PROPUESTA PARA LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MELILLA (RECALIFICACIÓN DE ACUARTELAMIENTOS)

CONSEJERÍA DE FOMENTO, JUVENTUD Y DEPORTES

Dirección General de la Vivienda y Urbanismo

Nª Refª. Vvda/u

INDICE DEL DOCUMENTO

1.- Objeto de la modificación.
2.- Justificación de la modificación.
3.- Incidencia de la Modificación en el PGOU vigente.
4.- Normativa aplicable.

4.1.- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
4.2.- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.
4.3.- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
4.4.- Normas Urbanísticas del PGOU de Melilla.
4.5.- Normativa de carácter medioambiental.

5.- Concreción de la modificación propuesta.

5.1.- Modificación del PGOU con calificación global.

5.1. a) U.A. 42.- Acuartelamiento Coronel Gabriel de Morales.
5.1. b) U.A. 43.- Acuartelamiento de Santiago.
5.1. c) Justificación Estándares Urbanísticos.
5.1. d) U. A. 44.- Acuartelamiento Primo de Rivera (Caballería).
5.1. e) Incorporación de nueva superficie al Sistema General de Espacios Libres.-
5.1. f) Resumen Global de la Modificación.

5.2.- Modificación del PGOU con Ordenación pormenorizada.

5.2.a)- Justificación del Planteamiento.
5.2.b)- Características del Terreno.
5.2.c)- Usos, Edificaciones existentes, Infraestructuras y elementos significativos.
5.2.c).1.- Usos y Edificaciones existentes.
5.2.c).2.- Infraestructuras.
5.2.c).3.- Abastecimiento de Agua potable.
5.2.c).4.- Red de Saneamiento.
5.2.c).5.- Electricidad.
5.2.c).6.- Red de telefonía.

5.2.d).- Estructura de la Propiedad.
5.2.e).- Memoria Justificativa de la solución adoptada.
5.2.f) .- Ordenanzas de Urbanización y Edificación.

5.2.f).1.- De Urbanización.
5.2.f).1.1.- Abastecimiento de Aguas.

Correo electrónico: dgv@melilla.es

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

5.2.f).1.2.- Red de Saneamiento de pluviales y fecales.
5.2.f).1.3.- Red Eléctrica.
5.2.f).1.4.- Red de Alumbrado Público.
5.2.f).1.5.- Red Telefónica y de fibra óptica.

5.2.f).2.- De Edificación.

5.2.f.2.1.- Tipología e Intensidades.
5.2.f).2.1.1 Tipología.
5.2.f).2.1.2.- Intensidades.

5.2.g).- Usos.-

A.- Clasificación general de las actividades.
B.- Situación de los Usos.
C.- Grados de los usos.
D.- Condiciones de los Usos.
D.1.- Usos Dotacionales.
D.2.- Zonas Verdes y Espacios libres.
D.3.- Infraestructura, servicios técnicos y administrativos.

5.2.h).- Definiciones.-
A.- Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.
B.- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.-
C.- Parámetros urbanísticos relativos de la edificación en la parcela
D.- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.
E.- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.
F.- Configuración de las zonas de Ordenación Urbanística.-
G.-Tipologías edificatorias.-
H.- Tratamiento de las fachadas.
I.- Condiciones de los vuelos de la edificación.
J.- Instalaciones.-

5.2.i).- Estudio Económico de las Unidades de Actuación.

5.2.i.1.- U.A. Santiago.
5.2.i.2.- U.A. Gabriel de Morales.

6.- Conclusiones.-

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

Nª Refª. Vvda/u

ANEXOS

1.- Ficha de Planeamiento y Gestión normativa de la U.A. 42 "Gabriel de Morales".
2.- Ficha de Planeamiento y Gestión normativa de la U.A. 43 "Santiago".
3.- Ficha de Planeamiento y Gestión normativa de la U.A. 44 "Primo de Rivera"
4.- Ficha Gráfica de Planeamiento y Gestión de la U.A. 42.
5.- Ficha Gráfica de Planeamiento y Gestión de la U.A. 43.
6.- Plano de Situación.
7.- Estado actual de la Cartografía U.A. 42 y 43.
8.- Estado actual de la Cartografía U.A. 44.
9.- Estructura de la Propiedad U.A. 42 y 43.
10.- Estructura de la Propiedad U.A. 44.
11.- Planeamiento actual de la U.A. 42 y 43.
12.- Planeamiento actual de la U.A. 44.
13.- Planeamiento actual del Parque Forestal Juan Carlos I Rey.
14.- Fotografía aérea U.A. 42 y 43.
15.- Fotografía aérea U.A. 42 y 43.
16.- Fotografía aérea Parque Forestal Juan Carlos I Rey.
17.- Calificación propuesta Parque Forestal Juan Carlos I Rey.
18.- Elementos significativos entorno U.A. 42 y 43.
19.- Elementos significativos entorno U.A. 44.
20.- Infraestructuras existentes abastecimiento agua entorno U.A. 42 y 43.
21.- Infraestructuras existentes abastecimiento agua entorno U.A. 44.
22.- Alternativas de ordenación U.A. 42 y 43.
23.- Propuesta Ordenación pormenorizada U.A. 42 y 43.
24.- Alineaciones y Rasantes de UA. 42 y 43.
25.- Esquema Instalaciones saneamiento UA. 42 y 43.
26.- Esquema Instalaciones agua potable UA. 42 y 43.
27.- Esquema Instalaciones alumbrado público UA. 42 y 43.
28.- Esquema Instalaciones red eléctrica UA. 42 y 43.
29.- Imagen indicativa UA. 42 y 43.
30.- Urbanización UA. 42 "Gabriel de Morales".
31.- Urbanización UA 43 "Santiago".
32.- Secciones Indicativas Movimientos de tierras UA 42 y 43.
33.- Secciones Indicativas Propuestas UA 42 y 43.
34.- Plano topográfico UA 42 "Gabriel de Morales".
35.- Plano topográfico UA 43 "Santiago".
36.- Convenio Ministerio de Defensa CAML 15/04/2010.
37.- Orden Consejero Medio Ambiente No necesariedad procedimiento Evaluación Ambiental.

Correo electrónico: dgv@melilla.es

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

Nª Refª. Vvda/m

PROPUESTA PARA LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MELILLA (RECALIFICACIÓN DE ACUARTELAMIENTOS)

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.-

El principal objetivo que se pretende alcanzar con esta modificación de elementos, no es otro que el de integrar, recalificándolos, algunos de los acuartelamientos que el Ministerio de Defensa posee en las mejores zonas urbanas de nuestra Ciudad, en el entorno urbanístico que los rodea.

Con la recalificación de dichos cuarteles (Calificados actualmente de Equipamiento Primario uso Institucional de Defensa), que pasarían principalmente a uso residencial, aunque complementándose en uno de ellos el uso hotelero y comercial, se conseguiría aumentar la superficie de equipamiento y espacios libres en los barrios en los que se integran, además de proporcionar suelo para 1.550 nuevas viviendas, 785 libres y 765 (49,30 %) de protección oficial. Además de ello, se obtiene una superficie de 10.000 m^2 para uso hotelero y otros 10.000 m^2 para uso comercial, lo que favorecerá el desarrollo turístico de la ciudad.

Para integrar correctamente esta modificación puntual en los parámetros urbanísticos derivados del Plan General de Ordenación Urbana vigente (de Octubre de 1995), manteniendo el equilibrio entre los distintos usos del suelo, se procede a la reclasificación de parte del Sector 14 (con clasificación actual de Suelo Urbanizable no Programado), que pasa a integrarse en el Sistema General de Espacios Libres, con una superficie de 104.706,00 m^2, y que de hecho ya ha sido integrado y urbanizado como tal, constituyendo el actual Parque Forestal Juan Carlos I Rey.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.-

El 20 de mayo de 2003 se firmó entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (Organismo Autónomo adscrito al Ministerio de Defensa) y la Ciudad Autónoma de Melilla un Convenio (el número IV entre ambas Entidades), en el que se transmitían a la Ciudad Autónoma diversos bienes inmuebles, unos necesarios para la ejecución de infraestructuras relacionadas con el suministro de agua potable, y otros necesarios para el desarrollo urbano de la Ciudad (se incluye como anexo justificativo de esta modificación).

A cambio de dicha transmisión, la Ciudad Autónoma se comprometió a llevar a cabo, en la revisión del PGOU de la Ciudad, la recalificación de los actuales cuarteles de

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

Correo electrónico: dgv@melilla.es

"Gabriel de Morales", "Primo de Rivera" y "Santiago", puesto que éstos dejarán de ser utilizados como tales, en desarrollo del plan de agrupamiento de unidades. La revisión del PGOU, que ya se ha contratado, tiene un plazo de ejecución de 24 meses, por lo que es necesario materializar el contenido del IV Convenio (y su modificación de 15 de abril de 2010) a través de esta modificación puntual.

En cumplimiento de dicho acuerdo, y de su modificación de abril de 2010, estos tres acuartelamientos pasarían de su calificación actual, Equipamiento Primario uso Institucional de Defensa, a Residencial (los de Gabriel de Morales y Santiago), y a uso mixto Residencial, Hotelero y Comercial el de Primo de Rivera. Uno de ellos, el de "Santiago", pasaría a ser, en un 85% aproximadamente, titularidad de la Ciudad Autónoma, en compensación por las plusvalías generadas por las recalificaciones plasmadas en el citado Convenio.

En la memoria justificativa del vigente PGOU de Melilla, en su página 59, al explicitar los criterios y objetivos específicos de la planificación urbanística en suelo urbano del mismo, menciona en el apartado 5, la reordenación del Frente Marítimo con el objetivo específico de facilitar su promoción turística, para lo cual es necesario reconvertir las siguientes áreas: Hípica y zonas pertenecientes al Ministerio de Defensa, que se incluirían en las actuaciones previstas por el PGOU.

Es decir, que ya se estaba considerando la posibilidad de que el desarrollo urbano de la Ciudad pasase por una recalificación de algunos de los cuarteles existentes, que actualmente ocupan zonas interesantes para el desarrollo urbanístico de la misma.

En las páginas 66 y siguientes de la referida memoria justificativa, en el punto 1.4.- "Adecuación de la propuesta de ordenación a los objetivos urbanísticos", se sintetizan los objetivos principales o básicos del PGOU, señalándose en su punto 4 lo siguiente: "Superación de los déficits detectados en los distintos sectores analizados. La escasez de suelo en el Término Municipal de Melilla obliga a reconsiderar al alza las intensidades y edificabilidades en algunas zonas del suelo urbano; la utilización de suelo de instalaciones de carácter institucional (Ministerio de Defensa fundamentalmente) para uso residencial, de equipamiento o de zonas verdes; la ubicación de instalaciones actuales que deben ser trasladadas a lugares más periféricos...".

La historia de nuestra Ciudad, muy condicionada por su situación geográfica, ha estado estrechamente unida al ejército, cuyas necesidades se han considerado prioritariamente en el desarrollo urbanístico de Melilla. Ello conlleva que el Ministerio de Defensa haya sido, y siga siendo, el mayor propietario público de suelo. Hasta hace poco, la configuración de las unidades militares, y la propia de la Defensa Nacional (con el servicio militar obligatorio), exigían la titularidad de grandes propiedades inmobiliarias en las que desarrollar las actividades que les son propias.

Con el cambio de la configuración del ejército en nuestro país (profesionalización), las necesidades son otras. Ya no es tan necesario disponer de grandes espacios para el

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

uso de las unidades, sino que se impone una concentración de éstas y una optimización del uso del suelo.

Este giro en la concepción del ejército produce una inmediata repercusión en el desarrollo urbano de nuestra Ciudad, permitiendo, fundamentalmente, que los acuartelamientos que existen diseminados en la trama urbana, puedan integrarse en ésta con su recalificación.

Esta adaptación de nuestro Plan a la realidad existente, en la que, a fecha de hoy, ya se ha producido el desalojo completo de alguno de los acuartelamientos, debe realizarse con la mayor agilidad posible, ya que el abandono citado está transformando las instalaciones en refugio de personas indocumentadas, aumentando la inseguridad en los barrios afectados, con las consiguientes quejas ciudadanas.

Al mismo tiempo que se aprovecha esta modificación puntual para ampliar la superficie residencial (en la que se construirán 765 Viviendas Protegidas, prácticamente, el 50 por 100 de la edificabilidad residencial creada), se crea una superficie para equipamiento hotelero, destinando para ello parte del Suelo del Acuartelamiento Primo de Rivera, dada su situación privilegiada en el Paseo Marítimo de Melilla. Esta reserva es fundamental para el despegue del sector turístico en la Ciudad, abriendo la oferta, por ejemplo, al turismo de Congresos, al que no se puede hacer frente con la capacidad hotelera actual. Este sector de actividad es uno de los ejes de desarrollo que se proponen en el Plan Estratégico de Melilla elaborado recientemente por la Universidad de Granada y por la Fundación General de la Universidad Nacional de Educación a Distancia.

En cuanto al uso comercial que se crea en el Acuartelamiento Primo de Rivera, creemos que será fundamental para hacer frente a los nuevos retos que el comercio de la Ciudad debe afrontar ante el desarme arancelario de la Unión Europea con Marruecos. Melilla debe estar preparada para competir con el entorno marroquí, ofreciendo mayor calidad en la prestación de servicios, tanto comerciales como de ocio.

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

Como ya se ha puesto de manifiesto, la modificación que se pretende en este documento tendrá efectos positivos sobre la ordenación urbanística de nuestro territorio y, fundamentalmente, sobre el entorno inmediato de los acuartelamientos, no afectando negativamente a la estructura general y orgánica del territorio.

La recalificación propuesta, ligada al uso residencial y secundario, afecta a 176.345,28 m^2 , lo que representa un 2,89 % del suelo urbano de la ciudad. Por tanto, no estamos alcanzando unas cifras que obliguen a replantearse una concepción distinta del Planeamiento Urbanístico de Melilla. Además de la recalificación de los tres acuartelamientos, se complementará esta modificación puntual con la reclasificación de una parte del Sector 14 (Suelo Urbanizable No Programado), que pasará a Suelo Urbano

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

(en situación básica de suelo urbanizado, puesto que ya ha sido físicamente transformado), con la calificación de Espacio Libre destinado a Parque Público (Sistema General). Este Sector tiene una superficie de 182.538,11 m^2, de los que 104.706,00 m^2 estarían afectados por esta reclasificación.

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 concretado en las disposiciones reguladoras de transformación de usos del vigente PGOU, resulta evidente que los impedimentos que se establecen son para aquellas transformaciones que incidan de forma negativa en la estructura general y orgánica del territorio o, aun siendo favorables, alteren de forma sustancial el modelo establecido.

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

- No afecta a las Áreas de Reparto con Aprovechamiento tipo en suelo urbano, puesto que esta técnica urbanística quedó derogada en nuestra Ciudad tras la declaración de inconstitucionalidad del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992. Tampoco se afectaría el aprovechamiento medio regulado en la Ley del Suelo de 1976, al no ser aplicable esta técnica en el suelo urbano.
- No afecta al Sistema General de comunicaciones.
- No afecta al Sistema General de espacios libres constituido por parques públicos y áreas destinadas al ocio cultural y recreativo, que, en todo caso, se vería aumentado.
- No afecta al Sistema General de equipamientos primarios.
- No afecta a otras instalaciones y obras cuya implantación influya substancialmente en el desarrollo del territorio.

La modificación propuesta, indudablemente incrementa las unidades residenciales, hoteleras y comerciales en los barrios afectados, pero este incremento se compensa sobradamente con la creación de espacios libres, de carácter de Sistema Local y de Sistema General, y equipamientos de carácter público, al servicio de estos nuevos desarrollos y de la población ya existente en el barrio.

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

Con esta modificación se generan determinadas plusvalías que van a parar en su integridad, a la Administración Pública. Por un lado, la recalificación incrementa

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

notablemente el valor venal de los acuartelamientos afectados, lo que beneficiará al Estado Español, ramo del ejército; y por otro lado, la Ciudad obtendrá, además de la compensación que supone la cesión gratuita del 33,28 % del suelo afectado por la recalificación de los acuartelamientos, es decir, 58.702,7 m^2 de los 176.345,28 m^2 que suman los cuarteles, la cesión de 36.039,96 m^2 de espacios libres y de 32.777,00 m^2 de equipamiento primario.

Más de un 38 % de la superficie ordenada de los Acuartelamientos, como se detallará más adelante, se destinará a Espacios Libres y Zonas Verdes y a Equipamiento Primario de Cesión obligatoria y gratuita. Aproximadamente un 43,2 % de la superficie ordenada estaría ocupada por edificación de uso lucrativo, en sus modalidades de residencial, hotelero y comercial. Además de estas cifras, debe añadirse la incorporación al suelo urbano de 104.706,00 m2, de espacios libres y zonas verdes, como sistema general. Un 10 % de la superficie ordenada será de equipamiento social (de la Defensa), representado por el Club de Tropa.

