PROYECTO DE DELIMITACION POLIGONAL

SECTOR URBANIZABLE S-9.2

Propietario: Alberto Marcos Cayuela

Arquitectos: Mateo Bazataqui Gorge
Javier Herrera de la Rosa

Arquitectos de Málaga

I N F O R M E

Expediente:	99/000476/01 / DELIMITACION POLIGONAL DELIMITACION POLIGONAL
Encargante:	MARCOS CAYUELA, ALBERTO
Arquitecto:	BAZATAQUI GORGE, MATEO HERRERA DE LA ROSA, FRANCISCO JAVIER
Situación:	SECTOR URBANIZABLE S-9.2
Localidad:	MELILLA

En el presente expediente, la Delegación en Málaga del C.O.A.A.O. ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto al control de la identidad y habilitación legal del colegiado autor, observancia de los reglamentos y acuerdos sobre el ejercicio profesional, e integridad formal de la documentación integrante del trabajo, y en especial el cumplimiento de la normativa tanto general como colegial sobre especificaciones técnicas y requisitos de presentación.

OBSERVACIONES

Analizado el expediente se ha observado que se trata realmente de una subdivision sectorial para independizar dos sectores diferentes de Planeamiento Parcial, sin que se adviertan en principio objeciones tecnicas para ello.

Málaga, a 18 de Febrero de 1999

El/la Arquitecto/a de Visado

Delegación en Málaga
del Colegio Oficial de Arquitectos
de Andalucía Oriental

Las Palmeras del Limonar s/n. 29016 Málaga
Teléfono: 95 2224266 Fax: 95 2210550
Correo electrónico: coamalaga@arquired.es

PROYECTO DE DELIMITACION POLIGONAL DEL SECTOR URBANIZABLE S-9.2 DEL P.G.O.U.M

El objetivo del presente proyecto, sobre la composición de parcelación del sector S-9.2, es la segregación o escisión en dos sectores diferentes, S-9.2A y S-9.2B, delimitados con la suficiente entidad como para que ellos se den condiciones de integridad, constituyendo una unidad elemental en los desarrollos residenciales, así como asumir las cesiones correspondientes según estandares mínimos, teniendo autonomía técnica y autosuficiencia económica.

La finalidad de ésta actuación es la de facilitar la gestión del sector S-9.2, creando dos sectores, A y B, que se desarrollen lo más independientes posible, con suficiente entidad y solucionando sus áccesos.

El plan parcial planteará el desarrollo residencial para lo cual fué establecido este sector en el planeamiento superior del PGOUM, en lo referente a tipologías de viviendas, espacios libres, equipamiento primario, etc.

Las propiedades afectadas en la segregación establecida en el sector S-9.2, se componen en dos grupos:

GRUPO A, que comprondrá el nuevo sector S-9.2A, de un solo propietario y objeto de la segregación para la realización de un plan parcial.

La superficie es de 5.420 m2, quedando definida por los siguientes límites físicos:

- Al norte el linde se produce con la carretera que bordea la fachada sur de la Urbanización Iberpuerto, definiendo dicho límite físico el acerado de la carretera.

- Al sur limita con la propiedad

de D. Manuel Brecia Duran

- Al este linda con el cauce del río Emsar-Desemahen.

- Al oeste linda con la carretera mencionada anteriormente y la propiedad de D. José Bravo Rueda.

Grupo B, que comprondrá el nuevo sector S-9.2B, propiedad de D. Manuel Brecia Duran y D. José Bravo Rueda.

Con una superficie de 7.398 m2, quedará definida por los siguientes límites físicos.

- Al norte linda con la propiedad de D. Alberto Marcos Cayuela.

- Al sur limita con la propiedad de D. José Bravo Rueda

- Al este linda con el cauce del río Emsar-Desemahen.

- Al oeste limita con la propiedad de D. José Bravo Rueda.

