587	"	90,0%	4.483	"
Sábado	85,0%	4.636	"	85,0%	5.794	"
Domingo	85,0%	535	"	85,0%	669	"

(1) 3-4 años tras la apertura
(2) Proporción de clientes del Centro Comercial, que acude en coche

B. INTENSIDADES MÁXIMAS DE TRÁFICO, GENERADAS POR EL CENTRO COMERCIAL

La intensidad máxima de tráfico, generada por una nueva implantación comercial, se obtienen a partir de la distribución diaria de viajes que se haya previsto que origine dicha implantación. A partir de dicha distribución, se establecen los períodos de mayor actividad del Centro y la distribución porcentual de Actos de Compra y Viajes Generados, correspondientes a dichos períodos.

De acuerdo con la información aportada por TRAMA NORTE GESTIÓN S.L. (Fuente: Kutxa, Estadística de Operaciones) la distribución horaria de los Actos de Compra será aproximadamente la siguiente:

Horario	% s/total Actos Compra
10-11	5%
11-12	6%
12-13	7%
13-16	16% (corresponde a 3 horas)
16-17	8%
17-18	9%
18-19	10%
19-20	12%
20-21	11%
21-22	9%
22-23	5%
23-24	2%

Tomando como base estos datos, la Intansidad Máxima de Tráfico, generada por el Centro Comercial se determina teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Hora punta de la actividad comercial: El período de mayor actividad de un Centro Comercial, se sitúa entre 18:30 h. y 20:30 h. todos los días, basándose en la experiencia práctica de centros comerciales abiertos. Este período de máxima actividad comercial tiende a retrasarse una hora aproximadamente durante los meses de calor en verano.

Proporción de tráfico en hora punta: Contando con un horario de apertura de 12 horas diarias (10:00 h. a 22:00 h.) en las actividades comerciales y una prolongación del mismo en las actividades de ocio hasta las 03:00 h., considerando que el sábado una parte de las visitas se producen antes de la hora de comer y que la duración de las visitas en el período de máxima afluencia se estima en 75 minutos, se observa en centros comerciales abiertos que el tráfico de hora punta se sitúa en aproximadamente el 12% de las visitas diarias durante este día.

Entre semana la proporción de visitas en hora punta depende en mayor medida de la localización del emplazamiento y de las características de la zona de atración. Las proporciones más altas de visitas en hora punta se constatan en emplazamientos alejados de núcleos urbanos que no cuentan con accesos alternativos por transporte público.

Sin embargo, al ser el número de Viajes Generados menos elevados entre semana, las intensidades máximas de tráfico no alcanzan los valores del sábado. Se considera una duración de las visitas algo más reducida de la correspondiente al Sábado, estimándose en 60 minutos.

El Domingo se pueden producir elevadas concentraciones de tráfico momentáneas al principio y al final de las sesiones de cine. Sin embargo, los volúmenes correspondientes no alcanzan los niveles de los demás días.

Tomando estas consideraciones y, utilizando como base la distribución horaria de Actos de Compra facilitada por Trama Norte Gestión S.L., se ha elaborado una distribución horaria de Intensidades de Tráfico, generadas por el Centro Comercial propuesto. Se ha realizado una distribución diferente para cada día de la semana, debido a la variación en el número de Actos de Compra de cada uno de ellos. En el caso del Sábado y Domingo, al considerarse una estancia media de 75 minutos por Acto de Compra, se realiza la distribución de intensinades de Tráfico de Entradas y Salidas, independientemente. Para el resto de los días, ambos flujos coinciden.

Basándose en lo anterior, las intensidades máximas de tráfico en hora punta (escenario "Ritmo de Crucero") generadas por el Centro Comercial, se evalúan en los niveles siguientes:

Lunes - Jueves	**369**	**vehículos / hora**
Viernes	**538**	**"**
Sábado	**695**	**"**
Domingo	**181**	**"**

Evidentemente, se trata de Intensidades de Tráfico en ambos sentidos de circulación, Entrada y Salida del Centro Comercial.

LA INTENSIDAD MÁXIMA DE TRÁFICO GENERADA POR EL CENTRO COMERCIAL SE ESTIMA EN 695 VEHÍCULOS HORA Y SE PRODUCIRÁ LOS SÁBADOS ENTRE LAS 19:00 Y LAS 21:00 HORAS.

En resumen las Intensidades de Tráfico generadas por el Centro Comercial, en cuanto a Tráfico Medio y Tráfico en Hora Punta, se incluyen en el cuadro adjunto.

CENTRO COMERCIAL MELILLA

VARIACIÓN HORARIA DEL TRÁFICO GENERADO POR EL PARQUE	**LUNES – JUEVES RITMO DE CRUCERO**

HORA	Distribución % De Actos de Venta	Viajes diarios generados	Distribución horaria de viajes generados (Vehículos/hora/sentido)
10-11	6	3.068	184
11-12	7	3.068	215
12-13	8	3.068	245
13-16	17	3.068	174
16-17	9	3.068	276
17-18	10	3.068	307
18-19	12	3.068	368
19-20	12	3.068	**368**
20-21	12	3.068	368
21-22	5	3.068	153
22-23	2	3.068	61
23-24	0	3.068	0

NOTA:	- Duración de la Estancia Media, 60 minutos - Distribución horaria de viajes generados corresponde tanto a los itinerarios de Entrada como a los de Salida

VARIACIÓN HORARIA DEL TRÁFICO GENERADO POR EL PARQUE	**VIERNES RITMO DE CRUCERO**

HORA	Distribución % De Actos de Venta	Viajes diarios generados	Distribución horaria de viajes generados (Vehículos/hora/sentido)
10-11	5	4.483	224
11-12	7	4.483	314
12-13	9	4.483	404
13-16	15	4.483	224
16-17	8	4.483	359
17-18	10	4.483	448
18-19	12	4.483	538
19-20	12	4.483	**538**
20-21	12	4.483	538
21-22	6	4.483	269
22-23	2	4.483	90
23-24	2	4.483	90

NOTA:	- Duración de la Estancia Media, 60 minutos - Distribución horaria de viajes generados corresponde tanto a los itinerarios de Entrada como a los de Salida

CENTRO COMERCIAL MELILLA

VARIACIÓN HORARIA DEL TRÁFICO GENERADO POR EL PARQUE	**SÁBADO RITMO DE CRUCERO**

HORA	Distribución % De Actos de Venta	Viajes diarios generados	Distribución horaria de viajes generados (Vehículos/hora/Entrada)	Distribución horaria de viajes generados (Vehículos/hora/Salidas)
10-11	4	5.794	232	0
11-12	7	5.794	406	232
12-13	9	5.794	521	406
13-16	14	5.794	270	521
16-17	8	5.794	464	270
17-18	10	5.794	579	464
18-19	12	5.794	695	579
19-20	12	5.794	695	695
20-21	12	5.794	695	**695**
21-22	8	5.794	464	695
22-23	2	5.794	116	464
23-24	2	5.794	116	116

NOTA:	- Duración de la Estancia Media, 90 minutos

VARIACIÓN HORARIA DEL TRÁFICO GENERADO POR EL PARQUE	**DOMINGO RITMO DE CRUCERO**

HORA	Distribución % De Actos de Venta	Viajes diarios generados	Distribución horaria de viajes generados (Vehículos/hora/Entrada)	Distribución horaria de viajes generados (Vehículos/hora/Salidas)
10-11	0	669	0	0
11-12	0	669	0	0
12-13	3	669	20	0
13-16	30	669	67	0
16-17	7	669	47	20
17-18	0	669	0	67
18-19	5	669	33	47
19-20	5	669	33	0
20-21	22	669	147	33
21-22	21	669	140	33
22-23	6	669	40	147
23-24	1	669	7	**187**

NOTA:	- Duración de la Estancia Media, 120 minutos

C. DETERMINACIÓN NECESIDADES DE ESTACIONAMIENTO

La estimación de la capacidad de estacionamiento necesaria para atender la afluencia estimada de clientes del Centro Comercial se basa en dos aspectos esenciales:

- La distribución horaria de las visitas, obtenida de la distribución horaria y diaria de viajes en automóvil generados por el Centro Comercial.

- La duración de los Actos de Compra/Visitas que determina el grado de acumulación de vehículos durante un determinado período. En la estimación de la duración de los Actos de Compra generados por el Centro Comercial, es un factor fundamental la dimensión de éste. Cuanto más grande es un Centro más se alarga la duración de las visitas y, por tanto, se incrementa el cúmulo de vehículos aparcados.

Distribución Horaria de las Visitas

La determinación de la distribución horaria de visitas al Centro Comercial se realizó en el punto B anterior.

Como se puede apreciar, el **nivel máximo** de visitas en automóvil al Centro Comercial, se produce los Sábados, en el escenario de Ritmo de Crucero, entre las 19 y las 21 horas. En dicho período, se estima que accederán al Centro **695 vehículos por hora**.

Duración de la Estancia Media

Según se ha apuntado anteriormente, la duración de la Estancia Media depende del tamaño de la implantación comercial y del tipo de actividades comerciales que en ésta se incluyan.

En el caso del Centro propuesto, se trata de una implantación comercial Regional pequeña (menos de 40.000 m^2), que cuenta con una Zona de Ocio.

Este último componente comercial resulta fundamental para la estimación de la Estancia Media, ya que aumenta de forma considerable su duración. En todo caso, hay que considerar que los períodos de máxima actividad de los operadores comerciales, coinciden de manera marginal con los de los operadores de actividad de Ocio.

Según una muestra representativa de implantaciones existentes en España que cuentan con hipermercado (Eroski, Alcampo, Carrefur…) y medianas superficies, la estancia media de las visitas se sitúa alrededor de los 60 minutos entre semana y 90 minutos los sábados. Esta información ha sido completada con la estadística de Duración de Visitas aportada por la Sociedad Trama Norte Gestión S.L.

Necesidad de aparcamiento

Considerando que la distribución horaria de tráfico generado por el Centro Comercial, se ha estimado en tramos horarios (60 minutos) y que la duración de la estancia prevista, para los Sábados es de 90 minutos y 120 minutos los Domingos, la necesidad máxima de aparcamiento de cada tramo horario, se dará en el primer cuarto de hora de dicho tramo.

En efecto, durante la primera media hora de cada tramo, coincidirán la mitad de los vehículos que acceden al Centro en dicho tramo horario más la totalidad de los vehículos correspondientes al tramo horario anterior.

Durante la restante media hora de cada tramo horario, únicamente estarán estacionados en el aparcamiento los vehículos que accedan al Centro en dicho tramo horario.

Este efecto se da únicamente en los Sábados y Domingos, ya que en el resto de los días se ha estimado una estancia media de 60 minutos. Por tanto, de Lunes a Viernes, la necesidad máxima de plazas de aparcamiento coincide con el volumen de entrada de vehículos de dicho tramo horario.

A continuación se incluyen dos cuadros con la estimación de necesidades de aparcamiento para cada día y tramo horario.

CENTRO COMERCIAL MELILLA

NECESIDAD DE APARCAMIENTO	**LUNES - JUEVES** **RITMO DE CRUCERO**

HORA	Distribución % De Actos de Venta	Viajes diarios generados	Distribución horaria de viajes generados (Vehículos/hora/sentido)	**Necesidad de Aparcamiento (nº de plazas)**
10-11	5	3.068	153	153
11-12	7	3.068	215	215
12-13	8	3.068	245	245
13-16	17	3.068	174	174
16-17	9	3.068	276	276
17-18	10	3.068	307	307
18-19	12	3.068	368	368
19-20	14	3.068	429	**429**
20-21	12	3.068	368	368
21-22	5	3.068	153	153
22-23	1	3.068	31	31
23-24	0	3.068	0	0

NOTA:	- Duración de la Estancia Media, 60 minutos
	- Distribución horaria de viajes generados corresponde tanto a los itinerarios de Entrada como los de Salida

CENTRO COMERCIAL MELILLA

NECESIDAD DE APARCAMIENTO	**VIERNES** **RITMO DE CRUCERO**

HORA	Distribución % De Actos de Venta	Viajes diarios generados	Distribución horaria de viajes generados (Vehículos/hora/sentido)	**Necesidad de Aparcamiento (nº de plazas)**
10-11	5	4.483	224	224
11-12	6	4.483	269	269
12-13	9	4.483	404	404
13-16	15	4.483	224	224
16-17	8	4.483	359	359
17-18	10	4.483	448	448
18-19	12	4.483	538	538
19-20	14	4.483	628	**628**
20-21	12	4.483	538	538
21-22	6	4.483	269	269
22-23	2	4.483	90	90
23-24	1	4.483	45	45

NOTA:	- Duración de la Estancia Media, 60 minutos
	- Distribución horaria de viajes generados corresponde tanto a los itinerarios de Entrada como los de Salida

NECESIDAD DE APARCAMIENTO	**SÁBADO** **RITMO DE CRUCERO**

HORA	Distribución % De Actos de Venta	Viajes diarios generados	Distribución horaria de viajes generados (Vehículos/hora/sentido)	**Necesidad de Aparcamiento (nº de plazas)**
10-11	3	5.794	174	174
11-12	7	5.794	406	377
12-13	9	5.794	521	666
13-16	14	5.794	270	657
16-17	8	5.794	464	502
17-18	10	5.794	579	753
18-19	12	5.794	695	927
19-20	14	5.794	811	1.101
20-21	12	5.794	695	**1.159**
21-22	8	5.794	464	927
22-23	2	5.794	116	521
23-24	1	5.794	58	145

NOTA:	- Duración de la Estancia Media, 90 minutos

CENTRO COMERCIAL MELILLA	
NECESIDAD DE APARCAMIENTO	**DOMINGO** **RITMO DE CRUCERO**

HORA	Distribución % De Actos de Venta	Viajes diarios generados	Distribución horaria de viajes generados (Vehículos/hora/entradas)	**Necesidad de Aparcamiento (nº de plazas)**
10-11	0	669	0	0
11-12	0	669	0	0
12-13	3	669	20	20
13-16	30	669	67	53
16-17	7	669	47	90
17-18	0	669	0	47
18-19	5	669	33	17
19-20	5	669	33	50
20-21	22	669	147	107
21-22	21	669	140	**217**
22-23	6	669	40	160
23-24	1	669	7	43

NOTA:	- Duración de la Estancia Media, 120 minutos

En consecuencia, la demanda máxima de estacionamiento podría alcanzar los siguientes niveles:

Lunes – Jueves: 429 plazas
Viernes: 628 plazas
Sábado: 1.159 plazas
Domingo: 217 plazas

Como conclusión de este análisis, la demanda máxima para clientes será de 1.159 plazas durante la punta de actividad del Sábado, en el escenario Ritmo de Crucero. Sin embargo, entre semana ésta no alcanza las 429 plazas durante la hora punta.