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

4.- 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 carecemos de capacidad legislativa.

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

De conformidad con lo indicado en los apartados anteriores, la modificación que proponemos es el paso previo para la aplicación del artículo 14.1.a) 1) y 2), del Real Decreto Legislativo 2/2008, puesto que su finalidad es la implementación de dos

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

actuaciones, una actuación de urbanización (reclasificación de suelo urbanizable no programado a urbano) y otras de transformación urbanística que tiene por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.

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 en el 15 %. Como se acreditará más adelante, la presente modificación supone la cesión a la Ciudad del 31,29 % de la edificabilidad media ponderada (traducida a Unidades de Aprovechamiento) que se consigue con esta modificación.

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

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

"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."*

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."

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

Se recogen como obligaciones asociadas a esta modificación las incluidas en los apartados c), d), e) y f) del artículo trascrito, cuya concreción se realiza en esta modificación, detallándose en la modificación pormenorizada de los antiguos Acuartelamientos "Santiago" y "Gabriel de Morales". El resto de obligaciones se materializarán con la aprobación del Plan Especial que desarrolle la Unidad de Actuación del Acuartelamiento "Primo de Rivera".

Asimismo, también queda garantizado el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10.b), ya que, aproximadamente, el 49 % de la edificabilidad residencial prevista en esta modificación se destinará a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

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

La modificación que se plantea en este documento afecta a una zona verde del Plan que se modifica, integrándola en una nueva Unidad de Actuación y reubicando su superficie en otras zonas; por ello, a esta modificación le es aplicable el artículo 50 de esta norma: *"Si la modificación de los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias y Programas de Actuación tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan deberá ser aprobada por el Consejo de Ministros, previos los informes favorables del Consejo de Estado y del Ministro de la Vivienda, y acuerdos de la Corporación Local interesada adoptados con el quórum del artículo 303 de la Ley de Régimen Local".*

El Artículo 118. 1. de esta norma dispone que *"la delimitación de polígonos y unidades de actuación si no se contuviere en los Planes, así como la modificación de los ya delimitados cuando proceda, se acordará, de oficio o a petición de los particulares interesados, por la Entidad Local o Urbanística especial actuante, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días."*

En esta modificación se trataría de crear tres nuevas Unidades de Actuación.

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

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

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

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

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."*

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

Esta obligación se cumple suficientemente con la reserva de zonas verdes y equipamientos en un nivel similar a los estándares mínimos que se mencionan en el Reglamento de Planeamiento y en las normas del PGOU de Melilla, además de la reclasificación de 104.706 m^2 que pasan de suelo urbanizable no programado a suelo urbano, como espacios libres de Sistema General.

4.4.- Normas Urbanísticas del PGOU de Melilla.-

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

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

1.- Por producirse un desajuste sensible entre las previsiones de desarrollo y la actividad urbanística y, específicamente, al verificarse una escasa actividad en la aprobación del planeamiento y la ejecución urbanística en suelo urbano y urbanizable.

2.- Cuando se presenten, de forma no prevista, mayores necesidades de suelo y/o servicios públicos no contenidos en el P.G.O.U.

3.- Cuando las Administraciones Municipales o Supramunicipal planteen, con posterioridad a la aprobación del P.G.O.U., restricciones al modelo de ocupación y de utilización propuesta, derivadas de la necesidad de protección de los recursos naturales y medio ambientales del municipio.

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

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."

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

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

4.5.- Normativa de carácter medioambiental.-

La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, establece en su artículo 3.3 lo siguiente:

"3. En los términos previstos en el artículo 4, se someterán, asimismo, a evaluación ambiental cuando se prevea que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente:

a) Los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial.

b) Las modificaciones menores de planes y programas.

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

c) Los planes y programas distintos a los previstos en el apartado 2.a)."

En este tipo de planes o programas cuyos proyectos de desarrollo no tienen que someterse necesariamente al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental regulado en el Real Decreto legislativo 1/2008, tienen una tramitación ambiental en la que el órgano competente determinará si tienen que someterse o no al trámite de evaluación ambiental, según el procedimiento dispuesto en el artículo 4 de la Ley 9/2006, que dice:

"4 Determinación de la existencia de efectos significativos en el medio ambiente de determinados planes y programas

1. En los supuestos previstos en el artículo 3.3, el órgano ambiental determinará si un plan o programa, o su modificación, debe ser objeto de evaluación ambiental. Para ello, se consultará previamente al menos a las Administraciones públicas afectadas a las que se refiere el artículo 9.

2. Tal determinación podrá realizarse bien caso por caso, bien especificando tipos de planes y programas, bien combinando ambos métodos. En cualquiera de los tres supuestos, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el anexo II.

3. En cualquier caso, se hará pública la decisión que se adopte, explicando los motivos razonados de la decisión."

Por su parte, el art. 3 del 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, establece qué proyectos deben someterse necesariamente al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental, y qué otros proyectos pueden o no someterse a dicho trámite en función de la decisión que adopte el órgano ambiental competente.

Dicho artículo establece:

"Artículo 3 *Ámbito*

1. Los proyectos, públicos y privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o cualquier otra actividad comprendida en el anexo I deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental en la forma prevista en esta ley.

2. Sólo deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental en la forma prevista en esta ley, cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso, los siguientes proyectos:

***a)** Los proyectos públicos o privados consistentes en la realización de las obras, instalaciones o de cualquier otra actividad comprendida en el anexo II.*

b) Los proyectos públicos o privados no incluidos en el anexo I que pueda afectar directa o indirectamente a los espacios de la Red Natura 2000.

La decisión, que debe ser motivada y pública, se ajustará a los criterios establecidos en el anexo III.

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

La normativa de las comunidades autónomas podrá establecer, bien mediante el análisis caso a caso, bien mediante la fijación de umbrales, y de acuerdo con los criterios del anexo III, que los proyectos a los que se refiere este apartado se sometan a evaluación de impacto ambiental."

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 II del R.D. Legislativo 1/2008, ya que para su inclusión en el Grupo 9 del Anexo I, tendría que cumplir el requisito de que la transformación del uso del suelo elimine la cubierta vegetal arbustiva en una superficie superior a 100 hectáreas.

Como se expone en este documento, la modificación del PGOU no actúa sobre suelo rústico, sino sobre suelo urbano consolidado y urbanizado (completamente antropizado) y la actuación realizada en el Parque Forestal Juan Carlos I Rey (escasamente 10 hectáreas) ha consistido, precisamente, en acondicionarlo como espacio libre de sistema general. Sumando esta superficie a la de los tres Acuartelamientos afectados por esta modificación, no se llega a las 28 hectáreas, por lo que no estaría comprendido en el Anexo I.

Sí estaría comprendido en el Anexo II, en concreto en el Grupo 7: Proyectos de Infraestructuras, apartado b) Proyectos de Urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos.

Por lo expuesto, por esta Consejería se ha instado ante la Consejería de Medio Ambiente de la Ciudad Autónoma de Melilla la tramitación medioambiental correspondiente, emitiéndose Orden nº 1314 de 11/09/2012 del Excmo. Sr. Consejero de Medio Ambiente (BOME DE 25/09/2012) en la que se resuelve:

"Se determina que, por carecer de efectos significativos en el medio ambiente, la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla que se tramita en la Dirección General de Vivienda y Urbanismo no ha de ser sometida al procedimiento de Evaluación Ambienta estratégica que establece la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente".

Se incluye en este documento copia de la referida Orden.

5.- CONCRECIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.-

Esta modificación se planteará con dos alternativas. En la primera de ellas, se crearán tres nuevas Unidades de Actuación (una independiente, la correspondiente al Acuartelamiento Primo de Rivera, y las otras dos, de los Acuartelamientos Santiago y Gabriel de Morales, de tratamiento conjunto a efectos de ordenación, aunque de gestión independiente). Para ello se recalifican tres acuartelamientos del ejército, por lo que éstos pasarán de su calificación actual de equipamiento primario uso institucional de defensa, a residencial exclusivo, dos de ellos, y a uso mixto, residencial, comercial y hotelero el

tercero, el Acuartelamiento Teniente Coronel Primo de Rivera. Además, se reclasifica parte del Sector 14, que pasa de Suelo Urbanizable no Programado a Suelo Urbano, en situación básica de urbanizado, con el uso de Espacios Libres y zonas verdes de Sistema General.

Para lograr una ordenación urbanística coherente de los distintos ámbitos, se incluyen en la Unidad de Actuación del Acuartelamiento Primo de Rivera dos parcelas actualmente calificadas de Equipamiento Secundario Aislado (las dos de titularidad pública), y una parcela de Equipamiento Docente.

Por otro lado, y con la misma finalidad, en el ámbito de la Unidad de Actuación de Gabriel de Morales se incluyen 1.777 m^2 de una zona verde, parte de la cual se reubica en el entorno. Esta zona verde, además, está ocupada, en unos 500 m2, aproximadamente, por edificaciones, por lo que parte de la superficie calificada como zona verde nunca ha llegado constituir una zona verde como tal.

5.1. MODIFICACIÓN DEL PGOU CON CALIFICACIÓN GLOBAL.-

En esta primera alternativa, las Unidades de Actuación creadas son:

U.A. 42: Acuartelamiento Coronel Gabriel de Morales.
U.A. 43: Acuartelamiento de Santiago.
U.A. 44: Acuartelamiento Teniente Coronel Primo de Rivera.

Estas Unidades de Actuación (según la terminología de la Ley del Suelo de 1976), tendrán su ficha correspondiente en la que se marcarán las pautas para su ordenación, unas de carácter vinculante y otras de carácter indicativo, remitiendo su desarrollo al correspondiente Plan Especial.

Aunque no sea exigible el cumplimiento de los estándares urbanísticos fijados por el Reglamento de Planeamiento para el Suelo Urbanizable, se ha querido aproximarse lo máximo posible a aquéllos, estableciéndose unas reservas para dotaciones y espacios libres que proporcionarán al entorno una muy elevada calidad urbanística. A estos efectos, se toman conjuntamente las Unidades de Actuación 42 (Gabriel de Morales) y 43 (Santiago), aunque podrán ser independientes en su gestión urbanística. Ello es así para facilitar un mejor aprovechamiento del suelo (bien escaso en nuestra Ciudad), permitiendo una mayor calidad del diseño urbano, acumulando la superficie de equipamiento en una de las Unidades, y una gran zona de Espacios Libres en otra. En cada una de ellas se establecerá el aprovechamiento lucrativo que se ha acordado en el Convenio entre la Ciudad Autónoma de Melilla y el Ministerio de Defensa, que es el que motiva esta modificación. La colindancia de ambos espacios urbanos es lo que permite el entendimiento conjunto de ambos.

En la Segunda Alternativa, se plantea una propuesta de ordenación pormenorizada de las Unidades de Actuación 42 y 43, de tal forma que, de realizarse la Ordenación

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

indicada en este documento, no sería necesario el desarrollo posterior de ambas mediante un Plan Especial, sino simplemente el correspondiente proyecto de urbanización. Esta ordenación pormenorizada se ha efectuado partiendo de una consideración conjunta de ambos espacios urbanos, con una estructura viaria y distribución de equipamientos que las relaciona con el resto de la Ciudad, mediante un diálogo urbanístico que da coherencia a la actuación.

Se diseña una gran zona verde que, además de dar servicio a los nuevos espacios urbanos, tiene una ubicación que permite una ordenada transición entre las nuevas y las antiguas áreas residenciales. Esta zona verde, al norte del Acuartelamiento de Santiago, servirá de dotación también al barrio de Cabrerizas, carente de este tipo de espacios de ocio y relación.

De la misma forma, el gran espacio docente que se ubica en el antiguo Acuartelamiento Gabriel de Morales, permitirá la creación de distintas unidades educativas, para dar servicio a las nuevas zonas residenciales y para cubrir los déficits del entorno.

5.1. a) U.A. 42.- Acuartelamiento Coronel Gabriel de Morales.-

Este acuartelamiento está situado en la zona centro de Melilla, y aunque no está, en el vigente Plan General, urbanísticamente encuadrado en ningún barrio, es la prolongación natural del Barrio 8 A, del Príncipe, en el cual debe entenderse integrado a los efectos de aplicación del PGOU vigente.

Su superficie es de 27.996,40 m2, con una superficie construida actual de 12.323 m2.

El PGOU al describir la propuesta de ordenación para este Barrio, lo hace de este modo:

"La ordenación propuesta tiende en general a continuar el proceso de homogeneización de manzanas hacia su consolidación en la media de cuatro plantas de altura, manteniendo el carácter cerrado de las manzanas y tipologías plurifamiliares características del barrio. De forma puntual se introduce la tipología de manzana cerrada con patio de manzana en aquellas manzanas, hoy de vivienda unifamiliar en una planta, que permiten la implantación de la misma por su gran tamaño e idoneidad formal. En general, las sobreelevaciones permitidas suponen un intento de regulación ordenada, acorde con las peculiaridades del barrio, de "construir sobre lo construido" posibilitando la creación de nuevas unidades de habitación con que satisfacer la demanda de vivienda, de difícil desarrollo en otra forma por la escasez de suelo y lo limitado del territorio."

Continuando con este desarrollo, la ficha tipológica de este barrio es la siguiente:

Nª Refª. Vvda/m

BARRIO DEL PRÍNCIPE. 8 A		
ZONA	**JUNTO AL RÍO DE ORO**	**ENTRE LA SALLE Y AUTOMOVILISMO**
Calificación Tipo	Residencial Plurifamiliar (T2)	Residencial Mixta (T5)
Nº Máximo de Plantas	4	3
Altura Máxima total	14,50 m	11,50 m
Edificación sobre Altura	Castilletes N-408	Castilletes N-408
Sótanos/Semisótanos	Si	Si
Parcela mínima	100 m2	50 m2
Ocupabilidad Máxima	100 % todas las plantas	100 % todas las plantas
Edificabilidad Máxima	4,60 m2/m2	3,50 m2/m2
Aparcamiento	No obligatorio en parcelas <300 m2, si la planta baja se destina a locales en las calles Ctra de Hidum, Ibáñez Marín, Tte. Cnel. Avellaneda, Pedro Antonio de Alarcón, Jiménez Benhamu y Reyes Católicos.	

Para el desarrollo de esta Unidad de Actuación, que se efectuará a través del correspondiente Plan Especial, por el sistema de compensación, se establecerán los siguientes parámetros urbanísticos principales:

SUPERFICIES RESULTANTES EN M2 "UA 42. GABRIEL DE MORALES"	
De Parcela (suelo)	27.996,40
De espacios Libres y zona verde (suelo)	574,70
Equipamiento Primario de Cesión (suelo)	15.000,00
Equipamiento Comercial (m2 construibles)	350,00
Equipamiento Social (M2 Construibles)	1.050,00
Viales *	7.019,08
Residencial (suelo) *	5.402,62
Edificabilidad Bruta	1,4375
M2 Construibles máximos	40.244,83
Nº de Viviendas	350,00
Nº aparcamientos	437,00
Al menos un 30% de la edificabilidad residencial será de vivienda protegida	

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

* La superficie de viales y de uso residencial es indicativa.

En los anexos se incluye la ficha de esta intervención, en la que se señalan las determinaciones vinculantes y las meramente indicativas.

5.1. b) U.A. 43.- Acuartelamiento de Santiago.-

Este acuartelamiento, con una superficie de 69.062,50 m2, y 19.652 m2 construidos, está colindando con el anterior, Gabriel de Morales.

Sin embargo, por su extensión, se encuentra delimitado por los Barrios del Príncipe, General Gómez Jordana y Héroes de España (8 A, 8 B y 8 C, según la nueva definición).

En el PGOU del año 1995, estos tres barrios formaban el barrio 8, cuya descripción es la siguiente:

"1). Características morfológicas y tipológicas actuales del barrio.

Aunque en realidad se trata de tres barrios históricos diferenciados, su estructura posee unas características muy similares en cuanto a la disposición de su trama urbana, con manzanas y calles de trazado regular que han conformado, si cabe, una de las zonas más características y de mejora ordenación e integración del tejido urbano en la ciudad.

El barrio del Príncipe, situado en la zona Oeste data del año 1.910 y se constituyó en un principio como una promoción municipal de pequeñas viviendas de carácter unifamiliar hay muy transformadas. Su trama es prácticamente ortogonal y alberga edificaciones de 1, 2 y 3 plantas de altura de carácter unifamiliar y plurifamiliar.