JUSTIFICACION URBANISTICA

La justificación urbanísticas pasa por la autosuficiencia de las partes segregadas, ante las cesiones, reservas de suelo establecidas en la ley del suelo, el anexo reglamento de planeamiento y como lo establecido en el PGOUM, así como la autosuficiencia económica, definiendose tal como una unidad elemental, según lo establecido en la N103 del citado PGOUM.

Según lo establecido en los programas de actuación urbanística PAU, el sector S-9.2, queda definido con los siguientes parámetros urbanísticos:

PROYECTO DE DELIMITACION POLIGONAL DEL SECTOR URBANIZABLE S-9.2 DEL P.G.O.U.M

- Clave: S-9.2
- Barrio: Oeste
- Clase de suelo: Urbanizable
- Area de reparto: AR-20

Aprovechamiento

- Superficie: 12.818 m2
- Aprovechamiento lucrat. 5.768 u.a.
- Aprovechamiento suscep. 5.191 u.a.
- Equipamiento primario: 2.435 m2
- Espacios libres: 1.346 m2
- N viviendas previstas: 6.409 m2
- Coeficiente: 0.9
- Edificabilidad: 0.5 m2/m2
- N viviendas: 64

La segregación a establecer nos genera dos zonas, una renombrada como S-9.2A y otra como S-9.2B. Los parámetros urbanísticos asignados a estas "nuevas areas" irán en proporción de la superficie de suelo, siempre superando los estandares minímos exigidos.

Así, la zona establecida como S-9.2A se definirá con los siguientes parámetros:

JUSTIFICACION DEL CUMPLMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS SEGUN EL ART.10 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, EN LOS DOS SECTORES RESULTANTES S-9,2A y S-9,2b.

S-9, 2A
=======

UNIDAD ELEMENTAL

Espacios Libres de dominio y uso público:
---

18 m2/vivienda

27 x 18 m2 = 486 m2 < 1000 m2

Según el art.4 apartado a) No debe ser inferior a 1.000m2.

En los sectores resultantes se deja esta reserva de mil metros cuadrados.

Equipamiento Primario:

Centros docentes y equipamiento primario:

27 x 12 m2 = 324 m2 < 1.000 m2

Según el art.5 dos, apartado a) La Enseñanza preescolar o guardería se agruparan en un mínimo de 1.000 m2

En los sectores resultantes se ha previsto una reserva de suelo superior a esta cantidad.

Plazas de aparcamiento público:

En ambos sectores se reserva un espacio no menor de una plaza por vivienda o 100m2 construidos.

Todos estos módulos mínimos deberán justificarse en el correspondiente Plan Parcial