Necesidades de Aparcamiento para Empleados

En la parte del Estudio desarrollada hasta este punto, no se ha tenido en cuenta la generación de tráfico ni necesidad de aparcamiento generada por los empleados de los distintos negocios incluidos en el Centro Comercial.

En el momento de realización del Estudio de Viabilidad del Centro Comercial, se realizó una estimación del número de Empleos generados por el mismo. El total de puestos de trabajo directos estimados, únicos que afectan a la generación de tráfico y aparcamiento, es de 580 empleos.

Debido al horario comercial de los Centros modernos, se trabajará en, al menos dos turnos, por lo que la máxima afluencia de empleados en un solo turno será de 290 personas.

Si consideramos que lo habitual en Centros Comerciales periféricos es que se utilice un vehículo por cada 3 empleados (debido a factores como Transporte Público, compartición de coches…), la afluencia máxima de vehículos de empleados y, por tanto, la necesidad adicional de aparcamiento, en un solo turno será de **97 plazas**.

Dotación de Aparcamiento Prevista

El aparcamiento previsto en el Centro Comercial propuesto, se distribuye en dos niveles, superficie y subterráneo.

La dotación total de plazas del Centro Comercial, es de **1.276 plazas**, distribuidas de la siguiente manera:

- Superficie	147 plazas
- Subterráneo	1.129 plazas

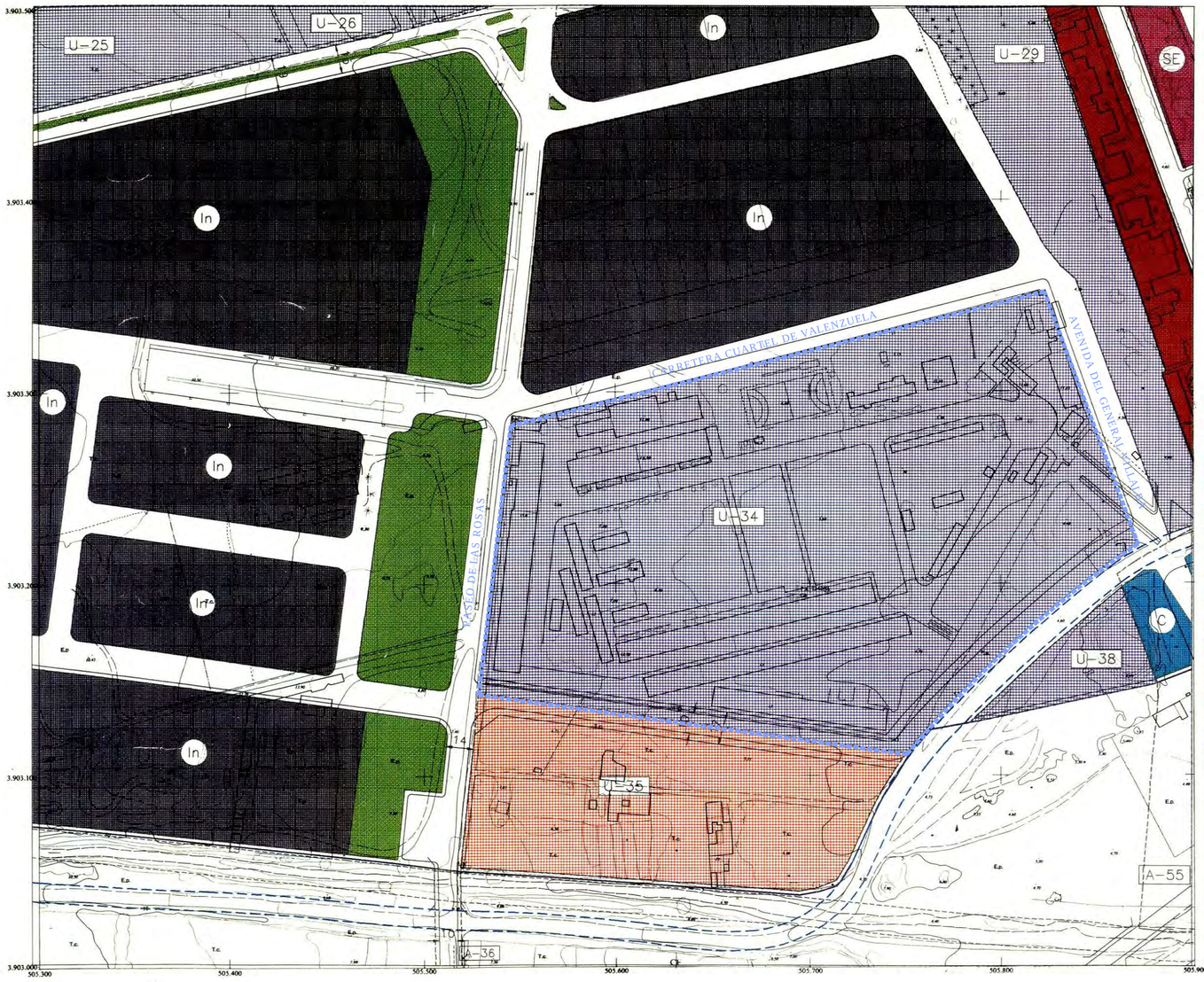
En los dos puntos anteriores, se ha determinado que la necesidad máxima de aparcamiento es de

- Clientes	1.159 plazas
- Empleados	97 plazas

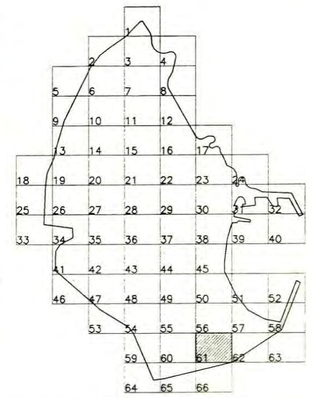
NECESIDAD TOTAL	**1.256 PLAZAS**

CONCLUSIÓN: LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTO PREVISTA SUPERA EN 20 PLAZAS A LA DEMANDA MÁXIMA ESTIMADA.

PLANOS MODIFICACIÓN PUNTUAL



N



LEYENDA: CALIFICACION DE SUELO / ALINEACIONES Y RASANTES

- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SUELO URBANIZABLE
- DESLINDE MARITIMO TERRESTRE
- FRONTERA

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR T1
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR T2
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR T3
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR T4
RESIDENCIAL PLURIFAM. O UNIFAMILIAR(T5)
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR T6
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR T7
EQUIPAM. PRIMARIO (T8)
NAVE INDUSTR. AGRUPADA EN MANZANA (T9)
EDIFICIO SINGULAR DE USO INDUSTRIAL (T10)
EQUIPAM. SECUNDARIO CON ALINEACION A FACHADA (T11)
EQUIPAMIENTO SECUNDARIO AISLADO (T12)
ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO
ESPACIOS LIBRES EN S. NO URBANO. PARQUE PERIURBANO

USOS PARTICULARIZADOS SUELO URBANO
EQUIPAMIENTO PRIMARIO:
DOCENTE E
SANITARIO S
DEPORTIVO D
ASISTENCIAL A
SOCIOCULTURAL Sc
INSTITUCIONAL I
RELIGIOSO R
SERVICIOS COLECTIVOS SC
TRANSP. Y COMUNICACIONES TC
INFRAESTRUCTURAS I
SIN ESPECIFICAR SE
INSTITUCIONAL DEFENSA N
EQUIPAMIENTO SECUNDARIO:
CENTRO COMERCIAL C
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Ad
SERVICIOS RECREATIVOS Re
HOSTELERO H
GARAJE/APARCAMIENTO GA
SIN ESPECIFICAR SE
INDUSTRIAL:
TALLER T
INDUSTRIAL In
ALMACEN N

USOS GLOBALES EN UNIDADES DE ACTUACION Y EN SUELO URBANIZABLE:
UE SU
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR T2
RESID. UNIFAM. O PLURIFAM. T5
EQUIPAMIENTO PRIMARIO
EQUIPAMIENTO SECUNDARIO
INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES

U-12 DENOMINACION UNIDAD DE EJECUCION
S-03 DENOMINACION SECTOR DE S. URBANIZABLE PROGRAMADO
A-42 DENOMINACION ACT. AISLADA
LIMITE UNIDAD DE ACTUACION
PISTA DE CARROS
BIC BIEN DE INTERES CULTURAL
ALINEACION OFICIAL EN CALLES DE NUEVA CREACION

FECHA: MARZO 1.995

EXMO. AYUNTAMIENTO DE MELILLA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

Tecar: Arquitectura y Planeamiento Urbano
Director: Luis-Felipe Aparicio Perez, Arquitecto
C/Paredon Jesus de las Penas 6, 18009 Granada.

Nombre: Plano Base (Cartografia)

Nombre Plano de Ordenacion:

CALIFICACION DEL SUELO
ALINEACIONES Y RASANTES

Escala: 1:2.000 Hoja Numero:61

PROYECTO :
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU-ML-95, EN LA U.E-34 "CUARTEL DE VALENZUELA", CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SITUACIČN :
PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.

ARQUITECTOS :
JAVIER HERRERA DE LA ROSA
COACAM Nº 7

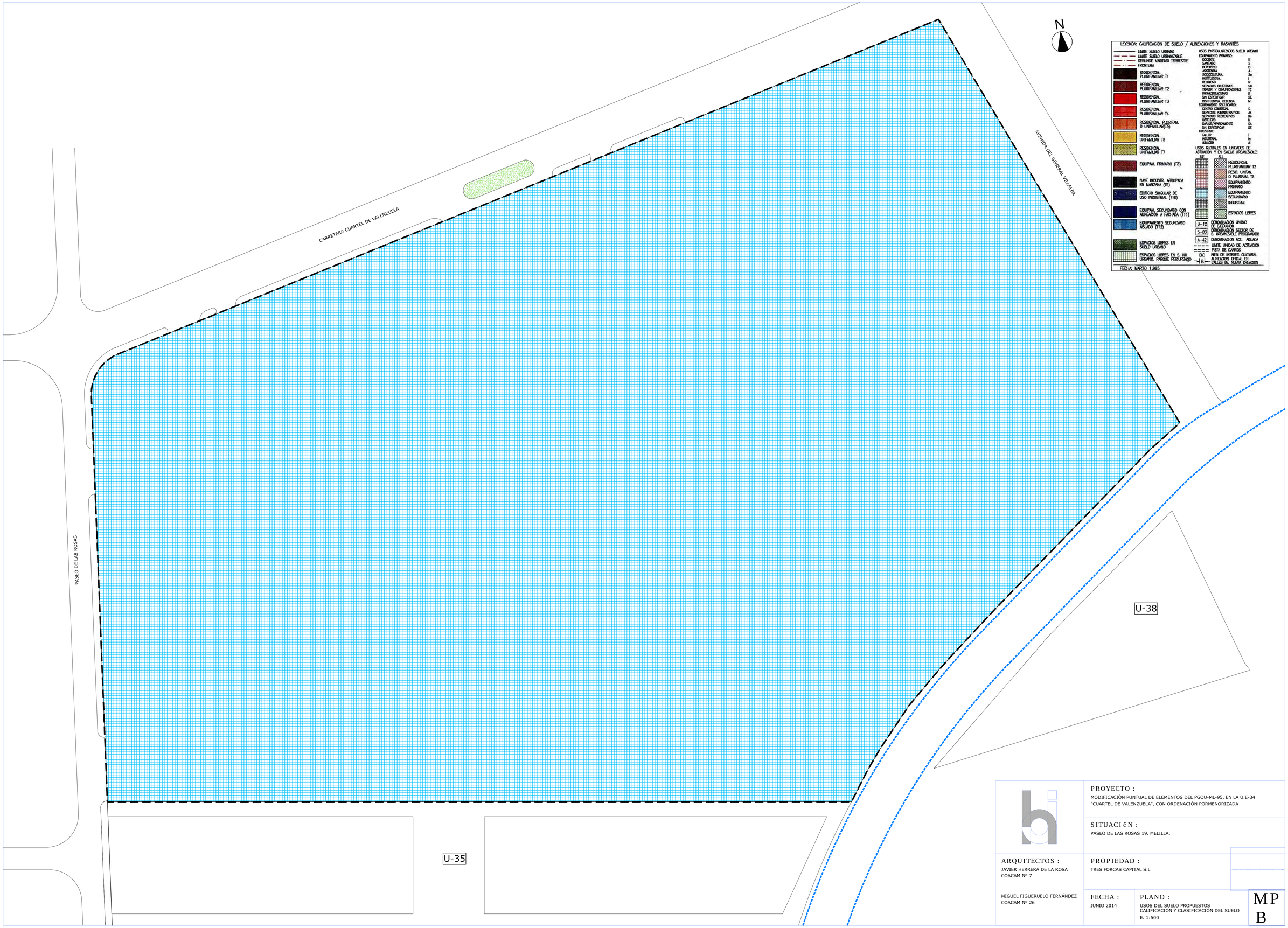
MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ
COACAM Nº 26

PROPIEDAD :
TRES FORCAS CAPITAL S.L

FECHA :
JUNIO 2014

PLANO :
SITUACIÓN
E. 1:2000

MP
A



PROYECTO :

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU-ML-95, EN LA U.E-34 "CUARTEL DE VALENZUELA", CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SITUACIčN :

PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.

ARQUITECTOS :

JAVIER HERRERA DE LA ROSA
COACAM Nº 7

MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ
COACAM Nº 26

PROPIEDAD :

TRES FORCAS CAPITAL S.L

FECHA :

JUNIO 2014

PLANO :

USOS DEL SUELO PROPUESTOS
CALIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO
E. 1:500

MP
B

PLANOS MODIFICACIÓN ESPECIAL

INFORMATIVOS

PLANOS MODIFICACIÓN ESPECIAL

SM-00: Sondeos a penetración dinámica

SR-00: Sondeos a rotación

CR-02: Calicatas de reconocimiento

N

PASEO DE LAS ROSAS

CARRETERA CUARTEL DE VALENZUELA

CALLE DEL GENERAL VILLALBA

PISTA DE CARROS

ZONA DE ACTUACION

U-35

U-38

Equidistancia: 0,2 m.