El barrio General Gómez Jordana en realidad procede a su vez de la conjunción de tres barrios: Santiago, Buen acuerdo y Alfonso XIII. El primero y segundo de ellas, caracterizados por los enclaves militares del mismo nombre, ocupando la zona más alta de la ladera hasta desembocar en las manzanas de trazado regular al pié de la misma, hoy viviendas de una planta y bloques exentos. Y el tercero, extendiéndose hasta el actual Parque Hernandez, constituye una zona de manzanas de trazado regular con viario ortogonal y en ella se ofrecen ya los primeros edificios de corte historicista.

El barrio Héroes de España, el más característico y representativo de la ciudad junto con el primitivo de Medina Sidonia, es ya un enclave urbano donde se puede apreciar con mayor claridad una cierta planificación y ordenación que gira entorno a la popular rotonda que constituye la Plaza de España. su trazado característico en retícula y manzanas cuadrangulares alberga las edificaciones de carácter modernista más interesante. La altura de estás ha tendido a homogeneizares en cuatro plantas si bien perduran aún algunas de menor número de plantas y otras con hasta 6 y 7. La tipología más característica es la de vivienda plurifamiliar con edificación entre medianeras en parcelas de tamaño mediano y grande con bastante profusión de comercios y centros administrativos en las plantas bajas."

La propuesta del PGOU para este barrio es la que se ha trascrito en el punto 5.1 anterior, en el desarrollo posible del acuartelamiento Gabriel de Morales.

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

Correo electrónico: dgv@melilla.es

Nª Refª. Vvda/m

Las fichas tipológicas de este Barrio, además de la 8 A reflejada en el punto 5.1 anterior, son las siguientes:

Barrio General Gómez Jordana: 8 B

Calificación Tipo	Resid. Plurif (T1)	Resid. Plurf (T2)	Resid. Plurf. (T3)
Nº Máximo de Plantas	4	4	5
Altura Máxima total	14,50	14,50	17,50
Edific. Sobre altura	Castillete. N. 408	Áticos	Castilletes N.408
Sótanos/Semisótanos	SI	SI	SI
Parcela Mínima	2.000 M2	150 M2	200 M2
Ocupabilidad Máxima	80 % Todas Plantas	100% Todas Plantas	100% P. Baj-75% P.A.
Edificabilidad Máxima	3,80 m2/m2	5,20 m2/m2	4,20 m2/m2
Aparcamiento	No obligatorio en parcelas < 300 m2	No obligatorio en parcelas < 300 m2	No obligatorio en parcelas < 300 m2

Barrio Héroes de España: 8 C:

Calificación Tipo	Resid. Plurif (T2)
Nº Máximo de Plantas	4 ó línea de cornisa
Altura Máxima total	13,50 m. Ó línea de cornisa más alta de manzana
Edific. Sobre altura	Áticos
Sótanos/Semisótanos	No
Parcela Mínima	150 m2
Ocupabilidad Máxima	100 % Todas las Plantas
Edificabilidad Máxima	5,20 m2/m2
Aparcamiento	No obligatorio

El desarrollo de esta Unidad de Actuación se efectuará a través del correspondiente Plan Especial, por el sistema preferente de compensación, debiéndose integrar en su desarrollo el Fortín de San Francisco existente en su interior.

El desarrollo de la Unidad a través de un Plan Especial recogerá los siguientes parámetros urbanísticos principales:

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

SUPERFICIES RESULTANTES EN M2 DE SUELO "UA.43 SANTIAGO"	
De Parcela	69.062,50
De espacios libres y zonas verdes	23.267,58
Equipamiento Primario de cesión	7.185,50
Equipamiento Comercial (m2 construibles)	1.500,00
Equipamiento Social (m2 construibles)	3.000,00
viales *	20.607,51
Residencial *	18.001,91
Edificabilidad Bruta	1,28
M2 Construibles máximos	88.400,00
Nº de Viviendas	750 *
Nº de aparcamientos	937
* Al menos un 70% de la edificabilidad residencial será de vivienda protegida	

* La superficie de viales y de uso residencial es indicativa.

Esta Unidad de Actuación se desarrollará por la Ciudad Autónoma y el Ministerio de Defensa, construyéndose 750 Viviendas; al menos un 70 % (525), serán protegidas. Entre los objetivos de esta actuación se contemplarán, además, la obligación de mantener el edificio B.I.C. "Fortín de San Francisco" que se encuentra en su interior, la ampliación de la calle Falangista Marina Farinós y de la Calle del Poeta Zorrilla.

5.1. c) Justificación Estándares Urbanísticos.-

Las dos Unidades de Actuación de Santiago y Gabriel de Morales tienen una superficie de 97.058,9 m^2. De esta superficie, un 47 % (46.026,58 m^2) se destinan a dotaciones (Equipamiento Primario y Espacios Libres).

A espacios libres se destinan 23.841,58 m^2 (24,56%), y a Equipamiento Primario 22.185 m^2 (22,85 %).

En función del número de viviendas previstas en ambas unidades, la reserva para dotaciones es de 41,80 m^2 por vivienda.

5.1. d) U.A. 44.- Acuartelamiento Primo de Rivera (Caballería).-

Este acuartelamiento está situado en la zona sudeste de Melilla, en el frente del Paseo Marítimo, colindante con el Barrio 15, del General Sanjurjo.

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

Su superficie es de 79.286,38 m2, con una superficie construida actual de 20.622 m2.

Esta Unidad se formaría por la unión del cuartel más tres zonas colindantes cuya calificación actual es de Equipamiento Secundario Aislado las dos primeras, y de equipamiento docente la tercera, de 980, 390 y 1.100 metros cuadrados de superficie, respectivamente.

En el ámbito de la Unidad se encuentra una zona residencial del Ministerio de Defensa (compatible actualmente con la calificación de equipamiento primario, al ser viviendas logísticas de dicho Ministerio), integrada por 24 viviendas, con una superficie construida de 1.600,00 m2 aproximadamente.

Este barrio ha sufrido en los últimos años una importante modificación, consolidándose como una de las zonas de mayor valor en nuestra Ciudad.

La ficha tipológica del Barrio del General Sanjurjo (del Hipódromo) es la siguiente:

ZONA	FRENTE MARÍTIMO		
Calificación Tipo	Resid. Plurif (T4 m)	Resid. Plurf (T2)	Resid. Mixta. (T5)
Nº Máximo de Plantas	6	5	4
Altura Máxima total	20,50	17,50	14,50
Edific. Sobre altura	Áticos	Áticos	Castilletes N.408
Sótanos/Semisótanos	SI	SI	SI
Parcela Mínima	250 M2	150 M2	70 M2
Ocupabilidad Máxima	100 % PB-60% PA	100% Todas Plantas	100% Todas Plantas
Edificabilidad Máxima	5,10 m2/m2	5,80 m2/m2	4,60 m2/m2
Aparcamiento	No obligatorio en parcelas < 300 m2	No obligatorio en parcelas < 300 m2	No obligatorio en parcelas < 300 m2

Para el desarrollo de esta Unidad de Actuación, que se efectuará a través del correspondiente Plan Especial, por el sistema de compensación, se establecerán los siguientes parámetros urbanísticos:

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

SUPERFICIES RESULTANTES EN M2 DE SUELO "UE-44 PRIMO DE RIVERA"	
De parcela	79.286,38
De espacios libres y zonas verdes	12.198,38
Equipamiento Primario de cesión	10.592,00
Hotelero	10.000,00
Comercial	10.000,00
Equipamiento Social	17.496,00
Viales *	7.000,00
Residencial *	12.000,00
Edificabilidad bruta	1,4062
M2 construibles máximos	111.496,00
Nº de Viviendas	450
Nº de aparcamientos	940
* Es obligatoria la reserva de un 30% de edificabilidad residencial para vivienda protegida, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008.	

* La superficie de Viales y residencial es indicativa.

Esta Unidad de Actuación se desarrollará por la iniciativa privada, construyéndose un máximo de 450 Viviendas. Los parámetros vinculantes y orientativos de la ordenación se establecen en la ficha Urbanística correspondiente.

5.1. e) Incorporación de nueva superficie al Sistema General de Espacios Libres.-

El vigente Plan General recoge el Sector 14 como Suelo Urbanizable no Programado, con una superficie de 182.538,11 m2. Este sector se encuentra dividido por la Actuación Aislada A-32, que consiste en un vial que une el Sector 13, de Suelo Urbanizable, con la prolongación de la Calle Gurugú.

La modificación que se propone consiste en reclasificar 104.706,00 m^2 de la superficie del Sector 14, en concreto la zona Este del Sector, aprovechándose, igualmente, para modificar el trazado de la Actuación Aislada A-32, que divide el nuevo Parque Público del resto del Sector de Suelo Urbanizable no programado.

El nuevo Sistema General de Espacios Libres tendrá la Calificación Urbanística de Parque Público, según la definición que se contiene en la Norma 131 del PGOU vigente:

"N. 131. Parques públicos y áreas destinadas al ocio. Estándares mínimos.

a) Se delimitan Parques Públicos en todo el Término Municipal en una proporción superior a 5 m2. de suelo por habitante, contabilizando la población de derecho prevista por el P.G.O.U.

En estos Parques, distribuidos por todo el Municipio, solo se admitirán usos compatibles que, por su carácter, no supongan restricción del uso público (N. 321).

Se consideran Parques Públicos las zonas ajardinadas y acondicionadas con vegetación con una superficie superior a 5.000 m2. en la que puede inscribirse una circunferencia de 50 m2. de

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

diámetro como mínimo.

Se incluyen dentro de estos Parques los denominados Parques Periurbanos en suelo no urbanizable."

Previéndose en esta modificación puntual de elementos una construcción de 1.550 Viviendas, el nuevo Sistema General supone la creación de más de 67 m^2 de suelo de Espacios Libres (Parque Público) por vivienda. Considerando la hipótesis, que no se contempla, de un incremento poblacional de cuatro personas por vivienda (6.200 personas), resultaría una asignación de Espacios Libres de Sistema General de más de 16 m^2 por habitante. Este incremento poblacional no se contempla, ya que la nueva construcción de viviendas servirá, fundamentalmente, para erradicar el chabolismo y combatir el hacinamiento actual de determinados sectores de la población melillense.

5.1. f) RESUMEN GLOBAL DE LA MODIFICACIÓN.-

Con la modificación de elementos propuesta, el desarrollo de estas tres Unidades de Actuación produciría los siguientes resultados, sin perjuicio de que los Planes Especiales sean los que verdaderamente concreten la ordenación en ellas, teniendo en cuenta las compatibilidades de usos establecidas en el PGOU y con el límite de lo que se recoge en esta modificación:

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

SUPERFICIES RESULTANTES EN M2 DE SUELO Y CONSTRUIDO		PORCENTAJES
SUPERFICIE ORDENADA	176.345,28	
DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	36.039,96	20,4372%
EQUIPAMIENTO PRIMARIO DE CESIÓN	32.777,00	18,5868%
EQUIPAMIENTO SEC. COMERCAL	10.000,00	5,6707%
EQUIPAMIENTO SEC.HOTELERO	10.000,00	5,6707%
EQUIPAMIENTO SOCIAL	17.496,00	9,9214%
VIALES	35.215,00	19,9693%
RESIDENCIAL	35.403,00	20,0760%
EDIFICABILIDAD BRUTA	1,36	
M2 CONSTRUIBLES MÁXIMOS	240.140,83	
Nº DE VIVIENDAS	1550 (785 Libres/765 VPO)	
Nº DE APARCAMIENTOS	2314	

Además del resumen anterior, referido a suelo urbano, debe tenerse en cuenta la superficie de 104.706,00 m^2, que se incorpora, como zona verde (Parque Público), al Sistema General de Espacios Libres, cumpliendo la norma 131 del PGOU vigente. Esta superficie contaba con la calificación de Suelo Urbanizable No Programado.

5.2.- MODIFICACIÓN DEL PGOU CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.-

En la segunda alternativa de esta modificación, se establecerá una Ordenación Pormenorizada (con el grado de concreción de un Plan Especial), que afecta a dos de las nuevas Unidades de Actuación creadas, en concreto a la UA 42 (Acuartelamiento Gabriel de Morales) y a la UA 43 (Acuartelamiento de Santiago). La finalidad de esta alternativa es la de, respetando el Convenio formalizado entre la Ciudad Autónoma de Melilla y el Ministerio de Defensa, conciliar los intereses particulares con el interés general urbanístico de la Ciudad, de tal forma que, cumpliendo el presupuesto de que la edificación lucrativa se pueda ejecutar en cada Unidad de forma independiente, los equipamientos públicos y la ordenación viaria se considere globalmente entre ambas. Con esta alternativa se efectúa

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

una ubicación más óptima de los equipamientos públicos, permitiendo un dimensionamiento de los mismos que los haga adecuados para la mejor satisfacción de las necesidades públicas.

5.2.a)- Justificación del Planteamiento.-

Tanto el Acuartelamiento de Santiago como el Acuartelamiento Gabriel de Morales, se ubican, prácticamente, en la zona centro de la Ciudad, delimitados al Norte por las calles Francisco Pizarro, Alférez Roldán González y la Calle del General Castaños; al Sur por las Calles del Comandante Royo y por la Calle del Poeta Zorrilla; al Este por la Carretera de Cabrerizas, y al Oeste por la Calle Ibáñez Marín. Ambos acuartelamientos comprenden una superficie de 97.058,90 m2.

5.2.b)- Características del Terreno.-

Los terrenos en que se ubican ambos cuarteles presentan unas características topográficas que condicionarán su futuro desarrollo. La pendiente de ambos Acuartelamientos es elevada, ascendiendo de cota de Sur a Norte y de Oeste a Este, pasando de la cota 14,5 al Sur, en la Calle Poeta Zorrilla, y acabando en la cota 32,70 en la Carretera de Cabrerizas al Norte; en la dirección Oeste/Este, comienza en la cota 11,00 en la calle Ibáñez Marín, para ascender hasta la cota 25,00 en la Calle Falangista Marina Farinós. Por ello, el diseño de la estructura viaria quedará condicionado por la existencia de dichas diferencias de cotas, con viales de pendientes de hasta el 8,00% en algún caso puntual.

En cuanto a las características geológicas del terreno, y según el libro "las cimentaciones en la Ciudad de Melilla", los cuarteles se ubican en su mayor parte en la zona en que no existen evidencias de nivel freático, lo que deberá ser confirmado, no obstante, con los estudios geotécnicos correspondientes.

El terreno está formado por areniscas calcáreas y calcarenitas. En cuanto a la compacidad del terreno, se señala que el material de relleno se localiza desde la superficie hasta una profundidad de 3 metros. La profundidad del material competente para cimentación se encuentra entre los 2 y 4 metros.

5.2.c)- Usos, Edificaciones existentes, Infraestructuras y elementos significativos.-

5.2.c).1.- Usos y Edificaciones existentes.-

La zona que es objeto de esta modificación es una zona urbanizada, utilizada como acuartelamiento de unidades durante muchos años y actualmente abandonada. Presenta diversas edificaciones en desuso y ruinosas, con unos 32.000,00 m2 edificados. El vandalismo ha ido introduciéndose en dichas instalaciones y se han producido robos de diversos elementos asociados a las edificaciones (carpinterías, saneamientos, etc). Existe

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

arbolado en la zona, de varias especies, cuyo tratamiento (eliminación, integración en los espacios verdes de la actuación o en otros de la Ciudad) será tratado en el correspondiente proyecto de urbanización, según las indicaciones que se efectúen por los servicios técnicos de la Consejería de Medio Ambiente.

5.2.c).2.- Infraestructuras.-

Al tratarse de una zona integrada en suelo urbano y urbanizada, ésta cuenta con todos los servicios urbanísticos, tanto de saneamiento, como de abastecimiento como de electricidad y telefonía.

En los planos incluidos en el anexo se incluye el trazado de cada una de las redes, lo que será completado en el correspondiente proyecto de urbanización.

5.2.c).3.- Abastecimiento de Agua potable.-

El enganche a la red existente de suministro de agua potable se prevé por la calle del General Castaños en confluencia con la calle Falangista Marina Farinós, aprovechando la conexión actual del Acuartelamiento Santiago.

La otra conexión, para la zona del Acuartelamiento Gabriel de Morales se plantea por la calle Falangista Marina Farinós en confluencia con la nueva calle que se urbanizará para las viviendas a ejecutar por SEPES.

5.2.c).4.- Red de Saneamiento.-

La red prevista es unitaria, puesto que, pese a la cercanía del cauce del río de Oro, la Ciudad no tiene prevista la red separativa en dicha zona, debido a la dificultad que presenta la edificación consolidada.

La red se diseña con salida a la calle Ibáñez Marín, para su conexión con el colector existente de 1.300 ∅.

5.2.c).5.- Electricidad.-

Se planteará la ampliación del CT existente denominado regulares, al este de la actuación. Asimismo, se complementará con otro nuevo a ejecutar en las proximidades de la rotonda 1. No obstante, será el proyecto de urbanización, que se redactará de conformidad con las indicaciones que efectúe la compañía eléctrica, el que defina con precisión el trazado de la red. A tales efectos, se prevé la reserva de un centro de transformación por manzana, en función de la potencia previsible demandada.