Melilla a 15 de Febrero de 1999

Los Arquitectos

PROYECTO DE DELIMITACION POLIGONAL DEL SECTOR URBANIZABLE S-9.2 DEL P.G.O.U.M

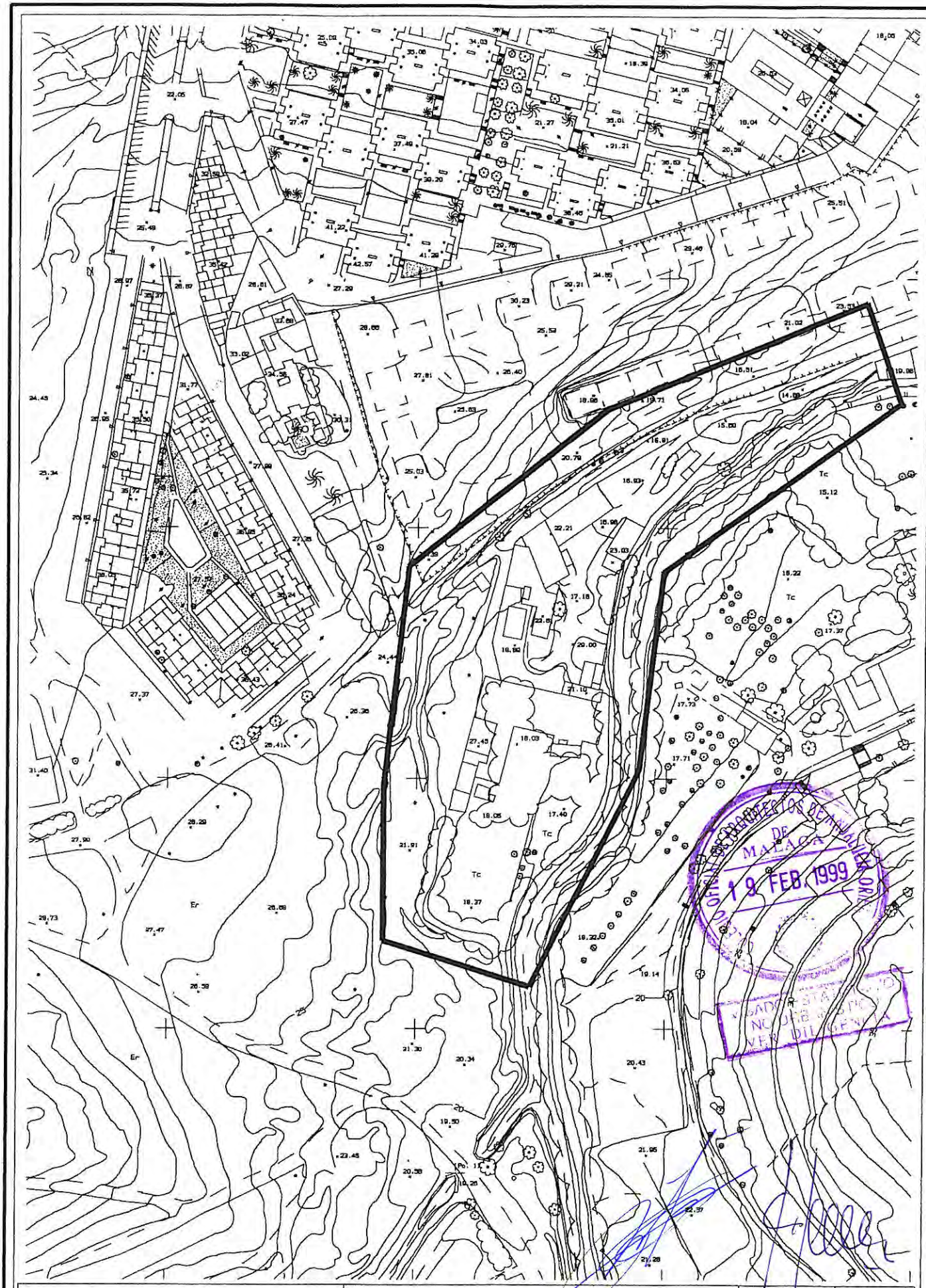
- Superficie:	5.420 m2
- Aprovechamiento lucrat.	2.439 u.a.
- Aprovechamiento suscep.	2.195 m2
- Equipamiento primario:	1.030 m2
- Espacios libres:	1.000 m2
- Sup.construida:	2.710 m2
- Coeficiente:	0.9
- Edificabilidad:	0.5 m2/m2
- Aparcamientos	27 plazas

Y la zona establecida como S-9.2B, se definirá con los siguientes parámetros:

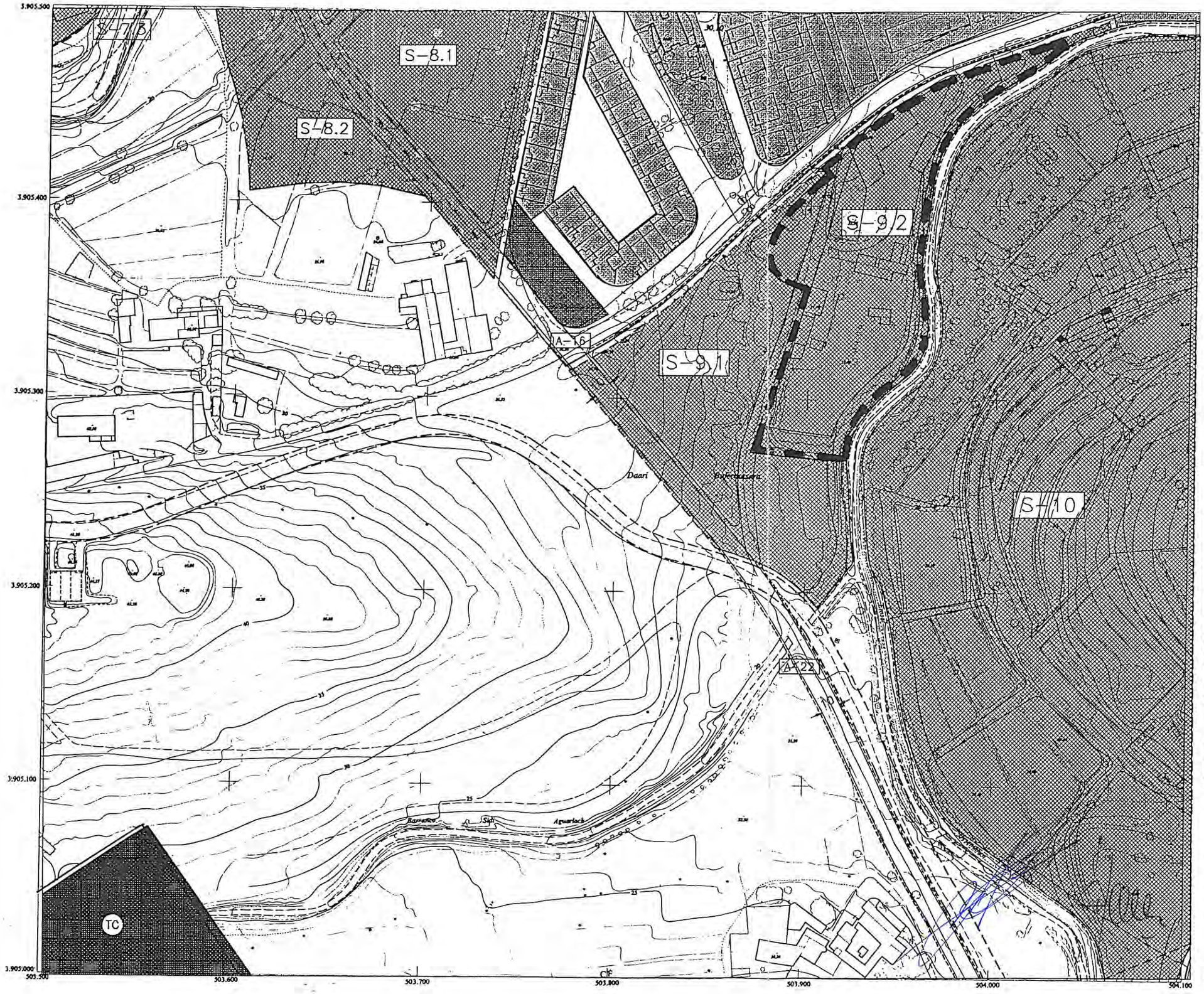
- Superficie:	7.398 m2
- Aprovechamiento lucrat.	3.329 u.a.
- Aprovechamiento suscep.	2.996 u.a.
- Equipamiento primario:	1.405 m2
- Espacios libres:	1.000 m2
- Sup.construida:	3.699 m2
- Coeficiente:	0.9
- Edificabilidad:	0.5 m2/m2
- Aparcamientos:	37 plazas