	PROYECTO : MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU. DE MELILLA
	SITUACIČN : PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.
ARQUITECTOS : JAVIER HERRERA DE LA ROSA COACAM Nº 7 MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ COACAM Nº 26	PROPIEDAD : TRES FORCAS CAPITAL S.L
FECHA : MAYO 2014	PLANO : TOPOGRÁFICO ACTUAL E. 1:500
	MPE 01

USOS DEL SUELO	
INDUSTRIAL P1, P2, P3	16.755,92 m²
INDUSTRIAL P4₁, P4₂	5.068,73 m²
ESPACIOS LIBRES	6.724,00 m²
EQUIPAMIENTO PRIMARIO	2.242,00 m²
EQUIPAMIENTO PRIMARIO INFRAESTRUCTURAS	200,00 m²
EQUIPAMIENTO SECUNDARIO	14.229,00 m²
VIAL RODADO PUBLICO	8.487,48 m²
VIAL RODADO PRIVADO	1.458,87 m²
VIAL PEATONAL	1.330,00 m²
TOTALES	56.496,00 m²

N

- EQUIPAMIENTO PRIMARIO (T8)
- NAVE INDUSTR. AGRUPADA EN MANZANA (T9 VARIANTE 2)
- NAVE INDUSTR. AGRUPADA EN MANZANA (T9 VARIANTE 1)
- EQUIPAM. SECUNDARIO CON ALINEACION A FACHADA (T11)
- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTO NO CEDIDO INFRAESTRUCTURA (If)

EQUIPAMIENTO PRIMARIO	
INFRAESTRUCTURAS	If
SIN ESPECIFICAR	SE
EQUIPAMIENTO SECUNDARIO:	
COMERCIAL	C
SIN ESPECIFICAR	SE
INDUSTRIAL	
TALLER	T
INDUSTRIAL	In
ALMACEN	Al

- LIMITE UNIDAD DE ACTUACION
- PISTA DE CARROS
- 6.00 ALINEACION OFICIAL EN CALLES DE NUEVA CREACION

CARRETERA CUARTEL DE VALENZUELA

AVENIDA DEL GENERAL VILLALBA

PASEO DE LAS ROSAS

C.E.S. 1.423,00 m²

EL 6.724,00 m²

C 12.806,00 m²

SE 2.242,00 m²

200,00 m² If

4₁ In

4₂ CESIÓN CAM. In 2.183,00 m²

1 In

2 In

3 In

U-35

U-38

viario peatonal

viario peatonal

viario rodado privado

entrada y salida para carga y descarga

16.00 · 16.00 · 16.00 · 16.00 · 6.00 · 37.30 · 6.00 · 89.90 · 51.90

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU. DE MELILLA

SITUACIČN :
PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.

ARQUITECTOS :
JAVIER HERRERA DE LA ROSA
COACAM Nº 7

MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ
COACAM Nº 26

PROPIEDAD :
TRES FORCAS CAPITAL S.L

FECHA :
JUNIO 2014

PLANO :
USOS DEL SUELO. PE.UE.34 DEL PGOU. ML. APROBADO (21/11/2006) CON PROYECTO DE COMPENSACION APROBADO (12/12/2008)

E. 1:500

MPE 02

USOS DEL SUELO	
INDUSTRIAL P1, P2, P3	16.755,92 m²
INDUSTRIAL P41, P42	5.068,73 m²
ESPACIOS LIBRES	6.724,00 m²
EQUIPAMIENTO PRIMARIO	2.242,00 m²
EQUIPAMIENTO PRIMARIO INFRAESTRUCTURAS	200,00 m²
EQUIPAMIENTO SECUNDARIO	14.229,00 m²
VIAL RODADO PUBLICO	7.860,48 m²
VIAL RODADO PRIVADO	2.085,87 m²
VIAL PEATONAL	1.330,00 m²
TOTALES	56.496,00 m²

- EQUIPAMIENTO PRIMARIO (T8)
- NAVE INDUSTR. AGRUPADA EN MANZANA (T9 VARIANTE 2)
- NAVE INDUSTR. AGRUPADA EN MANZANA (T9 VARIANTE 1)
- EQUIPAM. SECUNDARIO CON ALINEACION A FACHADA (T11)
- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTO NO CEDIDO INFRAESTRUCTURA (If)

EQUIPAMIENTO PRIMARIO
- INFRAESTRUCTURAS — If
- SIN ESPECIFICAR — SE

EQUIPAMIENTO SECUNDARIO:
- COMERCIAL — C
- SIN ESPECIFICAR — SE

INDUSTRIAL
- TALLER — T
- INDUSTRIAL — In
- ALMACEN — Al

LIMITE UNIDAD DE ACTUACION

PISTA DE CARROS

—6.00— ALINEACION OFICIAL EN CALLES DE NUEVA CREACION

N

In

CARRETERA CUARTEL DE VALENZUELA

AVENIDA DEL GENERAL VILLALBA

PASEO DE LAS ROSAS

EL 6.724 m2

C.E.S. NÜ.-3

10% CAM
1.423,00 m2

37.30m.

viario peatonal

6m.

viario peatonal

1
5.305,89 m2

2
5.817,05 m2

3
5.632,98 m2

4
NÜ.-1

4₁

4₂

4
NÜ.-2

16m.

16m.

16m.

16m.

61,90m.

SUELO CESION
10% CAM
2.183,00 m2

C

200,00 m2
ALJIBE 120M3
If
CT

2.242,00 m2
SE

C

U-38

U-35

ENTRADA Y SALIDA PARA CARGA Y DESCARGA

	PROYECTO : MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU. DE MELILLA	
	SITUACIÓN : PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.	
ARQUITECTOS : JAVIER HERRERA DE LA ROSA COACAM Nº 7 MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ COACAM Nº 26	PROPIEDAD : TRES FORCAS CAPITAL S.L	
	FECHA : JUNIO 2014	PLANO : USOS DEL SUELO. MODIFICADO PE.UE.34 DEL PGOU.ML. APROBADO (29/08/2011) E. 1:500

MPE 03

PARCELAS DE CESIÓN A LA CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA:

PARCELA 1	cesión equipamiento secundario	1.423,00 m²
PARCELA 2	cesión espacios libres	6.724,00 m²
PARCELA 3	cesión equipamiento primario	2.242,00 m²
PARCELA 4	cesión uso industrial	2.183,00 m²
PARCELA 5	cesion viales rodados públicos	8.487,48 m²
PARCELA 6	cesión viario peatonal	1.330,00 m²
TOTAL PARCELAS DE CESIÓN A LA CIUDAD AUTONOMA		22.389,48 m²

PARCELAS ADJUDICADAS A TRES FORCAS CAPITAL S.L.:

PARCELA 7	uso equipamiento secundario	14.264,87 m²
PARCELA 8	uso industrial	10.208,92 m²
PARCELA 9	uso industrial	2.505,56 m²
PARCELA 10	uso industrial	4.041,44 m²
PARCELA 11	uso equipamiento primario infraestructura	200,00 m²
TOTAL PARCELAS ADJUDICADAS A TRES FORCAS CAPITAL S.L.		31.220,79 m²

PARCELAS ADJUDICADAS A ASNUMEL S.L. :

PARCELA 12	uso industrial	2.885,73 m²
TOTAL PARCELAS ADJUDICADAS A ASNUMEL S.L.		2.885,73 m²

SUMA TOTAL DE TODAS LAS PARCELAS:	56.496,00 m²

SUELO CESIÓN USO VIARIO RODADO PÚBLICO
PARCELA 5
8.487,48 m²

SUELO CESIÓN USO VIARIO PEATONAL
PARCELA 6
1.330,00 m²

SUELO USO INDUSTRIAL
PARCELA 12
2.885,73 m²
Edificabilidad 2,00 m²/m²

SUELO USO INDUSTRIAL
PARCELA 8
10.208,92 m²
Edificabilidad 1,306m²/m²

SUELO USO INDUSTRIAL
PARCELA 9
2.505,56 m²
Edificabilidad 1,306 m²/m²

PARCELA 4
2.183,00 m²
Edificabilidad 2,00 m²/m²

SUELO CESIÓN USO INDUSTRIAL

SUELO USO INDUSTRIAL
PARCELA 10
4.041,44 m²
Edificabilidad 1,306 m²/m²

SUELO CESIÓN USO EQUIPAMIENTO SECUNDARIO

PARCELA 1
1.423,00 m²
Edificabilidad 1,00 m²/m²

SUELO CESIÓN USO ESPACIO LIBRE
PARCELA 2
6.724,00 m²

SUELO USO EQUIPAMIENTO SECUNDARIO
PARCELA 7
14.264,87 m²
Edificabilidad 1,00 m²/m²

Esta parcela incluye el viario privado destinado
a muelle de carga y maniobra de 1.458,87 m²

SUELO USO EQUIPAMIENTO PRIMARIO INFRAESTRUCTURAS
PARCELA 11
200,00 m²

PARCELA 3
2.242,00 m²

SUELO CESIÓN USO EQUIPAMIENTO PRIMARIO
PARCELA 3

entrada y salida para carga y descarga

viario rodado privado 1.458,87 m²

OBSERVACIÓN: La edificabilidad es aplicable sobre la superfcie generadora de derecho urbanístico.

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU. DE MELILLA

SITUACIÓN :
PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.

ARQUITECTOS :
JAVIER HERRERA DE LA ROSA
COACAM Nº 7

MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ
COACAM Nº 26

PROPIEDAD :
TRES FORCAS CAPITAL S.L

FECHA :
JUNIO 2014

PLANO :
PARCELACION EXISTENTE SEGUN PROYECTO DE COMPENSACION APROBADO (12/12/2008)

E. 1:500

MPE
04

ORDENACIÓN

PLANOS MODIFICACIÓN ESPECIAL

N

EQUIPAMIENTO PRIMARIO (T8)

NAVE INDUSTR. AGRUPADA EN MANZANA (T9 VARIANTE 2)

EQUIPAM. SECUNDARIO CON ALINEACION A FACHADA (T11)

ESPACIOS LIBRES

EQUIPAMIENTO NO CEDIDO INFRAESTRUCTURA (If)

EQUIPAMIENTO PRIMARIO	
INFRAESTRUCTURAS	If
SIN ESPECIFICAR	SE
EQUIPAMIENTO SECUNDARIO:	
COMERCIAL	C
SIN ESPECIFICAR	SE
INDUSTRIAL	
TALLER	T
INDUSTRIAL	In
ALMACEN	Al

LIMITE UNIDAD DE ACTUACION

PISTA DE CARROS

6.00 ALINEACION OFICIAL EN CALLES DE NUEVA CREACION

CARRETERA CUARTEL DE VALENZUELA

AVENIDA DEL GENERAL VILLALBA

PASEO DE LAS ROSAS

In 2.885,73 m²

ZONA DE ACTUACIÓN DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL
(EL RESTO PERMANECE INVARIABLE)

SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN 39.345,40 m²

C 14.264,87 m²

U-35

U-38

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU. DE MELILLA

SITUACIÓN :
PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.

ARQUITECTOS :
JAVIER HERRERA DE LA ROSA
COACAM Nº 7

MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ
COACAM Nº 26

PROPIEDAD :
TRES FORCAS CAPITAL S.L

FECHA :
JUNIO 2014

PLANO :
ZONA DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PROPUESTO

E. 1:500

MPE 05

USOS DEL SUELO		
INDUSTRIAL T9.2 (PE-2006)	PROPIEDAD	2.885,73 m²
EQUIP. SEC. TRANSF. (CESIÓN CAM T9.2 del PE-2006)	CESIÓN CAM.	2.183,00 m²
EQUIP. SEC. T11-UE.34 (PE-2006)	PROPIEDAD	14.264,87 m²
	CESION CAM.	1.423,00 m²
EQUIP. SEC. TRANSFORMADO T9.1 A T11	PROPIEDAD	15.859,15 m²
	CESION CAM.	1.671,38 m²
ESPACIOS LIBRES	CESION CAM.	6.724,00 m²
EQUIP. PRIMARIO T8	CESION CAM.	2.242,00 m²
EQUIP. PRIMARIO INFRAESTRUCTURAS	PROPIEDAD	200,00 m²
VIAL RODADO PUBLICO	CESION CAM.	9.042,87 m²
TOTALES		56.496,00 m²

N

- EQUIPAMIENTO PRIMARIO (T8)
- NAVE INDUSTR. AGRUPADA EN MANZANA T9
- EQUIPAM. SECUNDARIO CON ALINEACION A FACHADA (T11)
- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTO NO CEDIDO INFRAESTRUCTURA (If)

EQUIPAMIENTO PRIMARIO
- INFRAESTRUCTURAS — If
- SIN ESPECIFICAR — SE

EQUIPAMIENTO SECUNDARIO:
- COMERCIAL — C
- SIN ESPECIFICAR — SE

INDUSTRIAL
- TALLER — T
- INDUSTRIAL — In
- ALMACEN — Al

- LIMITE UNIDAD DE ACTUACION
- PISTA DE CARROS
- 6.00 ALINEACION OFICIAL EN CALLES DE NUEVA CREACION

CARRETERA CUARTEL DE VALENZUELA

RODADO PÚBLICO 142,98 m²

RODADO PÚBLICO 3.471,83 m²
Plaza Pública-Aparcamiento

RODADO PÚBLICO 5.429,06 m²

AVENIDA DEL GENERAL VILALBA

In 2.885,73 m²
T9

C.E.S. 1.423,00 m²
T 11.2

EL 6.724,00 m²

Ø52.98

C.E.S. 2.163,00 m²
T 11.2

T 11.2

C.E.S. 1.671,38 m²
CESIÓN INDICATIVA

If 200,00 m²

SE 2.242,00 m²

C 30.124,02 m²
T 11.1

PASEO DE LAS ROSAS

U-35

U-38

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU. DE MELILLA

SITUACIČN :
PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.