5.2.c).6.- Red de telefonía.-

La conexión de la red de la ciudad se efectuará por la carretera de Cabrerizas y por

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

la calle Ibáñez Marín.

5.2.d).- Estructura de la Propiedad.-

La titularidad de lo terrenos de esta actuación es pública; la UA 42 "Gabriel de Morales" es en su totalidad del Ministerio de Defensa, y la UA 43 "Acuartelamiento de Santiago" compartido en un 85% de la Ciudad y en un 15% del Ministerio de Defensa.

5.2.e) Memoria Justificativa de la Solución Adoptada.-

En las fichas urbanísticas que se incluyen como anexo en este documento se reflejan los parámetros fundamentales de la solución adoptada, con la distribución de los espacios libres y de los equipamientos que ya se ha expuesto.

La urbanización se plantea integrando en la actuación dos grandes zonas de equipamiento, una con un gran espacio libre de 17.581 m2, ubicada al norte del Acuartelamiento Santiago, y que servirá de elemento de transición entre el barrio de Cabrerizas y la nueva actuación, y otra zona de equipamiento docente, con superficie de 15.000 m2, adecuada para un gran centro educativo. Alrededor de estos dos grandes puntos urbanísticos de referencia se diseña una urbanización que combina diferentes tipologías de edificaciones (manzana cerrada y manzana abierta), aunque mediante el correspondiente Estudio de Detalle se podrá modificar esta tipología.

La disposición del equipamiento docente se ha diseñado de tal forma que no tenga frente por la calle Ibáñez Marín, por los problemas de circulación que ello podría crear. Es por ello que entre esta vía y el propio centro se ubica una manzana residencial.

En cuanto a la estructura viaria, ésta se organiza en dos vías principales; por un lado, de Norte a Sur, la prolongación de la Carretera de Cabrerizas con la ampliación de la Calle Falangista Marina Farinós, hasta su encuentro con la calle del Poeta Zorrilla. Por otro lado, la conexión, de Este a Oeste, de la carretera de Cabrerizas con la calle Ibáñez Marín.

Entre las actuaciones viarias sobre las calles existentes, debe destacarse la ampliación de la calle Poeta Zorrilla, hasta 28,50 metros, prolongando el bulevar de la calle del teniente coronel avellaneda. El viario se plantea de carácter público, para su cesión a la Administración.

En cuanto a la ubicación de la superficie residencial, de espacios libres y equipamientos, se detalla en el correspondiente plano de zonificación la distribución de cada pieza, siendo el siguiente:

A.- En la UA 42 "Gabriel de Morales".-

La distribución del aprovechamiento lucrativo en esta Unidad es el siguiente:

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

Nª Refª. Vvda/m

MANZANA	Nº PLANTAS	SUP-MANZANA	SUP-PLANTA	M2c	VIVIENDAS	ien
MZ 5 MA	8	1.924,00	1.924,00	15.158,00	132	7,8784
MZ 6 MC	7	1.512,05	1.512,05	10.423,44	91	6,8936
MZ 7 MC	7	842,80	842,80	5.809,91	51	6,8936
MZ 8 MC	8	1.123,77	1.123,77	8.853,48	77	7,8784
	TOTALES	5.402,62	5.402,62	40.244,83	350	7,4491

En cuanto a la distribución de las zonas verdes/espacios libres y Equipamientos, es la siguiente:

ZONA VERDE	M2S	EQUIPAMIENTO	M2S
ZV-5	574,70	EQ-1	15.000,00
Total	574,70	Total	15.000,00

En cuanto a los viarios y la carga asignada a esta Unidad en materia de urbanización (viario y zonas verdes), se ha intentado establecer una distribución proporcional entre las dos Unidades, de tal forma que la repercusión por m2 de edificación sea similar, siendo la siguiente:

1.- Cargas asociadas al viario:

RED VIARIA	7019,08 m2s
RED VIARIA A NO EJECUTAR (1) m2	1.438,15
AREAS DE MEJORA DE URBANIZACIÓN (2) m2s	8.646,05
coste urbanización €/m2t	130
coste urbanización viario €/m2t	130
coste urbanización zona verde €/m2t	50
coste urbanización	1.509.328,15 €
repercusión urbanización €/m2t	36,93

RED VIARIA A NO EJECUTAR (1)	m2s
RV Calle 7 (Incluida Urbaniz. Vvidas. Sepes)	1.438,15

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

ÁREAS EXTRASECTORIALES A URBANIZAR	M2s
Rotonda 1	1.432,38
Rotonda 2	1.012,40
Carretera de Hidum	1.095,00
c/ Comandante Royo	616,45
Calle 1	2.800,00
Calle 6	1.689,82
TOTAL	8.646,05

ÁREAS DE MEJORA DE URBANIZACIÓN	M2s
Carrtera de Hidum	1.087,70
c/ Comandante Royo	843,00
Calle 1	627,63
TOTAL	2.558,33

2.- Cargas asociadas a las Zonas Verdes/Espacios Libres.-

Zonas verdes a realizar	M2s
ZV-5	574,7

B.- En la UA 43 "Santiago".-

La distribución del aprovechamiento lucrativo en esta Unidad es la siguiente:

MANZANA	Nº PLANTAS	SUP-MANZANA	SUP-PLANTA	M2c	VIVIENDAS	ien
MZ 1MA	7	5.503,36	2.745,70	19.121,55	162	3,4745
MZ 2 MC	7	2.423,43	2.162,30	15.318,55	130	6,3210
MZ 3 MA	7	4.678,85	2.662,05	18.539,20	157	3,9623
MZ 4 MC	7	1.845,36	1.702,17	11.996,76	102	6,5010
MZ9 MC	7	1.408,91	1.368,43	9.570,34	81	6,7927
MZ10 MC	7	2.142,00	1.963,79	13.853,60	118	6,4676
	TOTALES	18.001,91	12.604,44	88.400,00	750	4,9106

En cuanto a la distribución de las zonas verdes/espacios libres y Equipamientos, es la siguiente:

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

Nª Refª. Vvda/m

ZONA VERDE		EQUIPAMIENTO	
Identificación	M2S	Identificación	M2S
ZV-1	17.581,50	EQ-2	1.613,90
ZV-2	1.154,60	EQ-3	3.967,70
ZV-3	4.072,18	EQ-4	1.603,90
ZV-4	459,30		
TOTAL	23.267,58	TOTAL	7.185,50

En cuanto a los viarios y la carga asignada a esta Unidad en materia de urbanización (viario y zonas verdes), se ha intentado establecer una distribución proporcional entre las dos Unidades, de tal forma que la repercusión por m^2 de edificación sea similar, siendo la siguiente:

1.- Cargas asociadas al viario:

CARGAS DE LA ESTRUCTURA VIARIA	
RED VIARIA	20.607,51
RED VIARIA A NO EJECUTAR (1) m2	2.855,49
AREAS DE MEJORA DE URBANIZACIÓN (2) m2	10.270,40
Urbanización zona verde m2s	5.686,08
REPERCUSIÓN sup. a urbanizar/m2t	0,26 €
Coste urbanización viario €/m2t	130,00 €
Coste urbanización zona verde €/m2t	50,00 €
Coste urbanización	3.613.378,60 €
Repercusión urbanización €/m2t	40,67 €
Valor venta vpo € /m2t	937,00 €
Repercusión suelo por vivienda de 117m2t (15%)	140,55 €
Carga de urbaz. por suelo urbanizado %	28,94 €
Demoliciones m2t	19.652,00 €
coste demolición y traslado vertedero €/m2t	18,00 €
RED VIARIA A NO EJECUTAR (1)	
(1) Las realiza UA Gabriel de Morales	
Rotonda 1 R1	1.041,74
Parte de Calle 1	1.397,20

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

Correo electrónico: dgv@melilla.es

Calle 5	416,55
TOTAL	2.855,49
AREAS DE MEJORA DE URBANIZACIÓN	
c/ General Castaños m2s	832,45
Carretera de Cabrerizas m2s	7774,95
Calle 12 m2s	1.663,00
TOTAL	10.270,40
ÁREAS EXTRASECTORIALES A URBANIZAR	
Calle 12 m2 s	1323,86

2.- Cargas asociadas a las Zonas Verdes/Espacios Libres

Zonas verdes a realizar			M2s
ZV-2			1.154,60
ZV-3			4.072,18
ZV-4			459,30
Zonas verdes a realizar en parte (50%)			
ZV-1			8.790,75
TOTAL			14.476,83

5.2.f).- Ordenanzas de Urbanización y Edificación.

El proyecto de Urbanización y los proyectos de edificación se redactarán de conformidad con lo dispuesto en estas normas. Lo no regulado en ellas se regirá por la normativa general del Plan General de Ordenación.

Se incluirán en el Proyecto de Urbanización las obras de pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras; de distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión, teléfonos, alumbrado público, red de fibra óptica, red de abastecimiento de aguas potables y de riego; evacuación de aguas pluviales y residuales, etc. Incluirá también la ejecución de las obras exteriores que pueda exigir el ámbito objeto de actuación para su normal funcionamiento, resolviendo los posibles déficits generados en los sistemas generales de infraestructura del municipio, por razón del incremento de la demanda que puede suponer la actuación.

5.2.f).1.- De Urbanización.-

5.2.f).1.1.- Abastecimiento de Aguas.-

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

Se establecerá una dotación media de 300 litros/habitante/día, 150 Litros/m2 para equipamiento y 6 Litros/m2 para zonas ajardinadas. Para el cálculo correspondiente se tomará una media de 4 habitantes por vivienda.

Se calculará la red de abastecimiento en el correspondiente proyecto de urbanización, según las indicaciones de la Consejería competente. Se establecerá también una red de riego para zonas verdes, así como la red necesaria para el cumplimiento de la normativa de Protección de incendios.

5.2.f).1.2.- Red de Saneamiento de pluviales y fecales.-

La red de saneamiento del Proyecto de Urbanización se ajustará a los siguientes criterios:

- El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, al que se añade el caudal de aguas pluviales recogidas a través de la red viaria, y el que resulta de las descargas de las cámaras de limpieza.
- El sistema de saneamiento previsto es el unitario; sin embargo, se estudiará la viabilidad de la red separativa dada la cercanía de la actuación al cauce del río de Oro.
-Todas las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria y los espacios libres de dominio público y, a ser posible, no se situarán bajo las calzadas, sino bajo las aceras y jardines.
- Para el vertido al subsuelo de aguas residuales, previa depuración, será necesario demostrar documentalmente, mediante informe técnico, las condiciones de permeabilidad del terreno.
- La sección mínima de las condiciones del alcantarillado será de 0,40 ml. de diámetro y la velocidad máxima admisible, con carácter general, será de 3,00 m/seg. La pendiente mínima de los colectores será de dos por mil.
- La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado adecuada a la zona a la que se ha de servir.
- Cuando el afluente no vierta directamente al colector municipal, sino a cauces, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración.
- No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, ni aún previa depuración, debiendo acreditarse en cada caso las soluciones técnicas idóneas, a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.
- Las acometidas domiciliarias verterán siempre a pozos de registro, con un diámetro mínimo de, al menos 0,25 m. Estos se situarán sobre cruces de calle, puntos de encuentro de alcantarillas, cambios de pendiente o dirección y puntos inicial o final de los rápidos. Además, se intercalarán otros de forma que no disten entre ellos más de 50 m.
- Los imbornales de recogida de aguas pluviales en el sistema viario se colocarán a distancias longitudinales inferiores a 50 m. Los imbornales serán de rejilla horizontal de bordillo/buzón a lo largo de los viales y en los cruces de calles de tráfico rodado se dispondrá de un sistema mixto.

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

- Las características de los materiales a utilizar en la red de saneamiento se ajustarán a los criterios adoptados y explicitados usualmente por la Ciudad Autónoma.

5.2.f).1.3.- Red Eléctrica.

Aunque en los planos de este documento se prevé la existencia de Centros de transformación ubicados en las distintas manzanas, dada la obligatoriedad de dicha instalación según la potencia previsible demandada, se podrán suprimir algunos de ellos previa autorización de la compañía suministradora, con la que se deberá consensuar el trazado de la red.

La potencia demandada será de 1100 unidades de electrificación de 5.750 W, con el coeficiente de simultaneidad vigente según el número de viviendas.

La potencia demandada prevista para equipamiento primario será de 100 W por metro cuadrado construido, y coeficiente de simultaneidad 1.

5.2.f).1.4.- Red de Alumbrado Público.-

En el plano correspondiente se establece un diseño indicativo de la red, que deberá ser concretada en el proyecto de urbanización.

5.2.f).1.5.- Red Telefónica y de fibra óptica.-

Existiendo acometidas a pie de parcela, en el proyecto de urbanización se establecerá, de conformidad con la compañía concesionaria, el trazado más adecuado de estas redes.

5.2.f).2.- De Edificación.-

5.2.f).2.1.- Tipología e Intensidades.-

5.2.f).2.1.1 Tipología.-

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

Nª Refª. Vvda/m

MANZANA CERRADA		Código: GS
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana cerrada (MC) Manzana Abierta (MA)	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
Tipología	MC	MA
PARCELA		
Parcela mínima nuevas parcelaciones	300 m^2	Manzana completa
Frente de parcela nuevas parcelaciones	30	--
Círculo inscrito nuevas parcelaciones	30	--
VOLUMEN Y FORMA		
Número de plantas normal	Según planos	Según planos
Altura máxima reguladora	s/ nº plantas	s/ nº plantas
Profundidad edificable/ocupación	P. Baja 100 % - P. Piso máximo 15 m.	15 m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Separación mínima entre edificaciones	--	1/3 (h1 + h2)
INTENSIDAD		
Coef. de edificabilidad neta normal	Según tabla adjunta	Según tabla adjunta

5.2.f).2.1.2.- Intensidades.

- En Santiago (U.A. 43)

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

MANZANA	Nº PLANTAS	SUP-MANZANA	SUP-PLANTA	M2c	VIVIENDAS	ien
MZ 1MA	7	5.503,36	2.745,70	19.121,55	162	3,4745
MZ 2 MC	7	2.423,43	2.162,30	15.318,55	130	6,3210
MZ 3 MA	7	4.678,85	2.662,05	18.539,20	157	3,9623
MZ 4 MC	7	1.845,36	1.702,17	11.996,76	102	6,5010
MZ9 MC	7	1.408,91	1.368,43	9.570,34	81	6,7927
MZ10 MC	7	2.142,00	1.963,79	13.853,60	118	6,4676
	TOTALES	18.001,91	12.604,44	88.400,00	750	4,9106

- En Gabriel de Morales (U.A.42)

MANZANA	Nº PLANTAS	SUP-MANZANA	SUP-PLANTA	M2c	VIVIENDAS	ien
MZ 5 MA	8	1.924,00	1.924,00	15.158,00	132	7,8784
MZ 6 MC	7	1.512,05	1.512,05	10.423,44	90	6,8935
MZ 7 MC	7	842,80	842,80	5.809,91	51	6,8936
MZ 8 MC	8	1.123,77	1.123,77	8.853,48	77	7,8784
	TOTALES	5.402,62	5.402,62	40.244,83	350	7,4491

5.2.g).- Usos.-

A. Clasificación general de las actividades.-

Se establece la siguiente clasificación de las actividades a partir de los usos globales que se indican:

* *USOS PRIMARIOS (ag):*
  - AG.1).- Caza y pesca.
  - AG.2).- Silvicultura y viveros.
  - AG.3).- Producción ganadera.
  - AG.4).- Producción agrícola.
  - AG.5).- Servicios agrícolas y ganaderos.
  - AG.6).- Parques naturales, parajes.

* *USOS INDUSTRIALES (IN):*
  - IN.1).- Industria extractiva.
  - IN.2).- Transformación manufacturera.
  - IN.3).- Almacenes.
  - IN.4).- Talleres de reparación.
  - IN.5).- Talleres artesanos.
  - IN.6).- Estaciones de servicio.

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

* *GARAJE APARCAMIENTO (GA):*

GA.1).- Garaje aparcamiento.

* *USOS RESIDENCIALES (RE):*

RE.1).- Viviendas familiares aisladas.
RE.2).- Viviendas plurifamiliares.

* *USOS TERCIARIOS (TR):*

TH .- HOSTELERÍA:

TH.1).- Salas de fiestas con cocina.
TH.2).- Salas de fiestas sin cocina.
TH.3).- Café-teatro, café-concierto.
TH.4).- Discotecas, salas de baile con o sin atracción.
TH.5).- Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes.
TH.6).- Pubs.
TH.7).- Hospedaje.
TH.8).- Camping.
TH.9).- Apartotel.