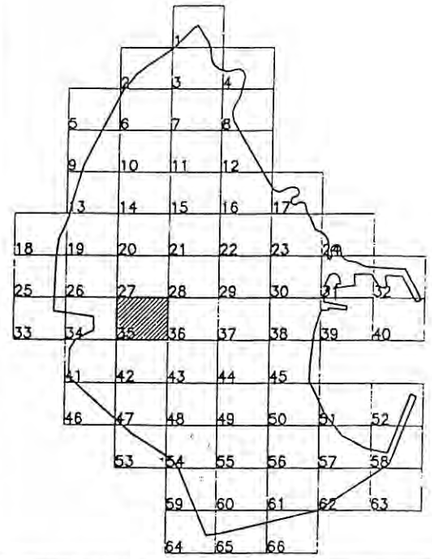
Melilla a veintiseis de Enero de 1999

Los Arquitectos:



SECTOR 9.2 DIVISION POLIGONAL	SITUACION EN EL TERMINO MUNICIPAL	ENERO 1999	1
PROPIEDAD ALBERTO MARCOS CAYUELA	ARQUITECTOS: MATEO BAZATAQUI GORGE JAVIER HERRERA DE LA ROSA	ESCALA 1/2000	





LEYENDA: CALIFICACION DE SUELO / ALINEACIONES Y RASANTES

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

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

USOS PARTICULARIZADOS SUELO URBANO

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

USOS GLOBALES EN UNIDADES DE ACTUACION Y EN SUELO URBANIZABLE:

UE	SU
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR T2
	RESID. UNIFAN. O PLURIFAM. T5
	EQUIPAMIENTO PRIMARIO
	EQUIPAMIENTO SECUNDARIO
	INDUSTRIAL
	ESPACIOS LIBRES

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

FECHA: MARZO 1.995

EXMO. AYUNTAMIENTO DE MELILLA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

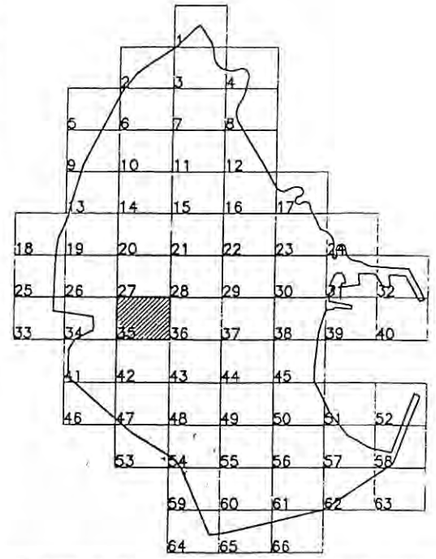
Tecar: Arquitectura y Planeamiento Urbano
Director: Luis-Felipe Aparicio Perez, Arquitecto
C/Paredon Jesus de las Penas 6, 18009 Granada.

Nombre: Plano Base (Cartografia)

Nombre Plano de Ordenacion:
CALIFICACION DEL SUELO
ALINEACIONES Y RASANTES

Escala: 1:2.000 Hoja Numero:35





LEYENDA: CALIFICACION DE SUELO / ALINEACIONES Y RASANTES

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

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

USOS PARTICULARIZADOS SUELO URBANO

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

USOS GLOBALES EN UNIDADES DE ACTUACION Y EN SUELO URBANIZABLE:

UE	SU
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR T2
	RESID. UNIFAM. O PLURIFAM. T5
	EQUIPAMIENTO PRIMARIO
	EQUIPAMIENTO SECUNDARIO
	INDUSTRIAL
	ESPACIOS LIBRES