ARQUITECTOS :
JAVIER HERRERA DE LA ROSA
COACAM Nº 7

MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ
COACAM Nº 26

PROPIEDAD :
TRES FORCAS CAPITAL S.L

FECHA :
JUNIO 2014

PLANO :
USOS DEL SUELO PROPUESTOS
CALIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO
E. 1:500

MPE
06

USOS DEL SUELO		
INDUSTRIAL T9.2 (PE-2006)	PROPIEDAD	2.885,73 m²
EQUIP. SEC. TRANSF. (CESIÓN CAM T9.2 del PE-2006)	CESIÓN CAM.	2.183,00 m²
EQUIP. SEC. T11-UE.34 (PE-2006)	PROPIEDAD	14.264,87 m²
	CESION CAM.	1.423,00 m²
EQUIP. SEC. TRANSFORMADO T9.1 A T11	PROPIEDAD	15.859,15 m²
	CESION CAM.	1.671,38 m²
ESPACIOS LIBRES	CESION CAM.	6.724,00 m²
EQUIP. PRIMARIO T8	CESION CAM.	2.242,00 m²
EQUIP. PRIMARIO INFRAESTRUCTURAS	PROPIEDAD	200,00 m²
VIAL RODADO PUBLICO	CESION CAM.	9.042,87 m²
TOTALES		56.496,00 m²

N

EQUIPAMIENTO PRIMARIO (T8)

NAVE INDUSTR. AGRUPADA EN MANZANA (T9 VARIANTE 2)

EQUIPAM. SECUNDARIO CON ALINEACION A FACHADA (T11)

ESPACIOS LIBRES

EQUIPAMIENTO NO CEDIDO INFRAESTRUCTURA (If)

EQUIPAMIENTO PRIMARIO
- INFRAESTRUCTURAS — If
- SIN ESPECIFICAR — SE

EQUIPAMIENTO SECUNDARIO:
- COMERCIAL — C
- SIN ESPECIFICAR — SE

INDUSTRIAL
- TALLER — T
- INDUSTRIAL — In
- ALMACEN — Al

LIMITE UNIDAD DE ACTUACION

PISTA DE CARROS

6.00 ALINEACION OFICIAL EN CALLES DE NUEVA CREACION

CARRETERA CUARTEL DE VALENZUELA

AVENIDA DEL GENERAL VILALBA

PASEO DE LAS ROSAS

RODADO PÚBLICO 142,98 m²

RODADO PÚBLICO 3.471,83 m²
Plaza Pública-Aparcamiento

RODADO PÚBLICO 5.428,06 m²

EDIFICABILIDAD: 5.771,46 m² CONSTRUIDOS

Im 2.885,73 m²

EDIFICABILIDAD: 1.423,00 m² CONSTRUIDOS

C.E.S. 1.423,00 m²

EL 6.724,00 m²

Ø52.98

C.E.S. 2.183,00 m²

EDIFICABILIDAD: 4.366,00 m² CONSTRUIDOS

EDIFICABILIDAD: 4.366,00 m² CONSTRUIDOS

IT 200,00 m²

SE 2.242,00 m²

C 31.795,40 m²

EDIFICABILIDAD: 34.683,21 m² CONSTRUIDOS

U-38

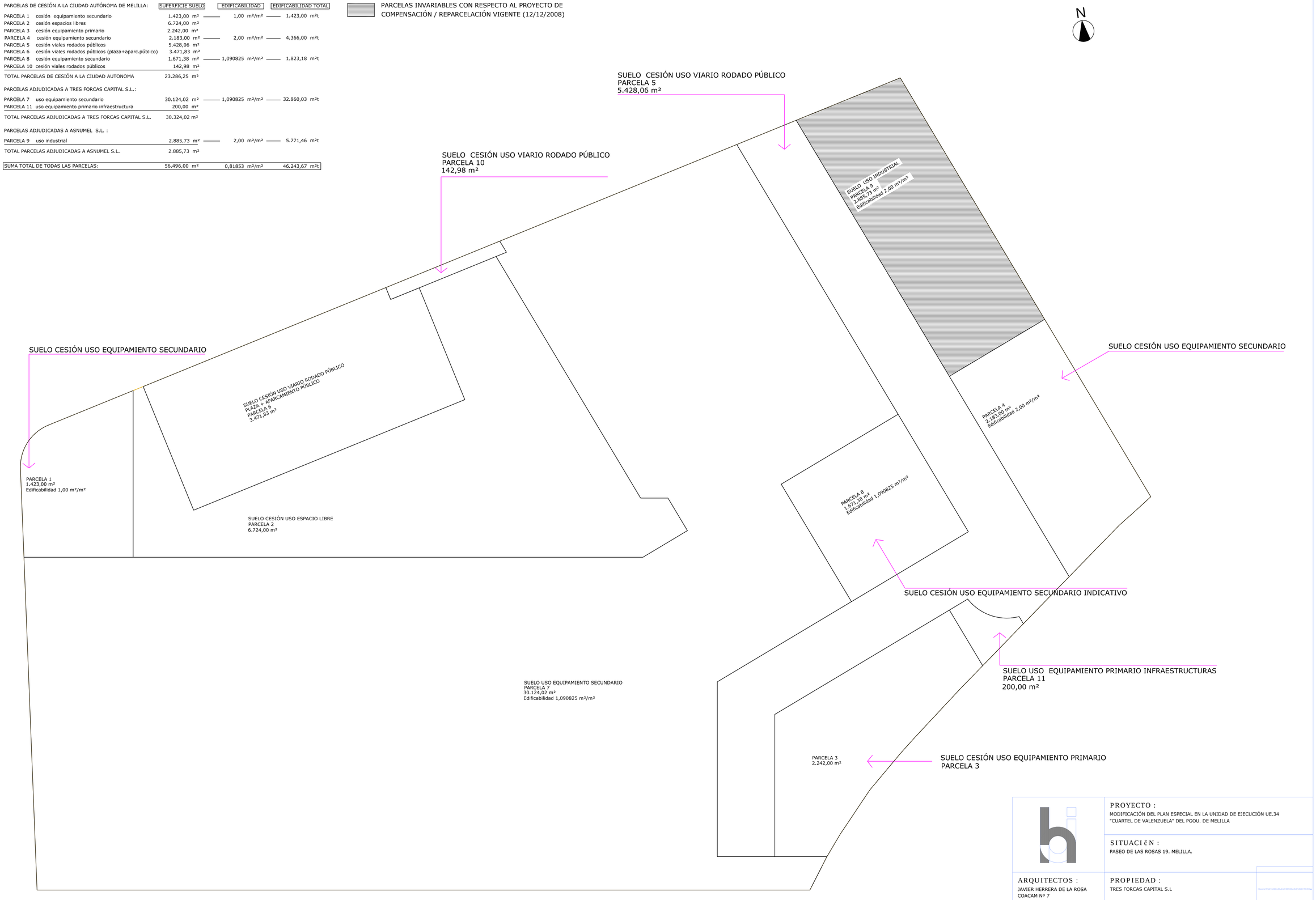
U-35

ARQUITECTOS : JAVIER HERRERA DE LA ROSA COACAM Nº 7 MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ COACAM Nº 26	PROYECTO : MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU. DE MELILLA SITUACIÓN : PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA. PROPIEDAD : TRES FORCAS CAPITAL S.L	
	FECHA : JUNIO 2014	PLANO : EDIFICABILIDADES E. 1:500

MPE 07

PARCELAS DE CESIÓN A LA CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA:	SUPERFICIE SUELO		EDIFICABILIDAD		EDIFICABILIDAD TOTAL	
PARCELA 1 cesión equipamiento secundario	1.423,00	m²	1,00	m²/m²	1.423,00	m²t
PARCELA 2 cesión espacios libres	6.724,00	m²				
PARCELA 3 cesión equipamiento primario	2.242,00	m²				
PARCELA 4 cesión equipamiento secundario	2.183,00	m²	2,00	m²/m²	4.366,00	m²t
PARCELA 5 cesión viales rodados públicos	5.428,06	m²				
PARCELA 6 cesión viales rodados públicos (plaza+aparc.público)	3.471,83	m²				
PARCELA 8 cesión equipamiento secundario	1.671,38	m²	1,090825	m²/m²	1.823,18	m²t
PARCELA 10 cesión viales rodados públicos	142,98	m²				
TOTAL PARCELAS DE CESIÓN A LA CIUDAD AUTONOMA	23.286,25	m²				
PARCELAS ADJUDICADAS A TRES FORCAS CAPITAL S.L.:						
PARCELA 7 uso equipamiento secundario	30.124,02	m²	1,090825	m²/m²	32.860,03	m²t
PARCELA 11 uso equipamiento primario infraestructura	200,00	m²				
TOTAL PARCELAS ADJUDICADAS A TRES FORCAS CAPITAL S.L.	30.324,02	m²				
PARCELAS ADJUDICADAS A ASNUMEL S.L. :						
PARCELA 9 uso industrial	2.885,73	m²	2,00	m²/m²	5.771,46	m²t
TOTAL PARCELAS ADJUDICADAS A ASNUMEL S.L.	2.885,73	m²				
SUMA TOTAL DE TODAS LAS PARCELAS:	56.496,00	m²	0,81853	m²/m²	46.243,67	m²t

PARCELAS INVARIABLES CON RESPECTO AL PROYECTO DE COMPENSACIÓN / REPARCELACIÓN VIGENTE (12/12/2008)



OBSERVACIÓN: La edificabilidad es aplicable sobre la superfcie generadora de derecho urbanístico.

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU. DE MELILLA

SITUACIčN :
PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.

ARQUITECTOS :
JAVIER HERRERA DE LA ROSA
COACAM Nº 7

MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ
COACAM Nº 26

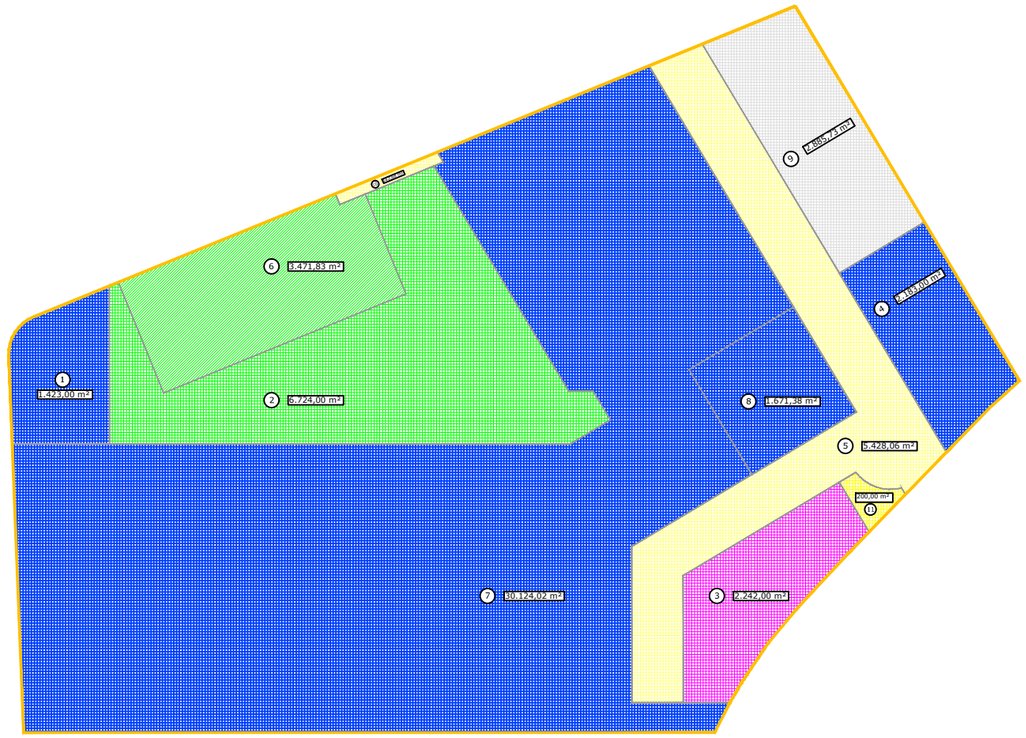
PROPIEDAD :
TRES FORCAS CAPITAL S.L

FECHA :
JUNIO 2014

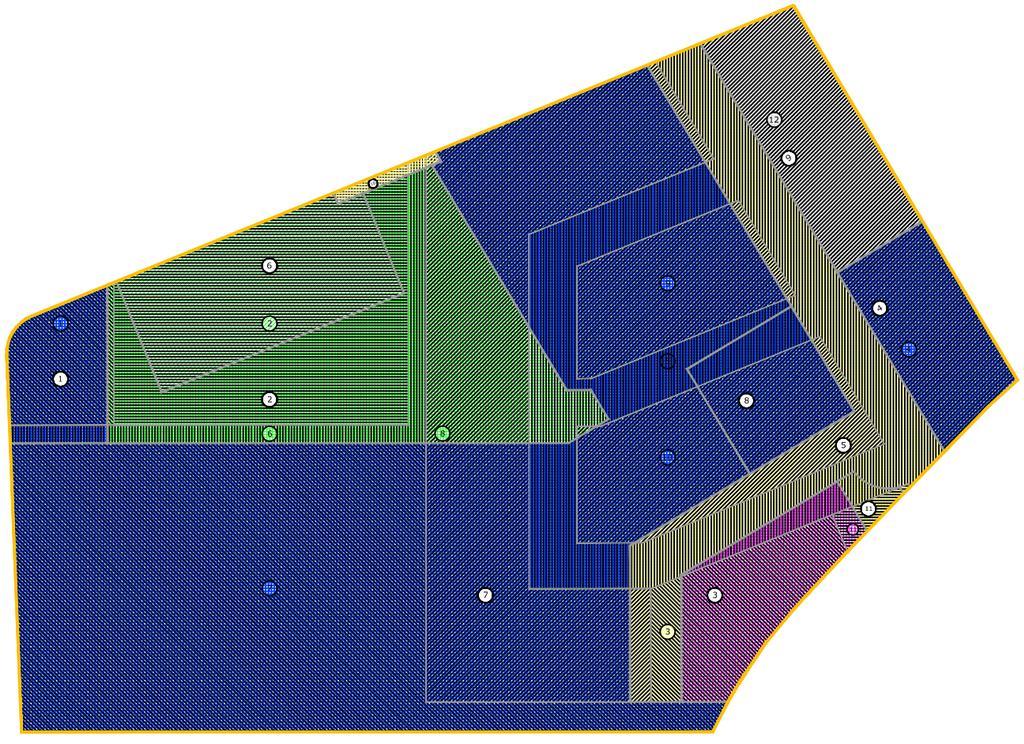
PLANO :
PARCELACION RESULTANTE PROPUESTA