TC.- COMERCIAL:

TC.1).- Pequeño comercio
TC.2).- Comercio Alimentación < 500 m^2
TC.3).- Comercio Otros < 500 m^2
TC.4).- Gran supermercado Alimentación > 500 m^2 y < 1.500 m^2
TC.5).- Gran comercio Otros > 500 m^2 y < 1.500 m^2
TC.6).- Complejos comerciales > 1.500 m^2

TO.- OFICINAS:

TO.1).- Bancos, oficinas al público.
TO.2).- Servicios privados.

TE.- DE RELACIÓN:

TE.1).- Salas de bingo.
TE.2).- Salones recreativos.
TE.3).- Cines y teatros.

TS.- SERVICIOS PRIVADOS DE INTERÉS PÚBLICO:

TS.1).- Deportivo-recreativo: Pabellones deportivos, Campos de deporte, Estadios de fútbol, piscinas de competición, etc. a efectos meramente enunciativos.
TS.2).- Educativo.
TS.3).- Cultural: Museos biblioteca, salas culturales, exposiciones, pabellones feriales, religioso.
TS.4).- Asistencial: hospitales, clínica, asistencia social, geriátrico.

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

* *USOS DOTACIONALES (DO)*

ZV.- ZONAS VERDES:

QL.1).- Parques urbanos.
JL.2).- Jardines.
AL.3).- Áreas de juego.

RD.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-RECREATIVO:

RD.1).- Pabellones deportivos.
RD.2).- Campos de deporte. Estadios de fútbol.
RD.3).- Piscina de competición.
RD.4).- Pistas de patinaje.
RD.5).- Galerías de tiro.
RD.6).- Canódromos, hipódromos, velódromos.
RD.7).- Boleras, billares.
RD.8).- Frontones, pistas squash, gimnasios.
RD.9).- Polideportivos.
RD.10).- Deportes náuticos.
RD.11).- Deportes aeronáuticos.
RD.12).- Ciclistas, motocicletas y automovilismo.
RD.13).- Campos de tiro.

ED.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL:

ED.1).- Educación escolar.
ED.2).- Educación superior.
ED.3).- Museos, bibliotecas y salas polivalentes.
ED.4).- Pabellones feriales.
ED.5).- Parque de atracciones y ferias.
ED.6).- Zoológico, Safari-Park.
CD).- Religioso.

TD.- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL:

TD.1).- Hospitales y clínicas.
TD.2).- Asistencia social.

AD.- ADMINISTRATIVOS - INSTITUCIONAL :

AD.1).- Oficinas administrativas.
AD.2).- Mercados municipales.
AD.3).- Almacenes municipales, mataderos.
AD.4).- Servicios de seguridad, bomberos.

ID.- INFRAESTRUCTURA - SERVICIO URBANO:

RV).- Viario.
AV).- Aparcamiento.
ID.1).- Ferrocarriles.
ID.2).- Agua, energía, gas, teléfonos, depuración.

Correo electrónico: dgv@melilla.es

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

ID.3).- Cementerios.
ID.4).- Vertederos y Ecoparques.
DD).- Defensa

B.- Situación de los Usos.-

Se definen las siguientes situaciones:

a.- En parcela exclusiva.
b.- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
c.- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
d.- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
e.- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
f.- En planta de piso, en edificios de viviendas.
g.- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
h.- En plantas de sótano.

C.- Grados de los usos.-

En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

1.- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
2.- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
3.- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
4.- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
5.- De superficie comprendida entre 80 y 250 metros cuadrados.
6.- De superficie inferior a < 80 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).

D.- Condiciones de los Usos.-

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

Nª Refª. Vvda/m

Código	Descripción	Grado	Situación	Observaciones
IN.3)	Almacenes	4	d,e,g	Vinculados a uso terciario. Prohibidos en calles de usos terciario obligatorio
IN.4)	Talleres de reparación	5	d	
IN.5)	Talleres artesanos	5	d	
GA.1)	Garaje aparcamiento	4 2	d,h d,h	
RE.2)	Viviendas plurifamiliares			Calificación propia.
TH.1)	Salas de fiestas con cocina	3	b,d,h	
TH.2)	Salas de fiestas sin cocina	3	b,d,h	
TH.3)	Café-teatro, café-concierto	3	b,d,h	
TH.4)	Discotecas, salas de baile con o sin atracción	3	b,d,h	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	3	b,d,h	
TH.6)	Pubs	3	b,d,h	
TH.7)	Hospedaje	2	b	
TH.9)	Apartotel	2	b	
TC.1)	Pequeño comercio	4	b,d	
TC.2)	Comercio alimentación < 500 m2	4	d	
TC.3)	Comercio otros < 500 m2	4	d	
TC.4)	Gran superficie alimentación > 500 y 1.500 m2	--	b,d	
TC.5)	Gran superficie otros > 500 y 1.500 m2	--	b,d	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	4	b,d	
TO.2)	Servicios privados	4 6	b,d b,d,f	
TE.1)	Salas de bingo	3	d	
TE.2)	Salones recreativos	4	d	
TE.3)	Cines y teatros	--	b	
TS.2)	Educativo	4	b,d,e	
TS.4)	Asistencial	3	b,d,e	
DO)	Usos Dotacionales	--	--	Totalmente compatibles

Correo electrónico: dgv@melilla.es

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

D.1.- Usos Dotacionales.-

a).- Titularidad: El suelo previsto para usos dotacionales deberá ser de titularidad pública y en consecuencia, habrá de ser adquirido por la Administración por compra, expropiación, cesión gratuita o cualquier otro título a tenor de las circunstancias de la actuación.

Cuando no sea en detrimento de la correcta distribución de los equipamientos en el espacio de su nivel de servicio a los ciudadanos, la Ciudad Autónoma podrá autorizar el establecimiento de equipamientos privados de nueva creación en suelo clasificado de equipamientos. La autorización comportará la presentación de un plan especial que concrete el uso, edificios e instalaciones necesarias, y las condiciones de su implantación y desarrollo.

b).- Usos permitidos: Los previstos por los planos de ordenación con arreglo a la clasificación y criterio general de implantación y sustitución regulados, en las normas anteriores, así como las infraestructuras que se precisen, y los usos te, así como aquellos complementarios al uso dotacional.

c) Condiciones de edificación: Las características de las obras de acondicionamiento del terreno y de las parcelas previstas para usos dotacionales serán las adecuadas al cumplimiento de la función a que se destinen, y:

1. Con carácter general se adecuarán al entorno de su emplazamiento.

2. Si se trata de dotaciones locales, no integradas en la Red Primaria, cumplirán las condiciones específicas de ordenación de la edificación de la zona, reguladas por este documento o por el Plan General.

D.2.- Zonas Verdes y Espacios libres.-

a.- Comprende el suelo que se destina a todas aquellas actividades, juego, reposo, relación, aireación y asoleo, que la población puede desarrollar, en espacios no edificados, de dominio público y de libre acceso peatonal.

b.- Se incluyen los parques y jardines urbanos las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de este Planeamiento y los que con este destino sean resultantes del desarrollo urbanístico que se produzca según las previsiones de éste.

c.- En aquellas áreas de zona verde cuya superficie sea superior a 1.000 m^2 se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público ó privado que cumplan las siguientes condiciones:

i. Ocupación inferior al 10% de su superficie.

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

ii. Techo total edificable inferior al que resulte de aplicar el coeficiente de 2 m^2 techo/m^2 suelo a la superficie ocupable.

iii. La altura total máxima de las instalaciones o edificaciones será de 4 metros, salvo que se requiriese mayor altura para su adecuada funcionalidad.

iv. La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al asoleamiento del parque.

v. Se autoriza la ocupación bajo rasante, para usos públicos o aparcamiento.

vi. En las zonas verdes, de cualquier tamaño, se permite la edificación de infraestructuras para servicios públicos, bajo y sobre rasante, en este último supuesto tendrán una altura máxima de 3m. y no ocuparán mas de 18m^2.

vii. En cuanto a las instalaciones deportivas descubiertas se autoriza su ubicación en espacios libres públicos cualquiera que sea el tamaño de éstos, siempre que no desvirtúe el carácter de zona verde.

D.3.- Infraestructura, servicios técnicos y administrativos

a).- Definición: Son los suelos destinados a acoger las infraestructuras de los servicios técnicos de electricidad, suministro de agua, estaciones depuradoras de aguas residuales, centros de tratamiento y eliminación de residuos domésticos, servicios de telecomunicación, cementerios, parques de material de limpieza, maquinaria y otros adscritos a los servicios públicos

b).- Condiciones de edificación y uso:

Se permitirán tan sólo las construcciones e instalaciones necesarias al servicio de que se trate. Los servicios libres de edificación que constituirán el entorno de estos servicios tendrán la consideración de espacios libres.

Las edificaciones destinadas a estos usos no computarán a efectos de la edificabilidad permitida. Sus condiciones de localización y sus características físicas vendrán determinadas por los requerimientos técnicos específicos.

5.2.h).- Definiciones.-

A.- Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.-

1.- Alineación de vial.-

Se entiende por *alineación de vial* la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, jardines ó espacios libres.

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

2.- Ancho de vial en un punto.-

Se denomina *ancho de vial* en un punto a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.
Se expresa en metros lineales (m.)

3.- Manzana.-

Se denomina *manzana* a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

4.- Patio de manzana.-

Constituye el *patio de manzana* el espacio interior de la misma que no tiene edificación ó solo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

5.- Línea de rasante.-

Se entiende por *línea de rasante* el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

6.- Cota de rasante.-

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.
Se expresa en metros lineales (m).

B.- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.-

1.- Parcela.-

A los efectos urbanísticos, se denomina *parcela*, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

2.- Parcela edificable.-

Se entiende por *parcela edificable* aquella que cumple los condicionantes dimensionales y formales que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichos condicionantes se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

3.- Lindes de parcela.-

Se denominan *lindes* a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

4.- Linde frontal de parcela.-

Constituye el *linde frontal* el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del espacio público colindante.

5.- Cerramientos de parcela.-

Se denominan *cerramientos de parcela* a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

6.- Parcela mínima.-

Se define *parcela mínima* como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.
Se expresa en metros cuadrados de parcela (m^2s).

7.- Frente de parcela.-

Se denomina *frente de parcela* a la longitud del linde frontal.
Se expresa en metros lineales (m).

8.- Círculo inscrito.-

Se denomina *círculo inscrito* al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela.
Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros lineales (m).

9.- Angulo medianero.-

Se denomina *ángulo medianero* al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.
Se expresa en grados sexagesimales (º).

C.- Parámetros urbanísticos relativos de la edificación en la parcela

1.- Alineaciones de la edificación.-

Constituyen las *alineaciones de la edificación* aquellas líneas que establecen el

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

2.- Alineaciones de la edificación en planta baja.-

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente en la planta baja.

3.- Alineación de la edificación en plantas de pisos.-

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente en las plantas de pisos.

4.- Retranqueo de la edificación.-

Se define por *retranqueo de la edificación* la separación entre los lindes de parcela o la alineación de esta, que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación -incluyendo los cuerpos volados, sótanos y semisótanos-, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. En general será igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 m.
Se expresa en metros lineales (m).

5.- Profundidad edificable.-
Se define la *profundidad edificable* como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior.
Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos.
Se expresa en metros lineales (m).

6.- Separación entre edificaciones.-

Se define la *separación entre edificaciones* como la distancia que existe entre dos edificaciones situadas en la misma parcela, medida entre sus puntos más próximos, incluidos los cuerpos volados, con carácter general será igual a un tercio de las alturas entre edificaciones, con un mínimo de 3 m.
Se expresa en metros lineales (m).

D. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

1.- Superficie ocupada.-

Se entiende por *superficie ocupada* de una parcela de superficie de la proyección horizontal del edificio sobre la parcela.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas, tanto sobre como bajo rasante.
Se expresa en metros cuadrados de parcela (m^2s).

2.- Coeficiente de ocupación.-

Se denomina *coeficiente de ocupación* a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela edificable.
Se expresa en tanto por cien (%).

3.- Superficie libre (privado).-

Se entiende por *superficie libre* de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre rasante y bajo rasante, salvo que la Ordenación Pormenorizada expresamente la autorice bajo rasante exclusivamente.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela edificable).
Se expresa en metros cuadrados de parcela (m^2s).

4.- Superficie construida por planta.-

Se entiende por *superficie construida* por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior.
El volumen de las edificaciones vendrá determinado por el producto de la superficie construida por la altura.

Se considera como superficie construida la superficie encerrada por el perímetro exterior de la edificación en cada una de sus plantas.

Para el cómputo de la superficie construida o edificabilidad se consideran las siguientes excepciones, que no computarán:

i.- Los tendederos cubiertos y abiertos lateralmente, se computarán al 50 %.
ii.-Los cuartos de basuras, siempre que no superen 1 m^2 por cada cinco viviendas.
iii.-Los aparcamientos cubiertos no cerrados o cerrados lateralmente siempre que la altura total no rebase 2,00 m.
iv.-Las terrazas cubiertas, computarán en el 50 % de su superficie si están cerradas por 2 lados (fondo y 1 lateral) y no computarán las abiertas por 3 lados.
v.-No contarán como volumen los cuartos de máquinas de los ascensores y la torreta de la escalera y los cuartos de instalaciones obligatorias por la normativa que se deban situar en la cubierta.

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

vi.-Las plantas diáfanas abiertas lateralmente computarán el 50 % de su superficie, salvo en la zona de viviendas aisladas que si computarán.

vii.-En la zona de viviendas aisladas no computarán las construcciones destinadas a cocheras, pérgolas, barbacoas y similares que no ocupen mas de un 5% de la superficie de la parcela con un máximo de 50 m^2 y una altura no superior a 3 m.

5.- Superficie construida total.-

Constituye la *superficie construida total* de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura superior a 1,50 m.)
Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

6.- Edificabilidad.-

Se entiende por *edificabilidad* la cantidad de edificación que tiene un ámbito determinado.
Se medirá mediante la superficie construida.
Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

7.- Coeficiente de edificabilidad neta.-

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad neta* la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s)

8.- Coeficiente de edificabilidad bruta.-

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad bruta* de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose de esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

E. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

1.- Altura reguladora.-

Se denomina *altura reguladora* a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, en ordenación por alineación de calle o definición volumétrica si así lo hiciere.

Se expresa en metros lineales (m).

a) En las calles con rasante inclinada o con pendiente, la altura se medirá en el punto medio del plano de fachada cuando ésta tenga una longitud inferior a 20 ml.

Frente de fachada es un plano vertical que comienza en la rasante de la calle y termina en la cara inferior del último forjado.

En el caso de que el frente de fachada supere los 20 ml. de ancho la altura será medida de la siguiente forma: la primera medición se efectuará a los 10 ml. medidos desde el punto más bajo de la rasante del frente de fachada y a partir de aquí a intervalos de 20 ml y las alturas serán medidas en los extremos de cada uno de los intervalos. Sobre estas alturas se trazarán líneas horizontales hasta que se unan en un quiebro o escalón, situado en el punto intermedio de cada intervalo. Este escalón, formado por las dos líneas de altura, no ha de ser superior a 70 cm. En el caso contrario, los intervalos fijados con carácter general en una distancia de 20 ml se reducirán a la distancia necesaria para que el escalón no supere el límite fijado.

b) En ordenación por edificación aislada o definición volumétrica, si así lo hiciera, en las parcelas con pendiente y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

- Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,20 metros por debajo de la cota natural del linde.

- La plataforma de nivelación en interior de parcela deberá disponer de modo que no rebase unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas por encima o por debajo, posibles en los lindes.

En cualquier caso, se establece para los muros de contención interiores una altura media de 3,70 m; y una altura máxima absoluta en cualquier punto de 4,50 metros.

El paramento exterior de los muros de contención, se resolverá mediante la tipología tradicional.

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

Quedan prohibidos los muros de hormigón armado, bloque de hormigón, rocalla, piezas prefabricadas de hormigón y otros materiales, si en sus 25 cm. externos no se resuelven con un revestimiento reseñado en el párrafo anterior.

Se permitirán los rellenos de tierra hasta una altura máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado a 1,50 metros por encima de aquel.

Se permitirán los desmontes de tierra hasta una depresión máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado a 2,20 metros por debajo de aquel.

- Se garantizará la estabilidad de las tierras de todos los linderos y de la vía pública.

- La edificación no sobrepasará el plano paralelo al terreno natural situado a 7 m en vertical. Si el terreno ha sufrido modificaciones se tomará como referencia el último vuelo topográfico municipal oficial realizado.