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

FECHA: MARZO 1.995

EXMO. AYUNTAMIENTO DE MELILLA

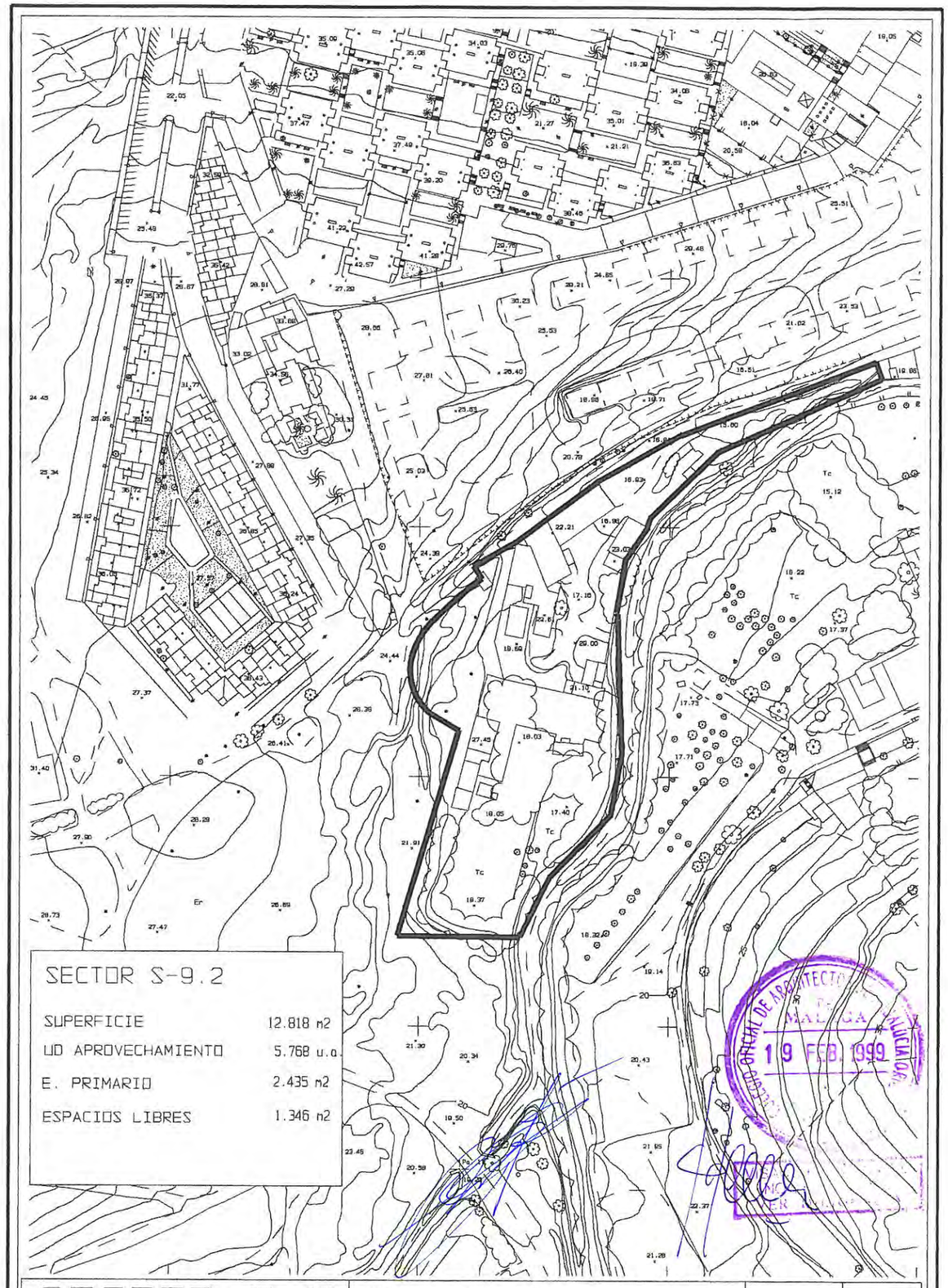
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