E. 1:500

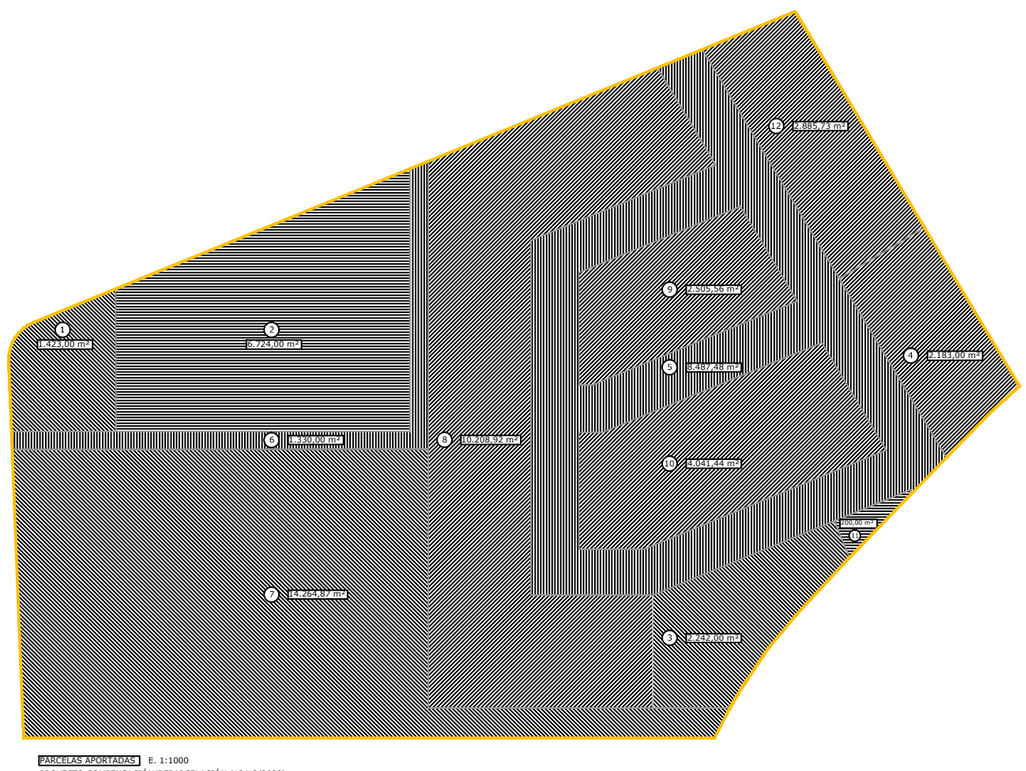
MPE
08



PARCELAS RESULTANTES PROPUESTAS E. 1:1000



PARCELAS SUPERPUESTAS E. 1:1000



PARCELAS APORTADAS E. 1:1000
PROYECTO COMPENSACIÓN/REPARCELACIÓN (12/12/2008)

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.34
"CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU. DE MELILLA

SITUACIÓN :
PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.

ARQUITECTOS :
JAVIER HERRERA DE LA ROSA
COACAM Nº 7

MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ
COACAM Nº 26

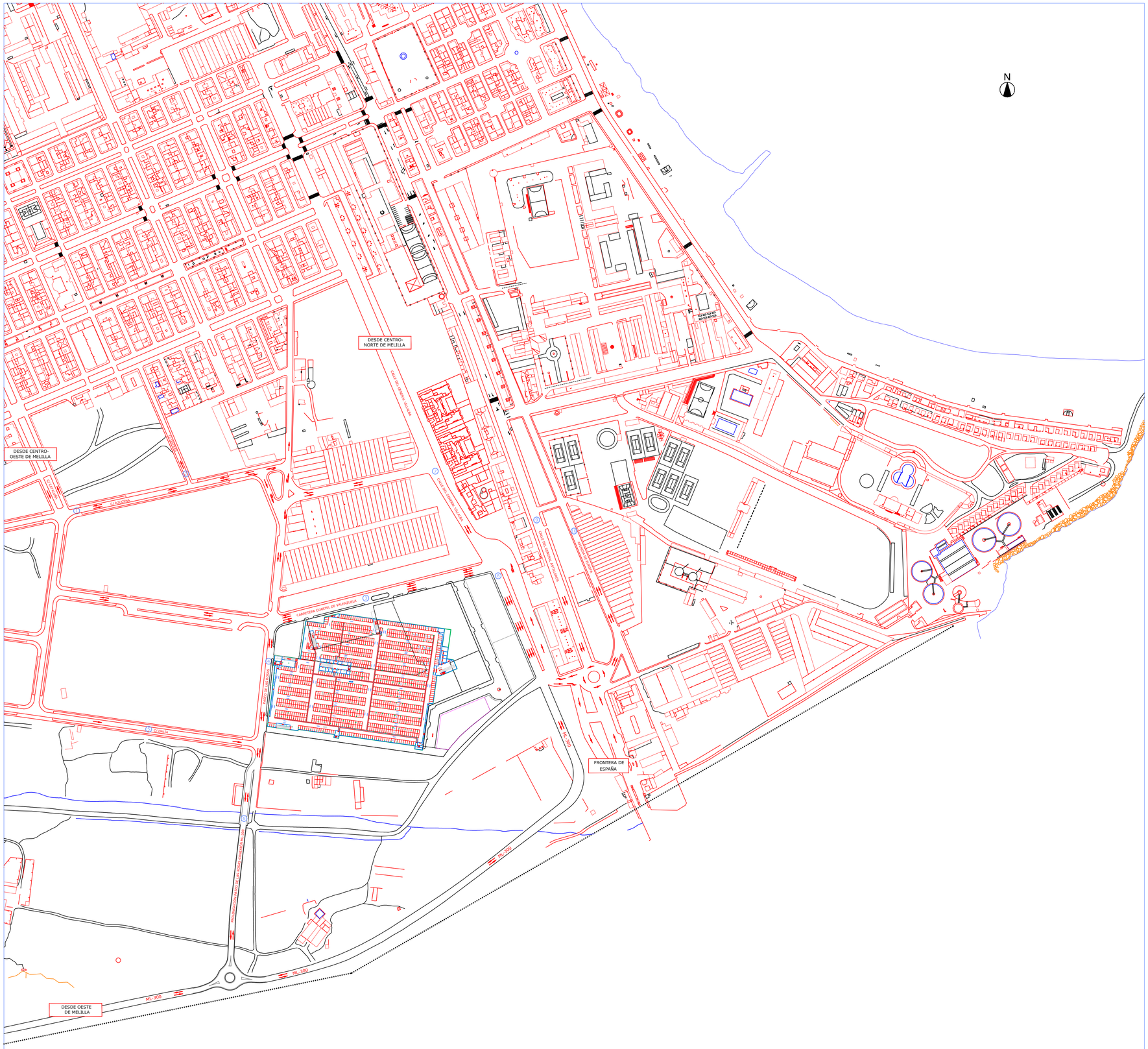
PROPIEDAD :
TRES FORCAS CAPITAL S.L

FECHA :
JUNIO 2014

PLANO :
SUPERPOSICIÓN DE PARCELAS.
APORTADAS Y RESULTANTES

E. 1:1000

MPE
09



1. CALLE AZUCENA. DOBLE SENTIDO. 1 CARRIL POR SENTIDO
2. CALLE OSTRAS. UN SENTIDO. 1 CARRIL
3. CARRETERA CUARTEL DE VALENZUELA. DOBLE SENTIDO. 2 CARRILES POR SENTIDO
4. PASEO DE LAS ROSAS. DOBLE SENTIDO. 1 CARRIL POR SENTIDO
5. CALLE DALIA. UN SENTIDO. 1 CARRIL
6. PROLONGACIÓN PASEO DE LAS ROSAS CONEXIÓN ML-300. DOBLE SENTIDO. 1 CARRIL POR SENTIDO. EN EJCUCIÓN FINALIZACIÓN AGOSTO 2014
7. CALLE GENERAL VILLALBA. DOBLE SENTIDO. 1 CARRIL POR SENTIDO
8. PROLONGACIÓN CALLE GENERAL VILLALBA. DOBLE SENTIDO. 3 CARRILES SENTIDO FRONTERA. 1 CARRIL SENTIDO MELILLA
9. CALLE GENERAL ASTILLEROS. UN SENTIDO. 2 CARRILES
10. AVENIDA DE EUROPA. UN SENTIDO. 2 CARRILES

PROYECTO :
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU-ML-95, EN LA U.E-34 "CUARTEL DE VALENZUELA", CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SITUACIÓN :
PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.

ARQUITECTOS :
JAVIER HERRERA DE LA ROSA
COACAM Nº 7

MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ
COACAM Nº 26

PROPIEDAD :
TRES FORCAS CAPITAL S.L

FECHA :
JUNIO 2014

PLANO :
C.C.-PARQUE MELILLA-
ORDENACIÓN ACTUAL DEL TRÁFICO
EN EL ENTORNO DE LA UE.34
E. 1: 2.500

ME
10



- ACCESOS-ENTRADAS DESDE CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA
- ACCESOS-ENTRADAS DESDE ML-300 (en ejecución; finalización Agosto 2014)
- ACCESOS-ENTRADAS DESDE FRONTERA BENI ENZAR CON MARRUECOS A CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA
- ACCESOS-ENTRADAS CIRCUITO DE ABASTECIMIENTO A C.C.
- ROTONDA DE NUEVA EJECUCIÓN. REGULACIÓN DE TRÁFICO
- ROTONDA EXCÉNTRICA DE NUEVA EJECUCIÓN. REGULACIÓN DE TRÁFICO

CAMBIOS PROPUESTOS SOBRE LA ORDENACIÓN ACTUAL DEL TRÁFICO EN EL ENTORNO DEL CC.-PARQUE MELILLA-

1. CREACIÓN DE NUEVA ROTONDA EN CALLE GENERAL VILLALBA QUE PERMITA QUE EL TRÁFICO DE ENTRADA DESDE FRONTERA DE BENI ENZAR AL CC. SEA FLUIDO.
2. CREACIÓN DE NUEVA ROTONDA EXCÉNTRICA EN CARRETERA CUARTEL DE VALENZUELA QUE PERMITA QUE EL TRÁFICO DE ENTRADA AL CC. SEA FLUIDO.
3. EN CASO DE NUEVA APERTURA DE FRONTERA CON MARRUECOS EN PROLONGACIÓN DE CALLE PASEO DE LAS ROSAS HASTA ML-300; ES DE VITAL IMPORTANCIA ORGANIZAR LAS ENTRADAS Y SALIDAS DE LA NUEVA FRONTERA A TRAVÉS DE LA ML-300, NUNCA ORGANIZARLAS POR PASEO DE LAS ROSAS Y/O CARRETERA DE VALENZUELA; ESTA ÚLTIMA SOLUCIÓN COLAPSARIA LOS ACCESOS AL CC. PROPUESTOS.

PROYECTO :
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU-ML-95, EN LA U.E-34 "CUARTEL DE VALENZUELA", CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SITUACIÓN :
PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.

ARQUITECTOS :
JAVIER HERRERA DE LA ROSA
COACAM Nº 7

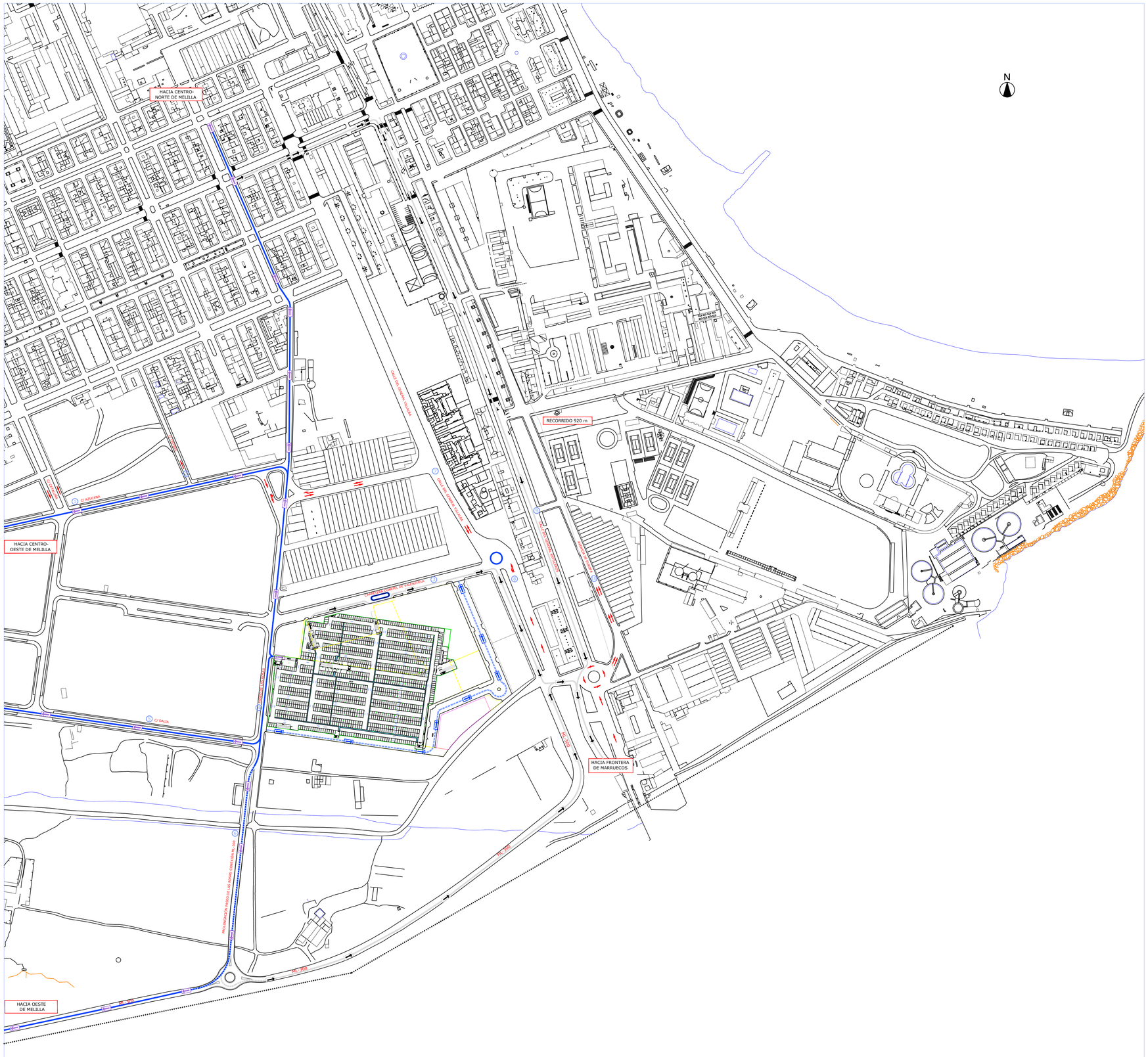
MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ
COACAM Nº 26