La altura de edificación permitida sobre rasante en parcelas que integran una Unidad de Actuación ó manzana de carácter cerrado se extenderá hasta un fondo de 10 ml en la calle con rasante de cota más elevada, y 20 ml para la cota de rasante menos elevada, sin que, en ningún caso, este fondo pueda exceder de la línea media definida entre las alineaciones de las calles o espacios libres opuestos. A partir de las líneas de coronación sobre ambos fondos, los cuerpos de edificación podrán escalonarse, siempre que en ningún punto se sobrepase el plano inclinado imaginario conformado entre ambas líneas de fondo máximo.

2.- Altura total.-

Se define la *altura total* como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta la cumbrera más alta del edificio.

Se expresa en metros lineales (m).

3.- Número de plantas.-

El número de plantas que componen un edificio constituye el parámetro denominado *número de plantas*. (a la planta baja, a la entreplanta y al ático se les da la misma consideración de plantas que al resto, no diferenciándolos).

No se considera a efectos de este parámetro los sótanos.

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

La relación entre el número de plantas y la altura reguladora es la siguiente para vivienda plurifamiliar y otros usos:

1: Pl. baja (máxima) :	4,50 m.	4: Baja + tres.....:	13,75 m.
2: Baja + una.....:	7,25 m.	5: Baja + cuatro.....:	17,00 m.
3: Baja + dos.....:	10,50 m.	6: Baja + cinco.....:	20,25 m.

La altura libre de planta no podrá ser inferior a 2,5 m.

Para cada planta más se añadirán 3,25 m.

4.– Medianera.-

A los efectos de esta norma, se denomina *medianera* a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

5.- Planta baja.-

Se denomina *planta baja* a aquella planta en la que la cara superior del suelo terminado - ó en su caso, de la solera terminada- se encuentra a una cota igual o inferior a un metro y medio desde la rasante de la acera.

6.- Planta piso.-

Se entiende por *planta piso* aquella planta situada por encima de la planta baja.

7.- Aprovechamiento bajo cubierta.-

Se denomina *aprovechamiento bajo cubierta* a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada, o línea teórica que la define, del edificio y el forjado del techo de la última planta.

8.- Sótano.-

1. Se entenderá por «planta de sótano» toda la planta situada por debajo de la planta definida como planta baja, o por debajo de la rasante del terreno, tenga o no aberturas, por causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de edificación.
2. En los sótanos no se permite el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones en el uso hotelero y sanitario.
3. No computarán a efectos del cómputo de superficie construida.

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

9.– Soportal.-

Se entiende por *soportal* al espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

10.- Pasaje.-

Se entiende por *pasaje* aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

11.- Altura de planta.-

Se entiende por *altura de planta* la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
Se expresa en metros lineales (m).

12.- Altura libre de planta.-

Se entiende por *altura libre* de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo o, en su caso, del falso techo, de una planta.

13.- Cuerpos volados.-

Se entienden por *cuerpos volados* aquellas partes de la edificación que sobresalen del plano fijado por la alineación, que define el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

14.- Elementos salientes.-

Se entienden por *elementos salientes* aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen del plano fijado por la alineación, que define el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

15.- Edificios auxiliares.-

Se denominan *edificaciones auxiliares* aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, locales de instalaciones, invernaderos, lavaderos o similares.

16.- Elementos técnicos de las instalaciones.-

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

Se entienden por *elementos técnicos* de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aires, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

17.- Patios de luces y/o ventilación.-

Se denominan *patios de luces y/o ventilación* a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada ventilación y/o iluminación a dependencias del inmueble. Se estará a lo dispuesto en el CTE ó Normas que la sustituyan.

F.- Configuración de las zonas de Ordenación Urbanística.-

i) Sistemas de Ordenación.-

Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición. Se distinguen 3 clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.

ii) Ordenación por alineación de calle.-

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina *ordenación por alineación de calle.*
2. Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la *alineación de vial,* la *altura reguladora* y la *profundidad edificable.*
3. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.

G.-Tipologías edificatorias.-

1.- Tipologías edificatorias.-

Las *tipologías edificatorias* son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

a) Manzana con patio (MC).-

Se considera manzana *cerrada* o *con patio* a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central - que puede estar ocupado en la planta baja - en el interior de la manzana. Se establece una profundidad edificable máxima de 15 m. a partir de la planta baja.

b) Manzana abierta (MA).-

Se considera manzana abierta a aquella manzana con patio o cerrada en la que la edificación no conforma un anillo completo en la manzana.

H.- Tratamiento de las fachadas.-

Los elementos anunciadores y decorativos propios de los bajos comerciales deberán quedar integrados en el conjunto de la fachada.

La colocación de toldos, persianas enrollables, rejas y acondicionadores de aire y análogos en plantas de piso requerirá uniformidad de criterio en todo el edificio.

Los acondicionadores de aire se prohíben en fachada, salvo que técnicamente sea imposible su colocación en otro lugar. Si así sucediera se requerirá la aprobación de uniformidad en toda la fachada mediante acuerdo de la Comunidad de Propietarios con indicación de la colocación de estos según un plano de fachada aprobado.

Se prohibe la colocación de conductores, instalaciones o cables en las fachadas, incluidas las propias de los servicios e infraestructuras urbanas, tales como tendidos eléctricos, de alumbrado, telefónicos, de señal electromagnética, etc.

Si, excepcionalmente, el tendido de cableado se deba efectuar por fachada se disimulará con efectividad, ejecutando su trazado paralelamente a las cornisas, bajantes exteriores, juntas de dilatación u otros elementos continuos verticales existentes y se adaptará el color de la canalización o cable al del paramento por el que discurra. Los elementos de conexión y equipos de transmisión serán del menor tamaño posible, sin sobresalir más de 10 cm. de la fachada y su colocación y color se ajustarán al ritmo compositivo de la misma.

I.- Condiciones de los vuelos de la edificación.-

i. Elementos salientes

Se denominan genéricamente elementos salientes aquellos que sobresalen hacia el exterior del paramento de fachada, estando dispuestos normalmente en voladizo sobre ella.

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

Según las características de los elementos salientes cabe distinguir las siguientes clases: elementos constructivos propios de la edificación, elementos superpuestos a las edificaciones, elementos técnicos y elementos publicitarios, cuyas condiciones específicas se establecen en el presente artículo.

Como normal general, y sin perjuicio de las condiciones particulares que se establecen en el Plan General o puedan establecerse en otros instrumentos de ordenación, se permite que se dispongan los vuelos sobre el espacio viario o el espacio libre público, no pudiéndose disponer en él elementos de apoyo. La altura mínima general del voladizo será de 3,50 m., y de 3,00 m. para banderines, anuncios, marquesinas y toldos, sobre la rasante transitable por personas, salvo que en estas normas se establezca otra medida para algunos de los elementos salientes.

La Ciudad Autónoma y las compañías concesionarias de los servicios públicos podrán colocar instalaciones de alumbrado y elementos de señalización que cumplirán los parámetros enunciados en el párrafo anterior, además de las condiciones particulares que determine el proyecto aprobado en cada caso.

En la edificación retranqueada se tomará la alineación interior como elemento de referencia para la aplicación de las reglas acerca de los elementos salientes, considerándose la separación entre los planos de fachada como el ancho de la calle.

En la edificación aislada no sujeta a alineación interior, los elementos salientes que se dispongan sobre los espacios libres de parcela podrán hacerlo libremente. En el caso de existir condiciones de retranqueo respecto a linderos o separación entre bloques, deberán considerarse estas distancias como el ancho de la calle a fin de determinar la profundidad del vuelo.

ii. Elementos salientes propios de la edificación.-

Entre los elementos constructivos propios de la edificación cabe distinguir los que se denominan construcciones avanzadas (cuerpos cerrados, balcón, balconada, mirador, galería acristalada, terraza, jardineras integradas, molduras, impostas, alféizares, rejas y similares), las cornisas y aleros y las marquesinas integradas.

Como normas generales, estos elementos guardarán una altura libre medida desde la acera hasta el intradós del vuelo de 3,50 m. en el punto central del mismo. La separación de estos elementos a los linderos de la edificación será de 0,80 m., excepto las cornisas, aleros, molduras, impostas y similares, o los restantes elementos si en este caso se proyecta la composición integrada de las dos edificaciones y se constituye la correspondiente servidumbre en legal forma.

Las limitaciones establecidas para los distintos elementos constructivos propios de la edificación que sobresalgan de la alineación de vial o espacio libre público, son las siguientes:

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

ii.1 Los cuerpos volados cerrados o abiertos (terrazas) tendrán las siguientes limitaciones:

Ancho de calles entre alineaciones	Profundidad del vuelo
- Calles de más de 15,00 m.	1,10 m
- Calles entre 10,01 y 15,00 m.	0,85 m.
- Calles entre 7,01 y 10,00 m.	0,60 m.
- Calles menores o iguales a 7,00m.	No se permiten.

En ningún caso el vuelo se retranqueará menos de 50 cm respecto al bordillo, y respetando siempre el arbolado y las farolas de alumbrado público previstas.

Podrán contar con un 70 % de la longitud total de fachada en dos o más cuerpos separados entre si una longitud mínima igual al ancho del voladizo.

Las terrazas no podrán contar con una profundidad mayor a su altura. Las terrazas se definen, a estos efectos, como espacios entrantes o salientes no cerrados o con cerramiento que no reúna condiciones de aislamiento térmico o acústico, de dimensiones adecuadas para la estancia al aire libre de las personas. La condición acerca de la profundidad de las terrazas (distancia desde el borde de las mismas hasta la fachada de la edificación) enunciada, se observará en todo caso, sea cual fuere la situación en que se disponga la terraza en cuestión.

ii.2.- Molduras, impostas, etc.

Serán de longitud máxima libre, con un vuelo máximo de 0,15 m, no pudiendo disminuir el ancho viario a una altura inferior a 2,2 m.

ii.3.- Cornisas y aleros.-

Serán de longitud máxima libre, con un vuelo máximo de 50 cm, debiéndose situar a más de 4 metros de altura respecto de la acera; no se permite el vertido libre.

ii.4.- Marquesinas.-

Serán de longitud máxima libre, con un vuelo máximo igual al de los cuerpos cerrados, debiéndose situar a más de 4 metros de altura respecto de la acera. Se refiere a huecos en plantas de piso.

J.- Instalaciones.-

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

Los elementos técnicos pueden ser instalaciones o canalizaciones. Observarán las siguientes reglas:

a. Las instalaciones no perjudicarán la estética de las fachadas; no podrán sobresalir más de 0,30 m. del paramento de la fachada, salvo que se encuentren dentro de terrazas, o en marquesinas en planta baja. En ningún caso se podrá instalar sobre el exterior de la fachada elementos de canalización asociados a los aparatos de aire acondicionado. La altura mínima de estas instalaciones, si sobresalen de la alineación exterior, será de 2,10 m.

5.2.i.- Estudio Económico de las Unidades de Actuación.-

5.2.i.1.- U.A. Santiago.-

SANTIAGO

CAP. Nº	CONCEPTO	Importe	%
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y SERVICIOS AFECTADOS	459.577,51	11,50
2	DEMOLICIONES	459.577,52	11,50
3	PAVIMENTACIÓN	854.814,18	21,40
4	RED DE SANEAMIENTO	229.788,76	5,75
5	RED DE PLUVIALES	293.422,57	7,35
6	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE	236.859,18	5,93
7	RED DE MEDIA TENSION	157.316,92	3,94
8	DESVIOS DE LÍNEAS	115.247,90	2,88
9	RED INTERIOR	42.422,54	1,06
10	CENTROS DE TRANSFORMACION	87.319,73	2,19
11	RED DE BAJA TENSION	92.269,02	2,31
12	ALUMBRADO PUBLICO	370.136,66	9,27
13	RED DE TELECOMUNICACIONES	79.895,78	2,00
14	RED DE RIEGO	53.028,17	1,33
15	ZONAS VERDES Y JARDINERIA	237.566,22	5,95
16	MOBILIARIO URBANO	45.604,23	1,14
17	SEÑALIZACIÓN	14.494,37	0,36
18	SEGURIDAD Y SALUD	110.298,60	2,76
19	CONTROL DE CALIDAD	55.149,30	1,38
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	3.994.789,17	100,00

	m2	€/m2	€
Superficie Viales	19.075,88	104,00	1.983.891,52
Superficie Viales a reformar	10.270,40	80,00	821.632,00
Superficie Demoliciones	19.652,00	20,00	393.040,00
Superficie Zonas Verdes	14.476,83	55,00	796.225,65
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL			3.994.789,17

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

Correo electrónico: dgv@melilla.es

Nª Refª. Vvda/m

GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (25%)			998.697,29
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA			4.993.486,46
	€	M2T	€/M2T
RATIO POR METRO CUADRADO DE TECHO	4.993.486,46	88.400,00	56,49

	€	VIV.	€/VIV
RATIO POR VIVIENDA	4.993.486,46	750,00	6.657,98

5.2.i.2.- U.A. Gabriel de Morales.-

GABRIEL DE MORALES

CAP. Nº	CONCEPTO	Importe	%
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y SERVICIOS AFECTADOS	225.706,85	11,50
2	DEMOLICIONES	225.706,85	
3	PAVIMENTACIÓN	419.814,74	21,40
4	RED DE SANEAMIENTO	112.853,42	5,75
5	RED DE PLUVIALES	144.105,14	7,35
6	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE	116.325,84	5,93
7	RED DE MEDIA TENSION	77.261,19	3,94
8	DESVIOS DE LÍNEAS	56.600,33	2,88
9	RED INTERIOR	20.834,48	1,06
10	CENTROS DE TRANSFORMACION	42.884,30	2,19
11	RED DE BAJA TENSION	45.314,99	2,31
12	ALUMBRADO PUBLICO	181.780,82	9,27
13	RED DE TELECOMUNICACIONES	39.238,27	2,00
14	RED DE RIEGO	26.043,10	1,33
15	ZONAS VERDES Y JARDINERIA	116.673,08	5,95
16	MOBILIARIO URBANO	22.397,06	1,14
17	SEÑALIZACIÓN	7.118,45	0,36
18	SEGURIDAD Y SALUD	54.169,64	2,76
19	CONTROL DE CALIDAD	27.084,82	1,38
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.961.913,38	100,00

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

Nª Refª. Vvda/m

	m2	€/m2	€
Superficie Viales	14.222,87	104,00	1.479.178,48
Superficie Viales a reformar	2.558,33	80,00	204.666,40
Superficie Demoliciones	12.323,00	20,00	246.460,00
Superficie Zonas Verdes	574,70	55,00	31.608,50
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL			1.961.913,38

GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (25%)			490.478,35
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA			2.452.391,73
ratio pº contrata /m2 viario nuevo		130,00	
ratio pº contrata /m2 zona verde		68,75	

	€	M2T	€/M2T
RATIO POR METRO CUADRADO DE TECHO	2.452.391,73	40.244,83	60,94

	€	VIV.	€/VIV
RATIO POR VIVIENDA	2.452.391,73	350,00	7.006,83

6.- CONCLUSIONES.-

A la vista de las cifras resultantes, se pone de manifiesto el interés general que conlleva esta modificación, puesto que la Ciudad es directamente partícipe de una parte importante de las Plusvalías generadas por la acción urbanística, mientras que otra parte irá a parar a la Administración del Estado, a través del Ministerio de Defensa.

La obtención de suelo para equipamientos y espacios libres, así como para un importante número de viviendas de protección oficial justifica claramente la necesidad de articular esta modificación a la mayor brevedad posible.

Asimismo, los barrios afectados por esta modificación verán mejorado notablemente su nivel de equipamientos y espacios libres.

Lo que, a los efectos oportunos, firmo en Melilla a cinco de octubre de 2012

El Director General

José Luis Matías Estévez

Correo electrónico: dgv@melilla.es

Duque de Ahumada s/n
Tfno.: 952 69 92 23
Fax.Urb.: 952 69 92 41
Fax. Viv.: 952 69 91 70
52001 MELILLA

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

1.LOCALIZACIÓN

CLAVE	UE-42
BARRIO	DEL PRÍNCIPE (8A)
DENOMINACIÓN	Unidad de Ejecución "Gabriel de Morales"
USO CARACTERÍSTICO	Residencial Plurifamiliar
CLASE DE SUELO	Urbano
AREA DE REPARTO	17 - 2
SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO	Suelo Urbanizado

2. OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Se crea un ámbito afectado por una Actuación de Transformación Urbanística del art. 14.1.a).2 del RD 2/2008, con objeto de renovar la urbanización de la zona afectada. Sus objetivos serán la obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial, con una dotación de equipamiento educativo suficiente para un centro de E.S.O. Se contemplará la ampliacón de la Calle Comandante Royo.

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 ACTUACIÓN	
PREFERENTE	Compensación
ALTERNATIVO	Cooperación
URBANIZACIÓN	Proyecto Urbanización; Ejecución Obras
EDIFICACIÓN	Licencia

4. AGENTES INVERSORES

CIUDAD AUTÓNOMA	SI
OTRAS ADMINISTRACIONES	SI
INICIATIVA PRIVADA	SI

5.OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO

Actualmente el uso de los terrenos de la Unidad de Actuación es Institucional de Defensa, ocupado por instalaciones en desuso. Está desocupado.

6. INSTALACIONES Y USOS PROPUESTOS

Infraestructuras Básicas y Edificación

7. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.-

Además de las obras propias del ámbito, reurbanizará las calles falangista Marina Farinós, Comandante Royo, Carretera de Hidum y las rotondas R.1 y R.2, reflejadas en los planos de ordenación. Los suelos privados objeto de urbanización se obtendrán mediante reserva de aprovechamiento urbanístico o expropiación.

7.CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

USO	SUPER. SUELO (m2)	EDIF.	SUP.CONSTR.(m2 t)	Coeficiente Ponderación	APROVECHAMIENTO Lucrativo (Uas)
Residencial (1)	5.402,62	7,1900	38.844,83		
Residencial Libre			27.191,38	1	27.191,38
Residencial Vivienda Protegida 30% (3)			11.653,45	0,8	9.322,76
Equip. Secund.(Comercial)			350,00	1,3	455
Equip. Secund. (Social)			1050,00	1,15	1207,5
Equip.Primario (2)	15.000,00				
Esp. Libres (2)	574,70				
Viario (1)	7.019,08				
TOTAL	27.996,40	1,4375	40.244,83		38.176,64
Edificabilidad Media		1,4375			

Nº DE VIVIENDAS PREVISTAS	350
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PREVISTAS	105
Nº APARCAMIENTOS	437
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	El 100 %, puesto que las cesiones de aprovechamiento de la Administración han sido concretadas en el Acuartelamiento de Santiago.
APROVECHAMIENTO PÚBLICO (A)	Ha sido concretado en el Acuartelamiento de Santiago
DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO (B)	No existe
SUMA (A + B)	Nulo

8.PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO	2013
DISTRIBUCIÓN BENEFICIOS Y CARGAS	2013
URBANIZACIÓN	2014
EDIFICACIÓN	2015

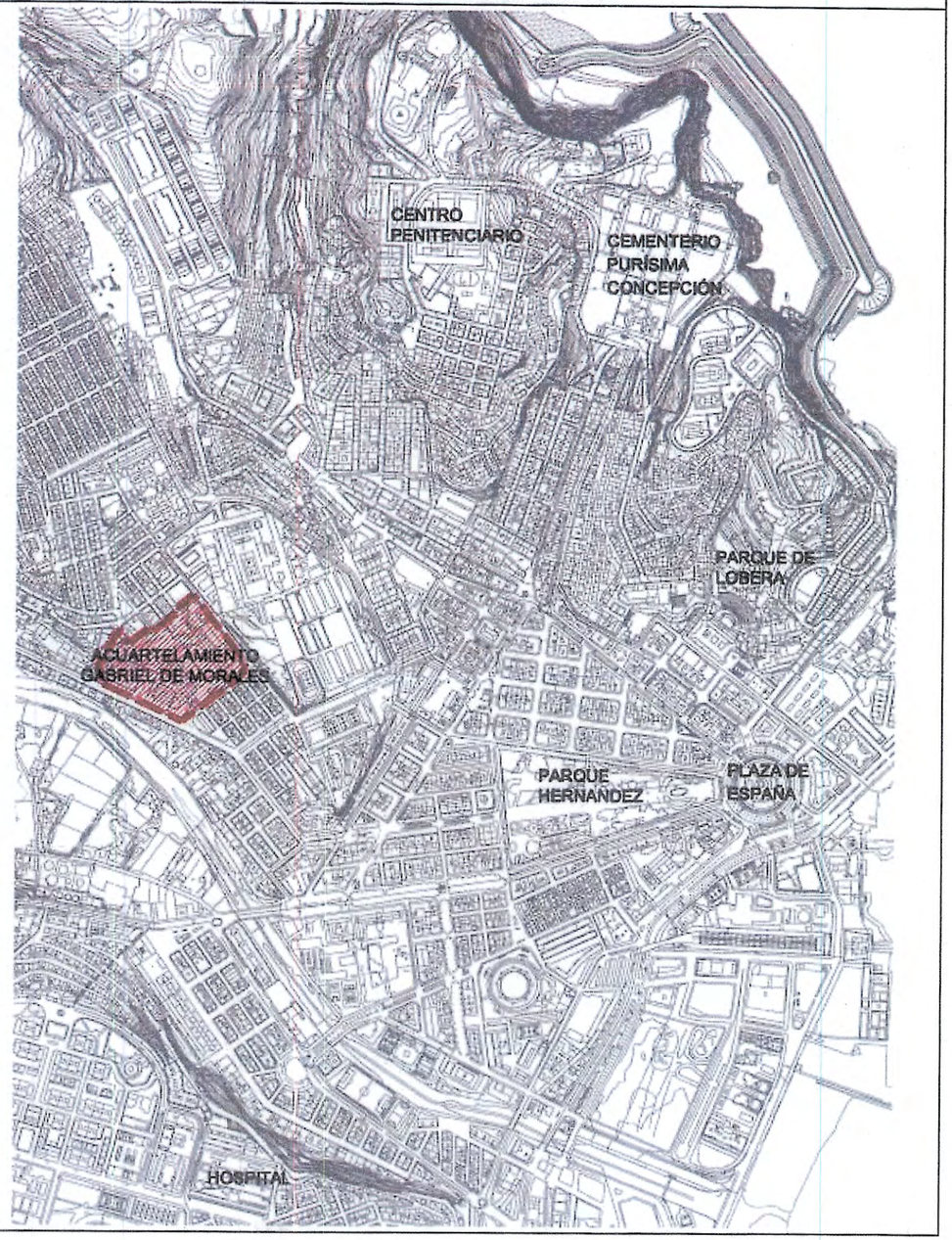
9. OBSERVACIONES

(1)	Tanto la Superficie de viario como la superficie de suelo de uso Residencial tienen carácter indicativo
(2)	El cómputo de estas superficies se han calculado según los aprovechamientos lucrativos de esta Actuación y de la de Santiago.

La figura de Planeamiento establecida podrá modificar el número de Viviendas, estando limitado por el techo residencial previsto en la actuación. No obstante, esta modificación quedará condicionada, en su caso, a una mayor dotación de equipamientos y espacios libres en su ámbito o en el del Acuartelamiento de Santiago.

(3) De conformidad con lo dispuesto en el art. 10.1 b) del RDLegislativo 2/2008, se establece una reserva mínima de la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida del 30 %.

PLANO DE SITUACIÓN



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

1.LOCALIZACIÓN	
CLAVE	UA-43
BARRIO	DEL PRÍNCIPE (8A)
DENOMINACIÓN	Unidad de Actuación "Cuartel de Santiago"
USO CARACTERÍSTICO	Residencial Plurifamiliar
CLASE DE SUELO	Urbano
AREA DE REPARTO	17 - 2
SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO	Suelo Urbanizado

2. OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Se crea un ámbito afectado por una Actuación de Transformación Urbanística del art. 14.1.a).2 del RD 2/2008, con objeto de renovar la urbanización de la zona afectada. Sus objetivos serán la obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial, con las correspondientes dotaciones de espacios libres y equipamiento de carácter local. El Fortín de San Fco. se integrará en la Urbanización. Se estudiará la prolongación de las Calles Marina Farinós y Poeta Zorrilla.

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 ACTUACIÓN	
Preferente	Compensación
Alternativo	Cooperación
URBANIZACIÓN	Proyecto Urbanización; Ejecución Obras
EDIFICACIÓN	Licencia

4. AGENTES INVERSORES	
CIUDAD AUTÓNOMA	SI
OTRAS ADMINISTRACIONES	SI
INICIATIVA PRIVADA	SI

5.OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO

Actualmente la calificación de los terrenos de la Unidad de Actuación es Institucional de Defensa, ocupado por instalaciones en desuso. Está desocupado.

6. INSTALACIONES Y USOS PROPUESTOS

Infraestructuras Básicas y Edificación

7. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y MEDIOANBIENTALES

El Sector deberá reurbanizar la C/Poeta Zorrilla, ampliándola. En el ámbito se encuentra el Fortín de S. Francisco (B.I.C.), que deberá tratarse como tal.

8.CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

USO	SUPER. SUELO (m2)	EDIF.	SUP.CONSTR .(m2 t)	Coeficiente Ponderación	APROVECHAMIENTO Lucrativo (Uas)
Residencial (1)	18.001,91	4,6606	83.900,00		
Residencial Libre			25.170,00	1	25.170,00
Residencial Vivienda Protegida 70% (3)			58.730,00	0,8	46.984,00
Equip. Secund.(Comercial)			1.500,00	1,3	1.950,00
Equip. Secund. (Social)			3.000,00	1,15	3.450,00
Equip.Primario (2)	7.185,50				
Esp. Libres (2)	23.267,58				
Viario (1)	20.607,51				
TOTAL	69.062,50	1,28	88.400,00		77.554,00
Indice de Edificabilidad		1,28			

Nº TOTAL DE VIVIENDAS PREVISTAS	750
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PREVISTAS	525
Nº APARCAMIENTOS	937
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	La parcela, según Convenio con Defensa, pasará a ser de titularidad compartida, un 85% de la CAM y un 15% del Ministerio de Defensa. Por ello, no se imputan a la parcela cesiones de aprovechamiento
APROVECHAMIENTO PÚBLICO (A)	La parcela pertenecerá en un 85% a la CAM
DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO (B)	No existe
SUMA (A + B)	Nulo

9.PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO	2013	Con independencia de la programación prevista, su desarrollo concreto se condiciona, al menos, a la urbanización de las zonas que compete al Acuartelamiento Gabriel de Morales
DISTRIBUCIÓN BENEFICIOS Y CARGAS	2013	
URBANIZACIÓN	2014	
EDIFICACIÓN	2015	

10. OBSERVACIONES

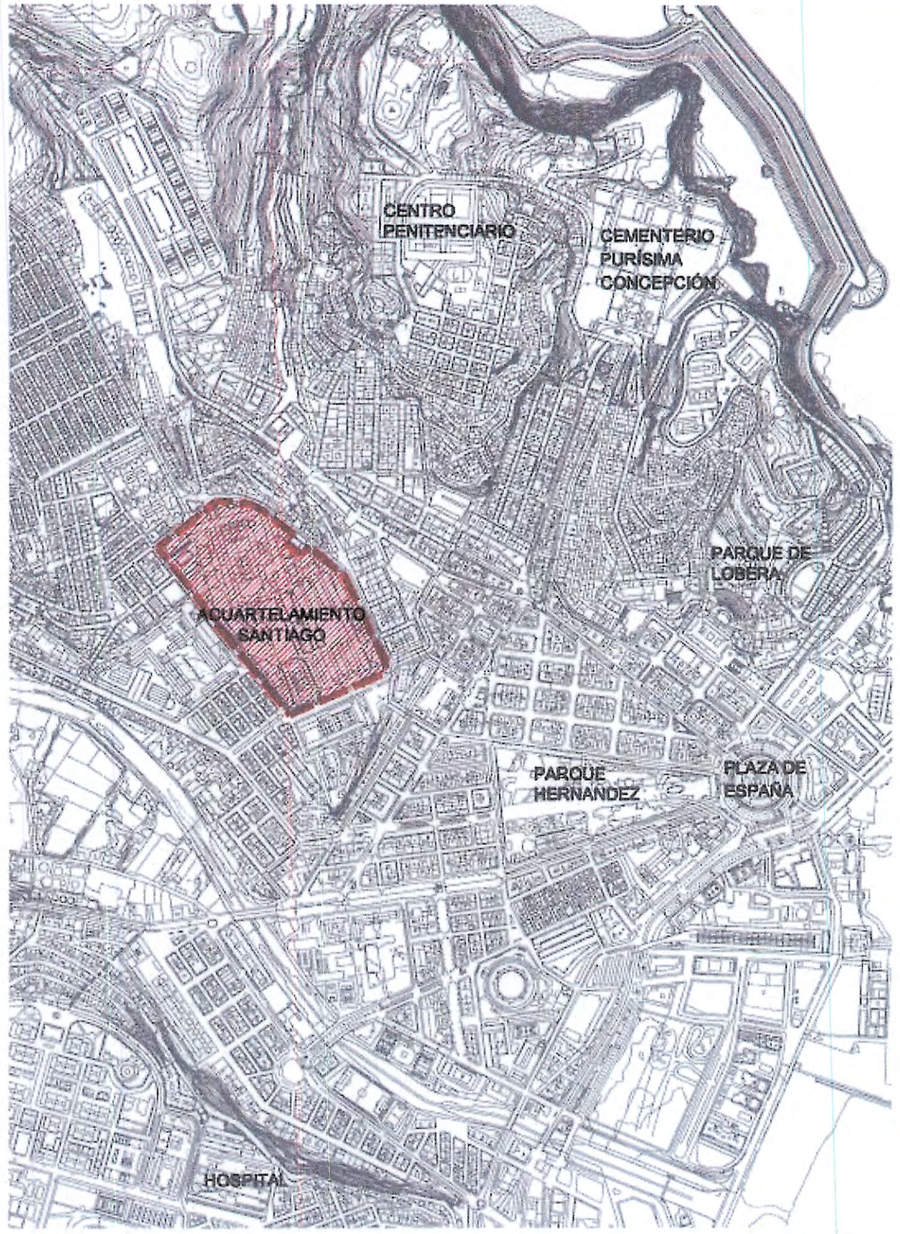
(1)	Tanto la Superficie de viario como la superficie de suelo de uso Residencial tienen carácter indicativo
(2)	El cómputo de esta superficie se ha calculado según los aprovechamientos lucrativos de esta Actuación y de la de Gabriel de Morales

(3) De conformidad con lo dispuesto en el art. 10.1 b) del R.D.Legislativo 2/2008, que establece una reserva mínima de la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida del 30 %, se contempla en esta Unidad una reserva mínima del 70% que supera dicho porcentaje mínimo.

La figura de Planeamiento establecida podrá modificar el número de Viviendas Previstas, debiéndose para ello reajustar la superficie reservada a Equipamientos, Espacios Libres, etc, de manera proporcional, teniendo en cuenta su articulación urbanística con la Actuación Gabriel de Morales

La Superficie de Espacios Libres y de Equipamiento Primario responde a un estandar de 18 m2 por Vivienda, tomando, para ello, los dos ámbitos señalados (Gabriel de Morales y Santago). En el diseño de los Espacios Libres se deberá tener en cuenta la situación del Fortín de San Francisco.

PLANO DE SITUACIÓN



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

1.LOCALIZACIÓN

CLAVE	UE-44
BARRIO	Hipódromo, Gral. Sanjurjo (15)
DENOMINACIÓN	Unidad de Ejecución "Primo de Rivera"
USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento Secundario T-12 y Residencial Prurifamiliar T2
CLASE DE SUELO	Urbano
AREA DE REPARTO	17 - 2
SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO	Suelo Urbanizado

2. OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Se crea un ámbito afectado por una Actuación de Transformación Urbanística del art. 14.1.a).2 del RD 2/2008, con objeto de renovar la urbanización de la zona afectada. Sus objetivos serán la obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial, con las correspondientes dotaciones de espacios libres y equipamiento de carácter local. Se contemplará la prolongación del Paseo de las Conchas

NIVEL DE SISTEMA	LOCAL
SECTORES DE INVERSIÓN	Urbanización Secundaria. Sistema Local de Equipamiento. Actuaciones de viviendas libres y protegidas, Equipamiento Hotelero y Comercial

3. FASES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO

PLANEAMIENTO	Plan Especial
SISTEMA ACTUACIÓN	
PREFERENTE	Compensación
ALTERNATIVO	Cooperación
URBANIZACIÓN	Proyecto Urbanización; Ejecución Obras
EDIFICACIÓN	Licencia

4. AGENTES INVERSORES

CIUDAD AUTÓNOMA	SI
OTRAS ADMINISTRACIONES	SI
INICIATIVA PRIVADA	SI

5.OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO

Actualmente la calificación de los terrenos de la Unidad de Ejecución es Institucional de Defensa; está ocupado, además de contener en su interior Viviendas habitadas. También se integra en esta Unidad, sin derecho a aprovechamiento lucrativo, el Colegio Cabo Noval, cuya ubicación podrá cambiar en función del planeamiento de desarrollo.

6. INSTALACIONES Y USOS PROPUESTOS

Infraestructuras Básicas y Edificación (Residencial, hotelera y comercial)

7. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y MEDIOAMBIENTALES

Se deberá cumplir lo dispuesto, en su caso, en la Ley de Costas. Se recomienda no sobrepasar en las edificaciones las 8 plantas. La tipología residencial podrá ser en Manzana Cerrada o Bloque Abierto, o ambas. Los espacios libres se ubicarán de tal forma que permita una adecuada integración en el frente marítimo.