PROPIEDAD :
TRES FORCAS CAPITAL S.L

FECHA :
JUNIO 2014

PLANO :
C.C.-PARQUE MELILLA-
ORDENACIÓN PROPUESTA ACCESOS-ENTRADAS EN EL ENTORNO DE LA UE.34
E. 1: 2.500

MPE
11



- ACCESOS-SALIDAS DESDE C.C. A CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA
- ACCESOS-SALIDAS DESDE C.C. A CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA POR ML-300 (en ejecución; finalización Agosto 2014)
- ACCESOS-SALIDAS DESDE C.C. A FRONTERA CON MARRUECOS
- ACCESOS-SALIDAS DESDE C.C. A FRONTERA CON MARRUECOS POR ML-300 (en ejecución; finalización Agosto 2014)
- ACCESOS-SALIDAS CIRCUITO DE ABASTECIMIENTO A C.C.
- ROTONDA DE NUEVA EJECUCIÓN. REGULACIÓN DE TRÁFICO
- ROTONDA EXCÉNTRICA DE NUEVA EJECUCIÓN. REGULACIÓN DE TRÁFICO

CAMBIOS PROPUESTOS SOBRE LA ORDENACIÓN ACTUAL DEL TRÁFICO EN EL ENTORNO DEL CC.-PARQUE MELILLA-

1. CAMBIO DE SENTIDO EN CALLE DALIA ○ EN SENTIDO ESTE-OESTE QUE PERMITA QUE EL TRÁFICO DE SALIDA DESDE EL CC. SEA FLUIDO.
2. CREACIÓN DE NUEVA ROTONDA EXCÉNTRICA EN CARRETERA CUARTEL DE VALENZUELA ○ QUE PERMITA QUE EL TRÁFICO DE SALIDA DEL CC. SEA FLUIDO.
3. EN CASO DE NUEVA APERTURA DE FRONTERA CON MARRUECOS EN PROLONGACIÓN DE CALLE PASEO DE LAS ROSAS HASTA ML-300; ES DE VITAL IMPORTANCIA ORGANIZAR LAS ENTRADAS Y SALIDAS DE LA NUEVA FRONTERA A TRAVÉS DE LA ML-300, NUNCA ORGANIZARLAS POR PASEO DE LAS ROSAS Y/O CARRETERA DE VALENZUELA; ESTA ÚLTIMA SOLUCIÓN COLAPSARIA LAS SALIDAS AL CC. PROPUESTAS.

PROYECTO :
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU-ML-95, EN LA U.E-34 "CUARTEL DE VALENZUELA", CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SITUACIÓN :
PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.

ARQUITECTOS :
JAVIER HERRERA DE LA ROSA
COACAM Nº 7

MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ
COACAM Nº 26

PROPIEDAD :
TRES FORCAS CAPITAL S.L

FECHA :
JUNIO 2014

PLANO :
C.C.-PARQUE MELILLA-
ORDENACIÓN PROPUESTA ACCESOS-SALIDAS EN EL ENTRONO DE LA UE.34
E. 1: 2.500

MPE
12

CARRETERA CUARTEL DE VALENZUELA

PASEO DE LAS ROSAS

servidumbre de paso en dominio público
titularidad pública demanial
titularidad privada

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU. DE MELILLA

SITUACIČN :
PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.

ARQUITECTOS :
JAVIER HERRERA DE LA ROSA
COACAM Nº 7

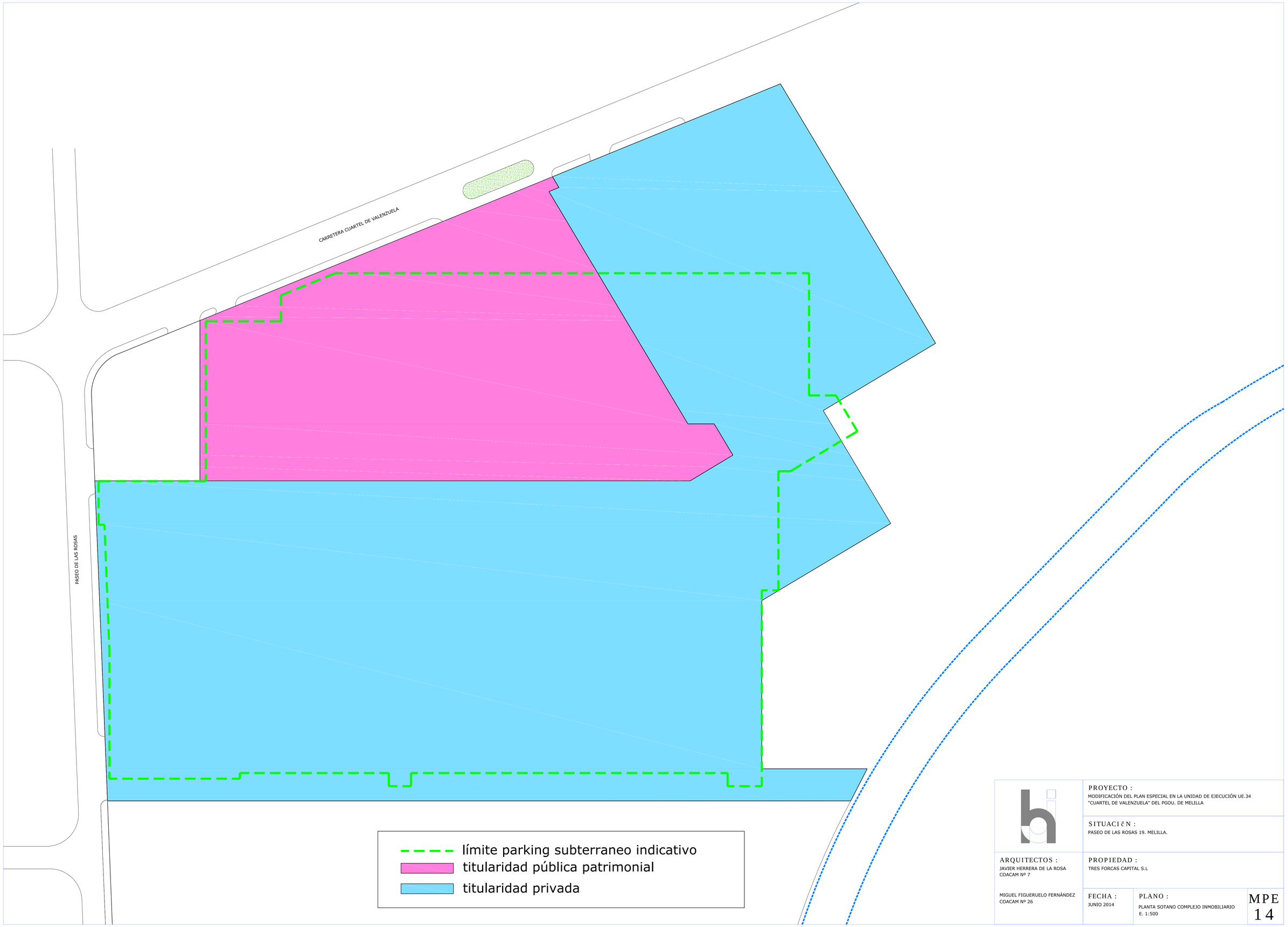
MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ
COACAM Nº 26

PROPIEDAD :
TRES FORCAS CAPITAL S.L

FECHA :
JUNIO 2014

PLANO :
PLANTA BAJA COMPLEJO INMOBILIARIO
E. 1:500

MPE
13



PROYECTO :
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU. DE MELILLA

SITUACIčN :
PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.

ARQUITECTOS :
JAVIER HERRERA DE LA ROSA
COACAM Nº 7

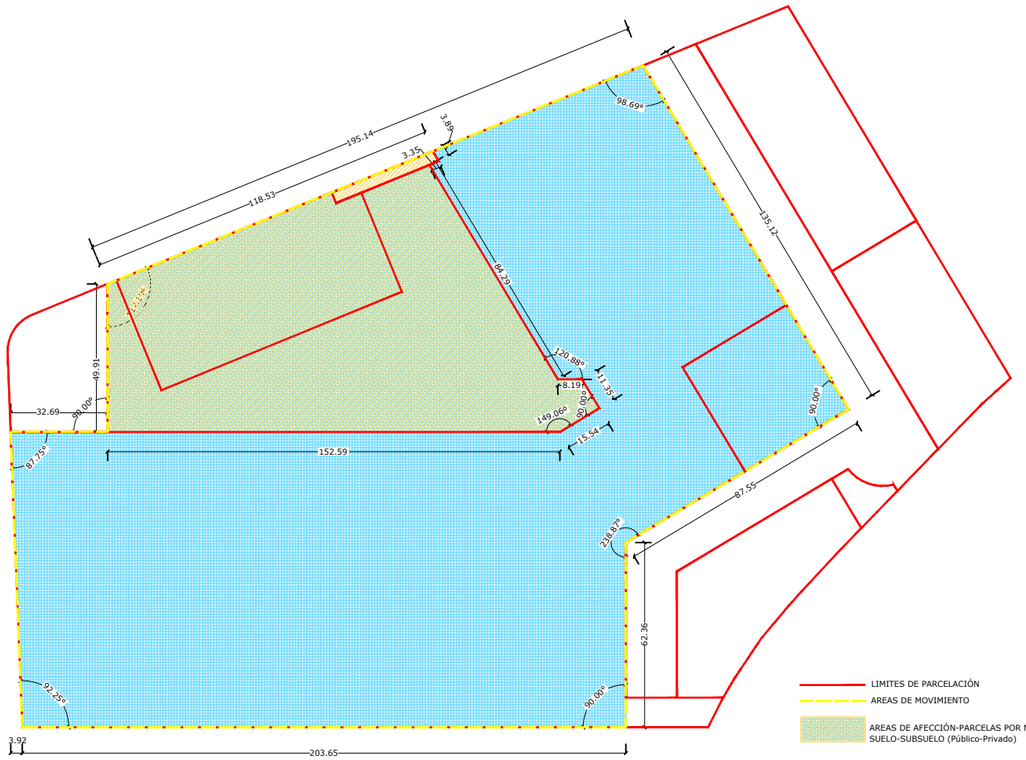
MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ
COACAM Nº 26

PROPIEDAD :
TRES FORCAS CAPITAL S.L

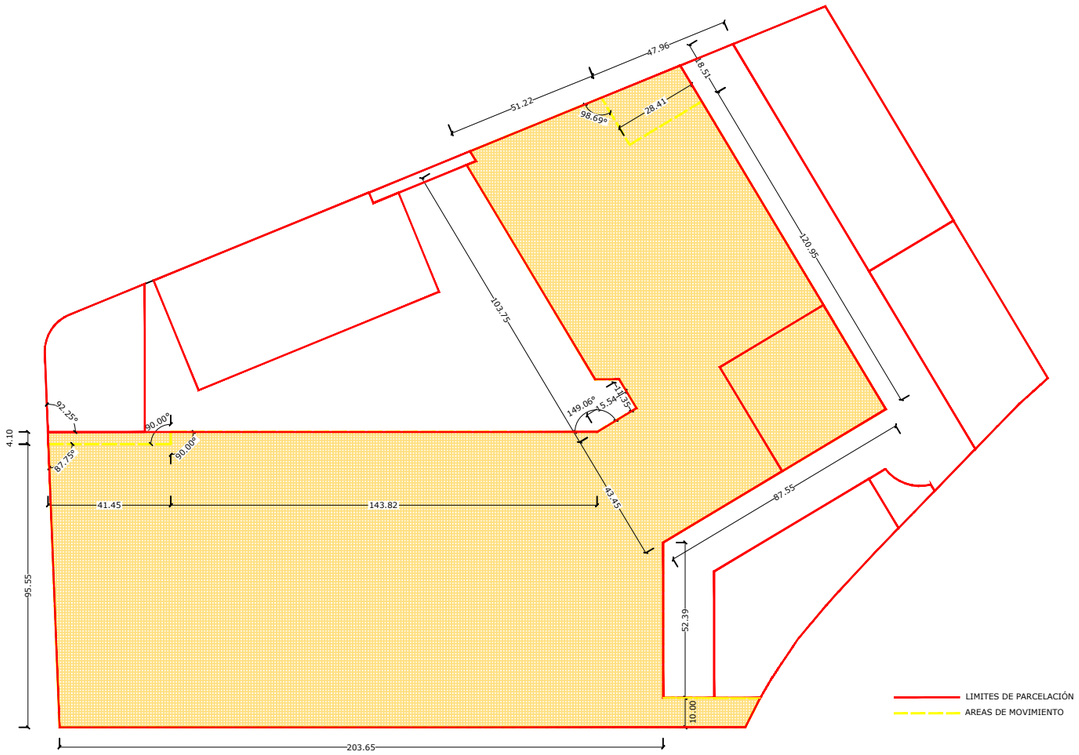
FECHA :
JUNIO 2014

PLANO :
PLANTA SOTANO COMPLEJO INMOBILIARIO
E. 1:500

MPE
14



BAJO RASANTE B/R



SOBRE RASANTE S/R

N

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU. DE MELILLA

SITUACIÓN :
PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.

ARQUITECTOS :
JAVIER HERRERA DE LA ROSA
COACAM Nº 7

MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ
COACAM Nº 26

PROPIEDAD :
TRES FORCAS CAPITAL S.L

FECHA :
JUNIO 2014

PLANO :
ÁREA DE MOVIMIENTO B/R Y S/R

E. 1:1000

MPE
15

NÚMERO TOTAL DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:

* En superficie del vial: 51 plazas
* Plaza pública: 147 plazas
* Bajo rasante: 1.129 plazas

TOTAL: 1.327 plazas

CARRETERA DEL CUARTEL DE VALENZUELA

PASEO DE LAS ROSAS

AVENIDA DEL GENERAL VILLALBA

VIAL RODADO PÚBLICO

VIARIO CESIÓN CAM.

C CESIÓN CAM.

EL CESIÓN CAM.

SE CESIÓN CAM.

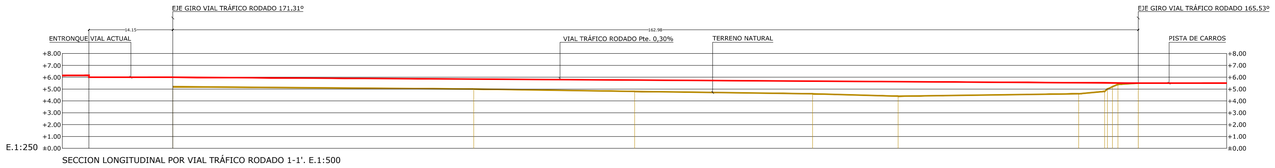
VIAL RODADO PRIVADO (Patio de carga y descarga. Muelle de atraque)

U-35

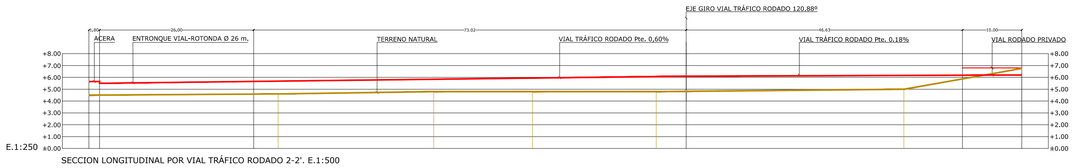
U-38

N

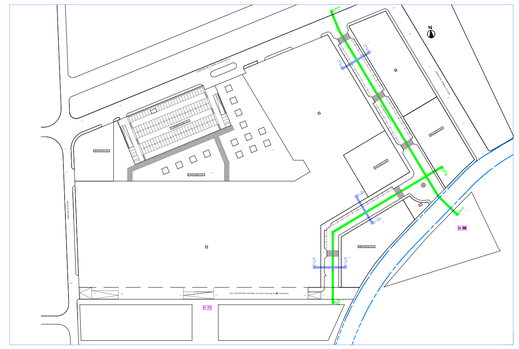
PROYECTO :	MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU. DE MELILLA
SITUACIÓN :	PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.
ARQUITECTOS :	JAVIER HERRERA DE LA ROSA COACAM Nº 7 MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ COACAM Nº 26
PROPIEDAD :	TRES FORCAS CAPITAL S.L
FECHA :	JUNIO 2014
PLANO :	RED VIARIA DE TRÁFICO RODADO Y PEATONAL. ALINEACIONES E. 1:500
MPE 16	



SECCION LONGITUDINAL POR VIAL TRÁFICO RODADO 1-1'. E.1:500

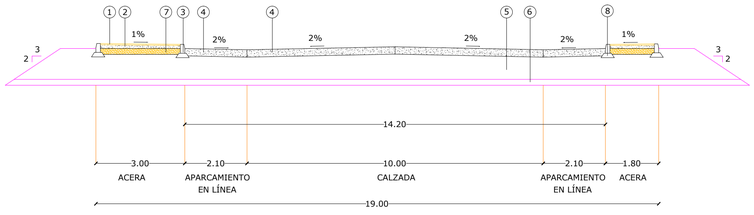


SECCION LONGITUDINAL POR VIAL TRÁFICO RODADO 2-2'. E.1:500

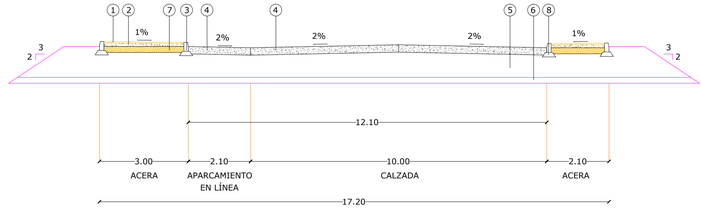


LEYENDA VIALES VEHICULARES

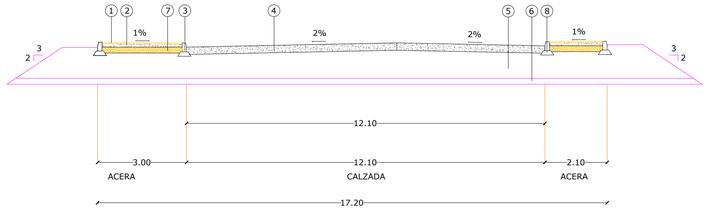
1. PAVIMENTO DE LOSETA HIDRÁULICA DE TERRAZO DE 36 TACOS 40.40 cm
2. SOLERA DE HORMIGÓN HM-20/P/20/IIIa. e=10 cm
3. BORDILLO PREFABRICADO DE HORMIGÓN 12.15.30.50 cm
4. HORMIGÓN DE FIRME HF-4,0 (MPa). CATEGORIA TRÁFICO PESADO T31 (SEGÚN PG-3. Mº.FOMENTO). e=25 cm
5. BASE-EXPLANADA CATEGORÍA E1. SUELO SELECCIONADO (SEGÚN PG-3. Mº.FOMENTO). e=75 cm
6. SUB-BASE. SUELO TOLERABLE (SEGÚN PG-3. Mº.FOMENTO). e=20 cm
7. SUB-BASE. ZAHORRA. e=20 cm
8. ASIENTO DE BORDILLO HORMIGÓN EN MASA HM-20/P/20/IIIa



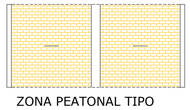
SECCION TRANSVERSAL POR VIAL VEHICULAR 3-3'. E.1:100



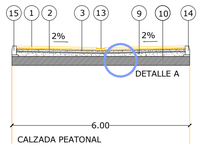
SECCION TRANSVERSAL POR VIAL VEHICULAR 4-4'. E.1:100



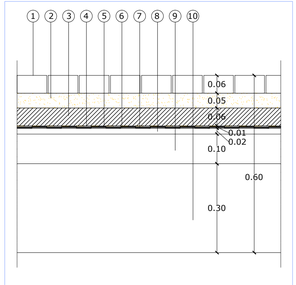
SECCION TRANSVERSAL POR VIAL VEHICULAR 5-5'. E.1:100



ZONA PEATONAL TIPO



SECCION TRANSVERSAL POR ZONA PEATONAL TIPO. E.1:100



DETALLE A. E.1:10

LEYENDA ZONAS PEATONALES

1. ADOQUÍN KLINKER CERÁMICO 10.20.6 cm. COLOR. RELLENO DE JUNTAS CON ARENA SECA (≤2 mm. EXENTO DE CALES) JUNTAS 5 mm.
2. CAMA DE ARENA (0,4-5 mm). e=5 cm compactada
3. CAPA MORTERO ARMADO DE PROTECCIÓN (# 15.15.4). e=6,0 cm)
4. CAPA ANTIPUNZONANTE GEOTEXTIL (FIBRA CORTA DE POLIESTER). e=1,70 mm (a 2 KPa)
5. LÁMINA IMPERMEABILIZANTE ADHERIDA LBM (SBS)-40-FP
6. LÁMINA IMPERMEABILIZANTE ADHERIDA LBM (SBS)-30-FV
7. IMPRIMACIÓN ASFÁLTICA. EMULSIÓN BITUMINOSA, BAJA DENSIDAD. APLICACIÓN EN FRIO
8. CAPA MORTERO DE REGULARIZACIÓN. e=2 cm
9. FORMACIÓN DE PENDIENTE 2%. HORMIGÓN ALIGERADO. e $_{medio}$= 10 cm
10. FORJADO RETICULAR FR-25+5/70
11. BASE-EXPLANADA CATEGORÍA E1. SUELO SELECCIONADO (SEGÚN PG-3. Mº.FOMENTO). e=75 cm
12. SUB-BASE. SUELO TOLERABLE (SEGÚN PG-3. Mº.FOMENTO). e=20 cm
13. CANALETA HORMIGÓN PREFABRICADO 30 cm
14. BORDILLO PREFABRICADO DE HORMIGÓN 12.15.30.50 cm
15. ASIENTO DE BORDILLO HORMIGÓN EN MASA HM-20/P/20/IIIa

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU. DE MELILLA

SITUACIÓN :
PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.

ARQUITECTOS :
JAVIER HERRERA DE LA ROSA
COACAM Nº 7

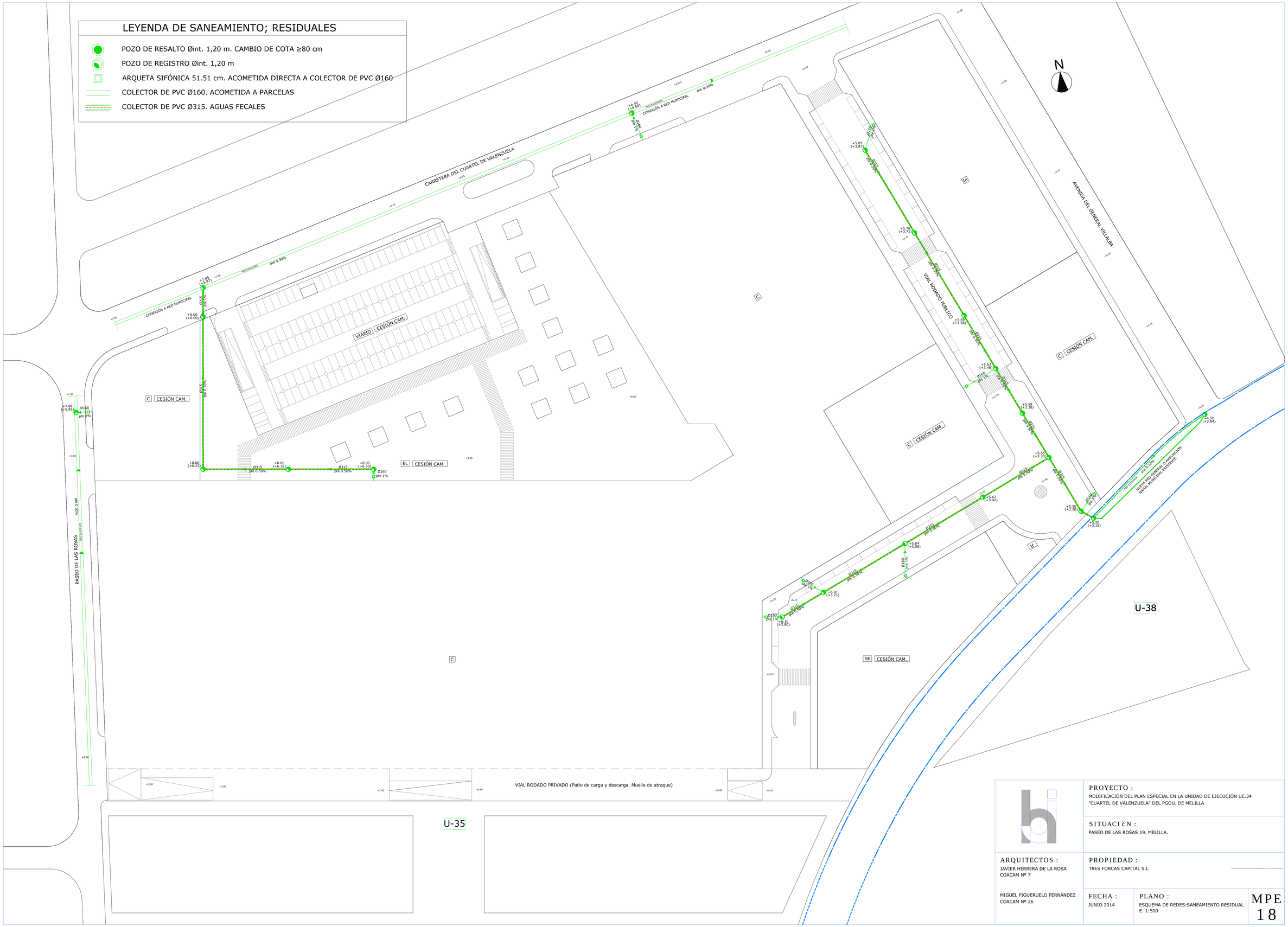
MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ
COACAM Nº 26

PROPIEDAD :
TRES FORCAS CAPITAL S.L

FECHA :
JUNIO 2014

PLANO :
RED VIARIA: PERFILES Y RASANTES
E. 1:500

MPE
17



PROYECTO :
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU. DE MELILLA

SITUACIčN :
PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.

ARQUITECTOS :
JAVIER HERRERA DE LA ROSA
COACAM Nº 7

MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ
COACAM Nº 26

PROPIEDAD :
TRES FORCAS CAPITAL S.L

FECHA :
JUNIO 2014

PLANO :
ESQUEMA DE REDES:SANEAMIENTO RESIDUAL
E. 1:500

MPE
18

LEYENDA DE SANEAMIENTO; PLUVIALES

- POZO DE RESALTO Øint. 1,20 m. CAMBIO DE COTA ≥80 cm
- POZO DE REGISTRO Øint. 1,20 m
- IMBORNAL SIFÓNICO CON ARQUETA DE REGISTRO Y COLECTOR PVC Ø200
- COLECTOR DE PVC Ø200. ACOMETIDA A IMBORNALES
- Ø nº — COLECTOR DE PVC AGUAS PLUVIALES
- Ø nº — COLECTOR DE PVC AGUAS PLUVIALES BAJO TECHO GARAJE

CARRETERA DEL CUARTEL DE VALENZUELA

PASEO DE LAS ROSAS

AVENIDA DEL GENERAL VILLALBA

VIAL RODADO PÚBLICO

VIARIO CESIÓN CAM.

C CESIÓN CAM.

EL CESIÓN CAM.

SE CESIÓN CAM.

IN

IE

U-35

U-38

VIAL RODADO PRIVADO (Patio de carga y descarga. Muelle de atraque)

CONEXIÓN CAUCE PÚBLICO
COTA EN EL RÍO DEL PUNTO DE VERTIDO +4.40
PENDIENTE 0.30%

CUENCA ARROYOS MEZQUITA Y ENSIAMAR
CAUDAL NOMINAL 60 m³/s
CAUDAL MAX. A SECCIÓN LLENA AÑADIDO 748.8 l/s
VELOCIDAD MAX. A SECCIÓN LLENA 2.1 m/s (<2.5 m/s para evitar abrasión tubo)
COEFICIENTE DE RUGOSIDAD DE MANNING η=0.008
TUBERÍA PVC COMPACTO RIGIDEZ SN-4, Ø710

PROYECTO :	MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU. DE MELILLA
SITUACIČN :	PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.
ARQUITECTOS : JAVIER HERRERA DE LA ROSA COACAM Nº 7 MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ COACAM Nº 26	PROPIEDAD : TRES FORCAS CAPITAL S.L
FECHA : JUNIO 2014	PLANO : ESQUEMA DE REDES:SANEAMIENTO PLUVIALES E. 1:500
	MPE 19

LEYENDA DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS

- Ø nº — ABASTECIMIENTO DE AGUA, TUBERÍA DE FUNDICIÓN 20 atm
- Ø nº — RED CONTRAINCENDIOS, TUBERÍA DE FUNDICIÓN
- ARQUETA DE ACOMETIDA Y LLAVE DE PASO EN ACERADO
- LLAVE DE PASO
- BOCA DE RIEGO 45 mm "TIPO BARCELONA"
- HIDRANTE TOMA DE INCENDIO Ø 100 mm
- EQUIPO DE BOMBEO

CARRETERA DEL CUARTEL DE VALENZUELA

PASEO DE LAS ROSAS

AVENIDA DEL GENERAL VILLALBA

VIAL RODADO PÚBLICO

VIARIO CESIÓN CAM.

C CESIÓN CAM.

EL CESIÓN CAM.

SE CESIÓN CAM.

In

C

JF

ALJIBE 120 m³

CONEXIÓN RED GENERAL

FD Ø200

FD Ø100

FD Ø150

FD Ø100

FD Ø100

FD Ø100

LEYENDA DE ALUMBRADO PÚBLICO

- COLUMNA SISTEMA CL15 (3.5 m). LUMINARIA TIPO KUMA FO-8 (2x100W VSAP)
- COLUMNA SISTEMA TOWER (9 m). LUMINARIA TIPO PR31 (400W VSAP)
- BRAZO MURAL TIPO BM1. LUMINARIA TIPO NAVY FO-6 (100W VSAP)
- COLUMNA CIL (3.5 m). LUMINARIA TIPO BL7 (250W VSAP)
- LUMINARIA SOCELEC MOD.D7-15/CC (250W VSAP). COLUMNA 9 m
- ARQUETA DE PASO Y CRUCE CADA 40 m
- ARQUETA DE ENTRADA A CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
- CUADRO GENERAL DE MANDO Y PROTECCIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO
- RV-Cu 0.6/1 KV 3(1x6)+1x6; TUBO PVC Ø50 mm
- CANALIZACIÓN REFORZADA DE HORMIGÓN EN PASO DE CALZADA

CARRETERA DEL CUARTEL DE VALENZUELA

PASEO DE LAS ROSAS

AVENIDA DEL GENERAL VILLALBA

VIAL RODADO PÚBLICO

VIARIO

CESIÓN CAM.

C.T. FRONTERA (GASELEC)

C.T. FRONTERA DE BENI-ENZAR (GASELEC)

C.T. GENERAL VALENZUELA (GASELEC)

ALJIBE 120 m³

CT-1 1.600 Kw (2.000 KVA)

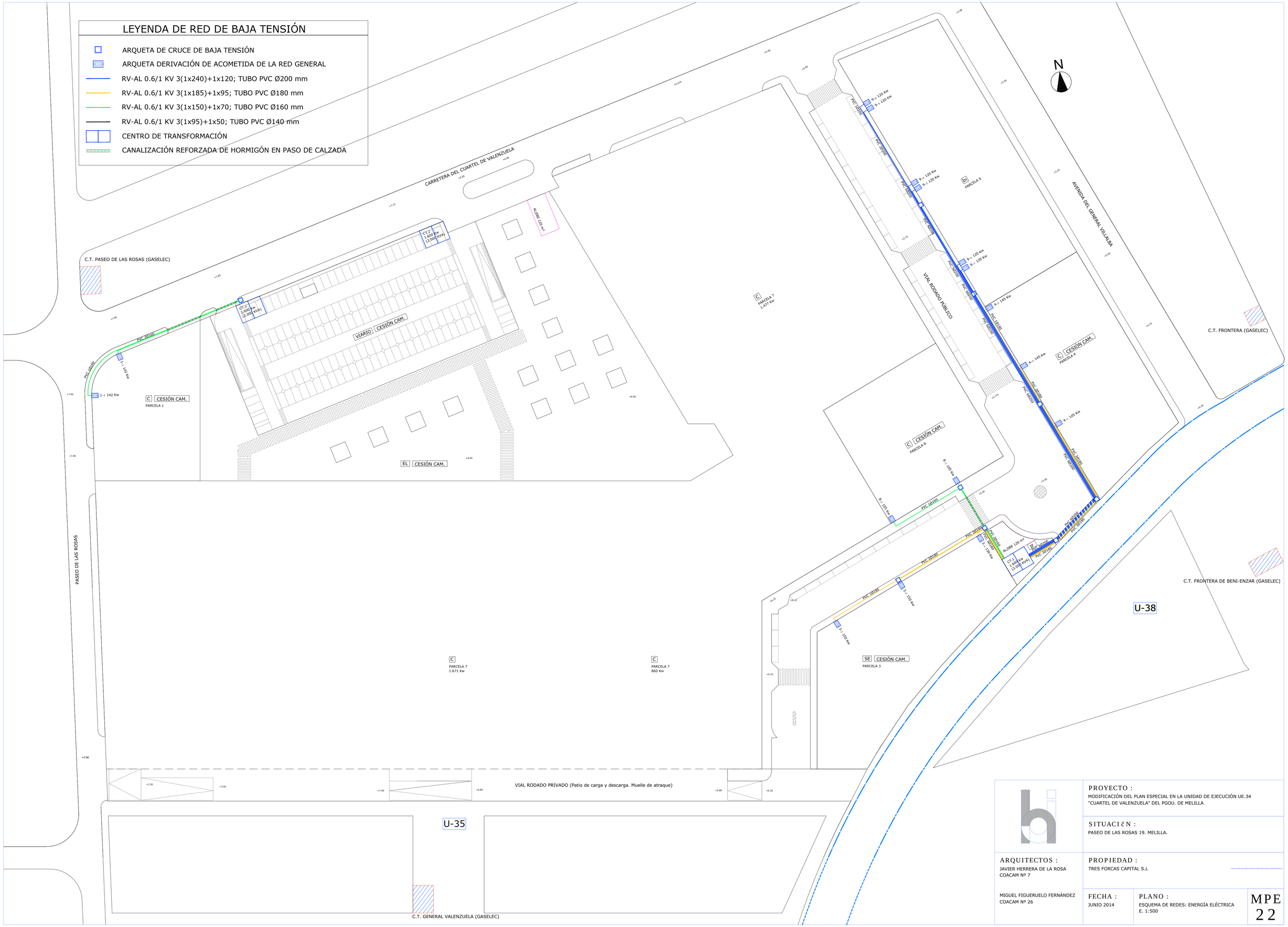
CT-2 1.600 Kw (2.000 KVA)

U-35

U-38

VIAL RODADO PRIVADO (Patio de carga y descarga. Muelle de atraque)

PROYECTO :	MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU. DE MELILLA
SITUACIčN :	PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.
ARQUITECTOS : JAVIER HERRERA DE LA ROSA COACAM Nº 7 MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ COACAM Nº 26	PROPIEDAD : TRES FORCAS CAPITAL S.L
FECHA : JUNIO 2014	PLANO : ESQUEMA DE REDES: ALUMBRADO PÚBLICO E. 1:500
	MPE 21


LEYENDA DE RED DE BAJA TENSIÓN
ARQUETA DE CRUCE DE BAJA TENSIÓN
ARQUETA DERIVACIÓN DE ACOMETIDA DE LA RED GENERAL
RV-AL 0.6/1 KV 3(1x240)+1x120; TUBO PVC Ø200 mm
RV-AL 0.6/1 KV 3(1x185)+1x95; TUBO PVC Ø180 mm
RV-AL 0.6/1 KV 3(1x150)+1x70; TUBO PVC Ø160 mm
RV-AL 0.6/1 KV 3(1x95)+1x50; TUBO PVC Ø140 mm
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
CANALIZACIÓN REFORZADA DE HORMIGÓN EN PASO DE CALZADA
N
CARRETERA DEL CUARTEL DE VALENZUELA
C.T. PASEO DE LAS ROSAS (GASELEC)
AVENIDA DEL GENERAL VILLALBA
VIAL RODADO PÚBLICO
C.T. FRONTERA (GASELEC)
C.T. FRONTERA DE BENI-ENZAR (GASELEC)
PASEO DE LAS ROSAS
VIARIO CESIÓN CAM.
EL CESIÓN CAM.
C CESIÓN CAM.
PARCELA 1
PARCELA 7
1.671 Kw
PARCELA 7
860 Kw
PARCELA 3
SE CESIÓN CAM.
PARCELA 8
PARCELA 9
PARCELA 4
PARCELA 7
1.477 Kw
VIAL RODADO PRIVADO (Patio de carga y descarga. Muelle de atraque)
U-35
U-38
C.T. GENERAL VALENZUELA (GASELEC)
PROYECTO :
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.34
"CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU. DE MELILLA
SITUACIčN :
PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.
ARQUITECTOS :
JAVIER HERRERA DE LA ROSA
COACAM Nº 7
MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ
COACAM Nº 26
PROPIEDAD :
TRES FORCAS CAPITAL S.L
FECHA :
JUNIO 2014
PLANO :
ESQUEMA DE REDES: ENERGÍA ELÉCTRICA
E. 1:500
MPE
22

LEYENDA DE TELEFONÍA / TELECOMUNICACIONES

- AD.1 — ARMARIO DE DISTRIBUCIÓN
- H — ARQUETA DE PASO Y REGISTRO TIPO "H" (70.80.85 cm-medidas interiores)
- D — ARQUETA DE PASO Y REGISTRO TIPO "D" (109.90.100 cm-medidas interiores)
- REGISTRO DE PASO Y DISTRIBUCIÓN DE ACOMETIDAS
- CONDUCCIÓN ENTRE ARQUETAS PVC 4Ø110
- CONDUCCIÓN ENTRE ARQUETAS Y ARMARIOS DE DISTRIBUCIÓN PVC 4Ø63
- CONDUCCIÓN ENTRE ARMARIOS DE DISTRIBUCIÓN Y REGISTROS DE PASO Y DISTRIBUCIÓN DE ACOMETIDAS PVC 2Ø63

CARRETERA DEL CUARTEL DE VALENZUELA

AVENIDA DEL GENERAL VILLALBA

PASEO DE LAS ROSAS

VIAL RODADO PÚBLICO

VIARIO CESIÓN CAM.

CONEXIÓN A ARQUETA "D" EXISTENTE

CONEXIÓN A RED

VIAL RODADO PRIVADO (Patio de carga y descarga. Muelle de atraque)

U-35

U-38

C CESIÓN CAM.

EL CESIÓN CAM.

SE CESIÓN CAM.

In

Jr

PVC 4Ø110

AD.1 AD.2 AD.3 AD.4 AD.5 AD.6 AD.7 AD.8

N

PROYECTO :	MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU. DE MELILLA
SITUACIÓN :	PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.
ARQUITECTOS :	JAVIER HERRERA DE LA ROSA COACAM Nº 7 MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ COACAM Nº 26
PROPIEDAD :	TRES FORCAS CAPITAL S.L
FECHA :	JUNIO 2014
PLANO :	ESQUEMA DE REDES: TELEFONÍA TELECOMUNICACIONES E. 1:500
MPE 23	

LEYENDA DE FIBRA ÓPTICA

- ARQUETA CONEXIÓN A RED EXISTENTE F.O. (84.84.150 cm-medidas interiores). FÁBRICA DE LADRILLO. TAPA Y CERCO DE FUNDICIÓN MODELO Ciª.
- ARQUETA DE REGISTRO (84.84.150 cm-medidas interiores). FÁBRICA DE LADRILLO. TAPA Y CERCO DE FUNDICIÓN MODELO Ciª.
- M — ARQUETA DE ACOMETIDA TIPO "M" (30.30.63 cm-medidas interiores) CON TAPA DE HORMIGÓN ARMADO EN ACERAS. PVC 2Ø110
- CANALIZACIÓN TIPO TRONCAL PVC 6Ø110
- CANALIZACIÓN REFORZADA DE HORMIGÓN EN PASO DE CALZADA

CARRETERA DEL CUARTEL DE VALENZUELA

AVENIDA DEL GENERAL VILLALBA

PASEO DE LAS ROSAS

VIAL RODADO PÚBLICO

VIARIO CESIÓN CAM.

C CESIÓN CAM.

EL CESIÓN CAM.

SE CESIÓN CAM.

IN

IE

U-35

U-38

VIAL RODADO PRIVADO (Patio de carga y descarga. Muelle de atraque)

CONEXIÓN A RED F.O. EXISTENTE

PVC 6Ø110

PVC 2Ø110

N

PROYECTO :	MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.34 "CUARTEL DE VALENZUELA" DEL PGOU. DE MELILLA
SITUACIÓN :	PASEO DE LAS ROSAS 19. MELILLA.
ARQUITECTOS :	JAVIER HERRERA DE LA ROSA COACAM Nº 7 MIGUEL FIGUERUELO FERNÁNDEZ COACAM Nº 26
PROPIEDAD :	TRES FORCAS CAPITAL S.L
FECHA :	JUNIO 2014
PLANO :	ESQUEMA DE REDES: FIBRA ÓPTICA E. 1:500
MPE 24	