8.CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

USO	SUPER. SUELO (m2)	EDIF.	SUP.CONSTR. (m2 t)	Coeficiente Ponderación	APROVECHAMIENTO Lucrativo (Uas)
Residencial (1)	12.000,00	4,50	54.000,00		
Residencial Libre			37.800,00	1	37.800,00
Residencial Vivienda Protegida 30% (3)			16.200,00	0,8	12.960,00
Equip. Secund. (Hotelero) (5)	10.000,00	3,00	30.000,00	1,35	40.500,00
Equip. Secund.(Comercial) (5)	10.000,00	1,00	10.000,00	1,35	13.500,00
Equip. Secund. (Social)(4)	17.496,00	1,00	17.496,00	1,15	20.120,40
Equip.Primario (2)	10.592,00				
Esp. Libres (2)	12.198,38				
Viario (1)	7.000,00				
TOTAL	79.286,38	1,406244	111.496,00		124.880,40
Edificabilidad Media		1,406244			

Nº TOTAL DE VIVIENDAS PREVISTAS	450
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PREVISTAS	135
Nº APARCAMIENTOS	940
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	El 100 %, puesto que las cesiones de aprovechamiento de la Administración han sido concretadas en el Acuartelamiento de Santiago.
APROVECHAMIENTO PÚBLICO (A)	Ha sido concretado en el Acuartelamiento de Santiago
DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO (B)	No existe
SUMA (A + B)	Nulo

9.PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO	2013
DISTRIBUCIÓN BENEFICIOS Y CARGAS	2014
URBANIZACIÓN	2015
EDIFICACIÓN	2016

10. OBSERVACIONES

(1)	Tanto la Superficie de viario como la superficie de suelo de uso Residencial tienen carácter indicativo
(2)	Superficie Mínima en función del número de viviendas y superficie construida de otros usos.

(3) De conformidad con lo dispuesto en el art. 10.1 b) del RDLegislativo 2/2008, se establece una reserva mínima de la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida del 30 %.

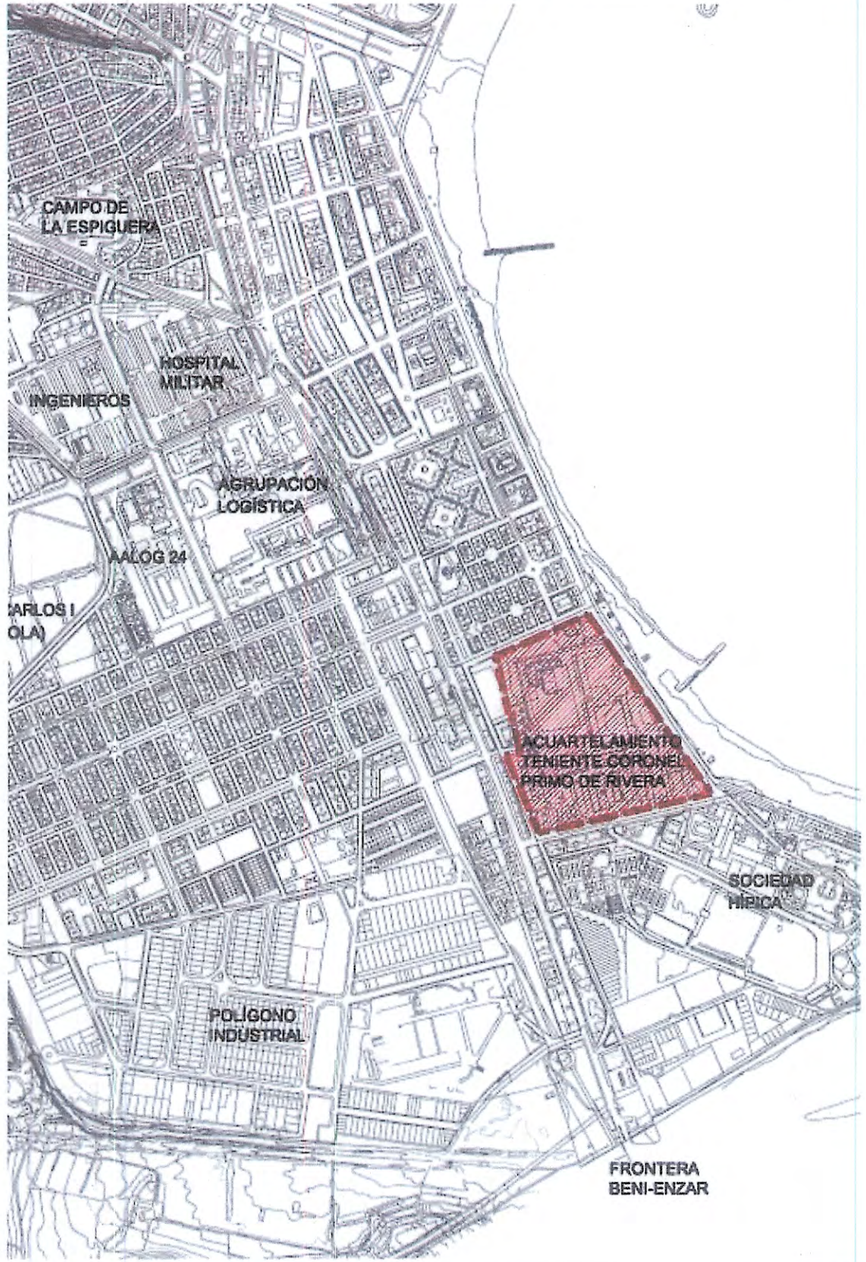
(4) La Superficie de Equipamiento Secundario Social es la ocupada actualmente por el Club de Tropa "Cabo Noval", que deberá conservarse en el desarrollo del planeamiento, reajustándose con la parcela cedida por la CAMI (antiguo Centro de Menores y Balneario)

La Superficie de Espacios de Equipamiento Primario y Espacios Libres supera el estandar de 18 m2 por Vivienda y del % de la superficie de uso Comercial y Hotelero del Reglamento de Planeamiento, debiéndose tener en cuenta, además, el uso social del Club de Tropa.

La figura de Planeamiento establecida podrá modificar el número de Viviendas Previstas, debiéndose para ello reajustar la superficie reservada a Equipamientos, Espacios Libres, etc, de manera proporcional.

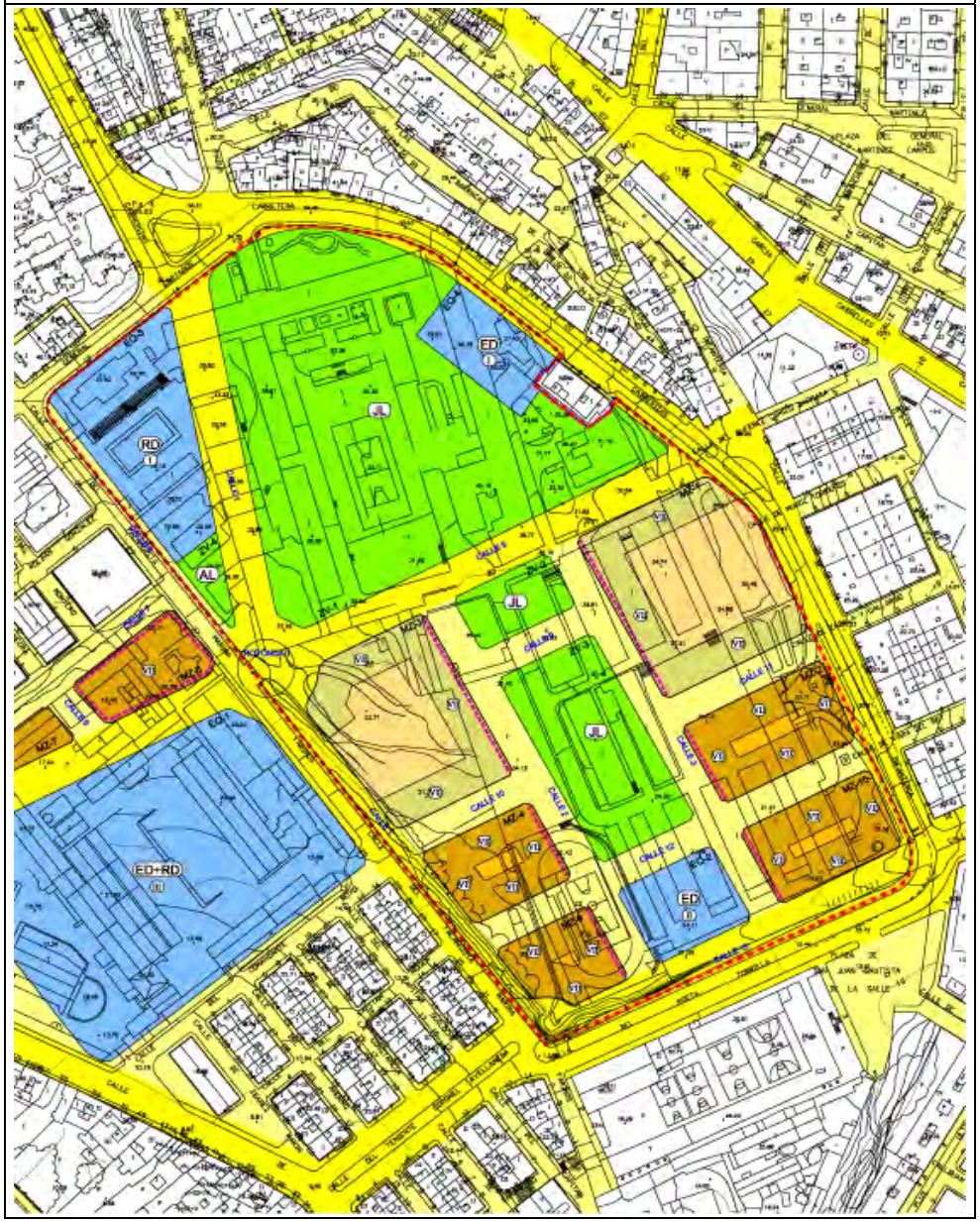
(5)Las superficies destinadas a uso Hotelero y Comercial podrá modificarse, entre dichos usos, en el correspondiente Plan Especial, con el límite de la disminución de un 40% en la superficie de cada uno de los usos.

PLANO DE SITUACIÓN

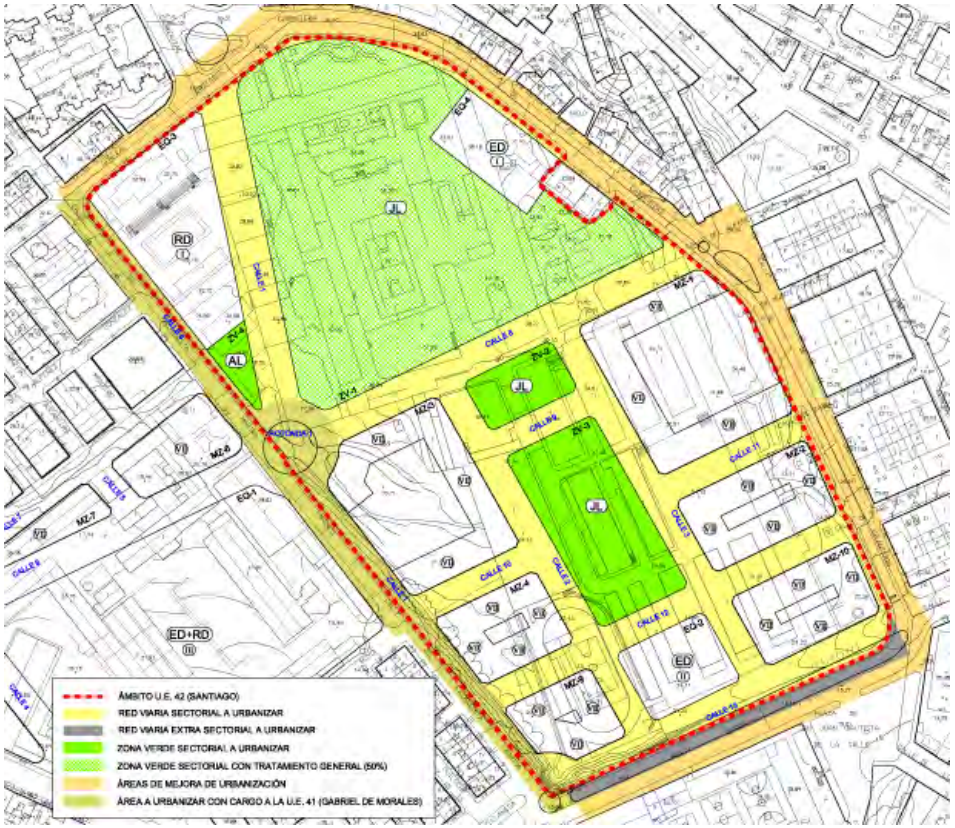


PLANOS

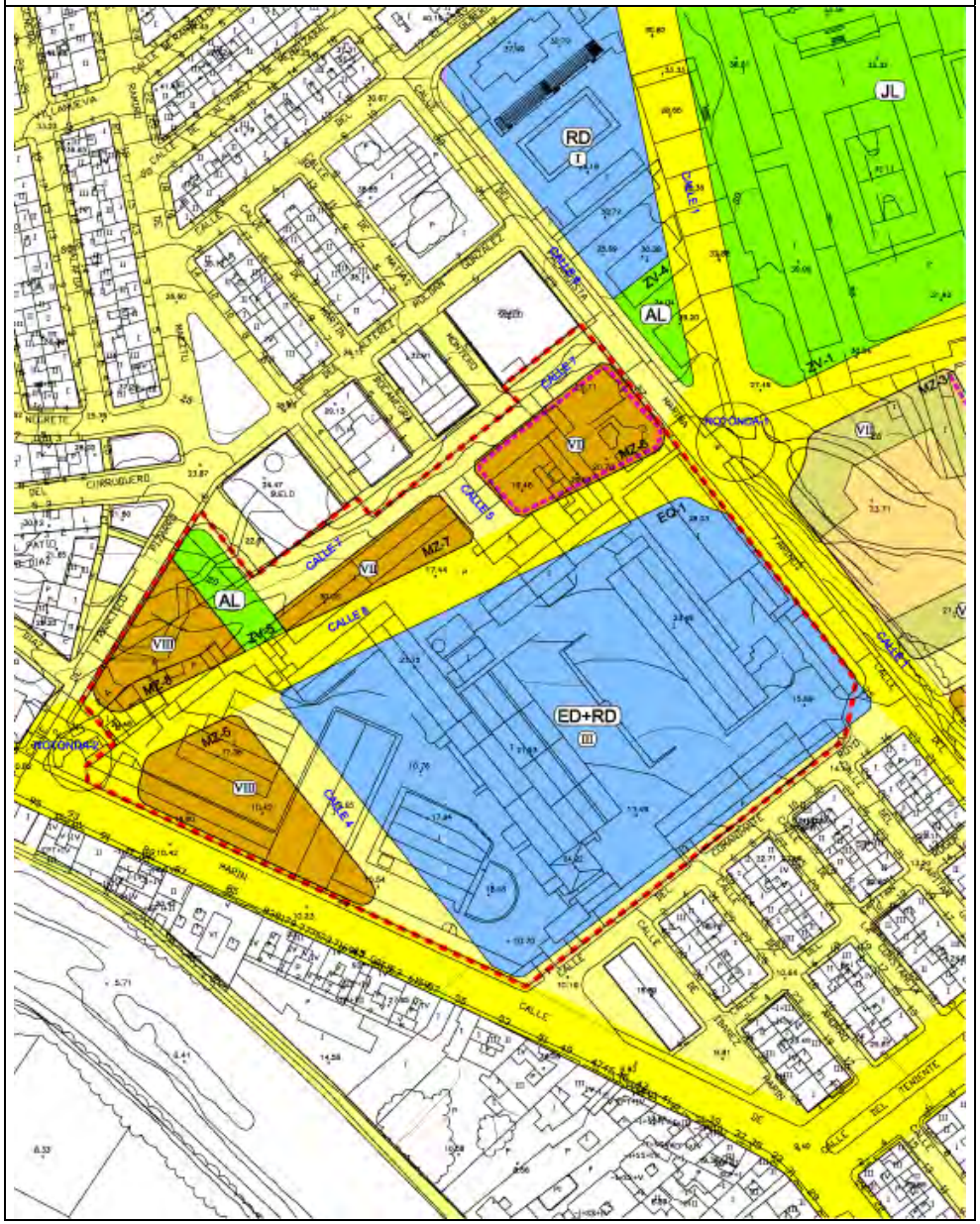
PLANO DE ORDENACIÓN



PLANO DE CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN



PLANO DE CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN