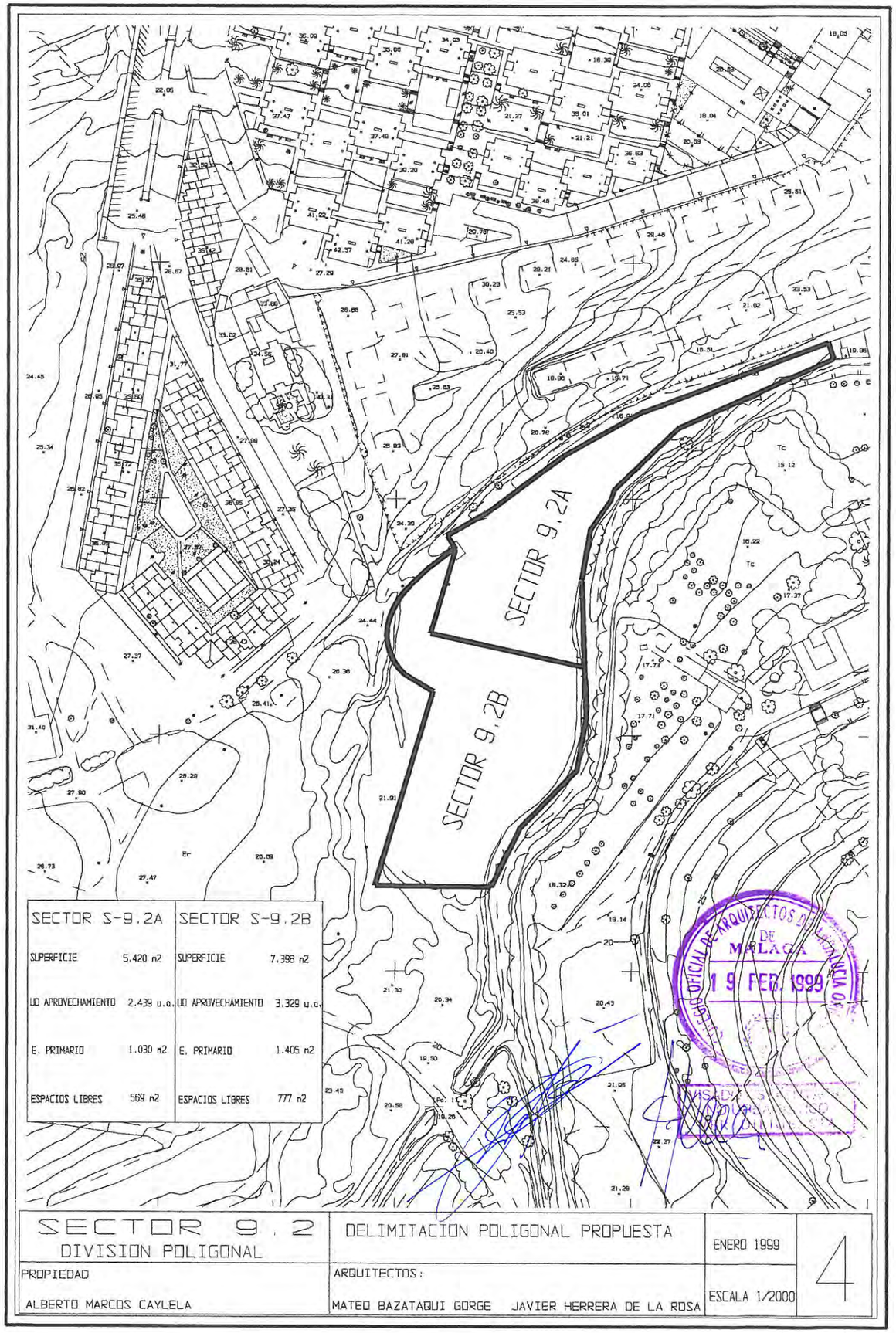
Tecar: Arquitectura y Planeamiento Urbano
Director: Luis-Felipe Aparicio Perez, Arquitecto
C/Poredon Jesus de las Penas 6, 18009 Granada.

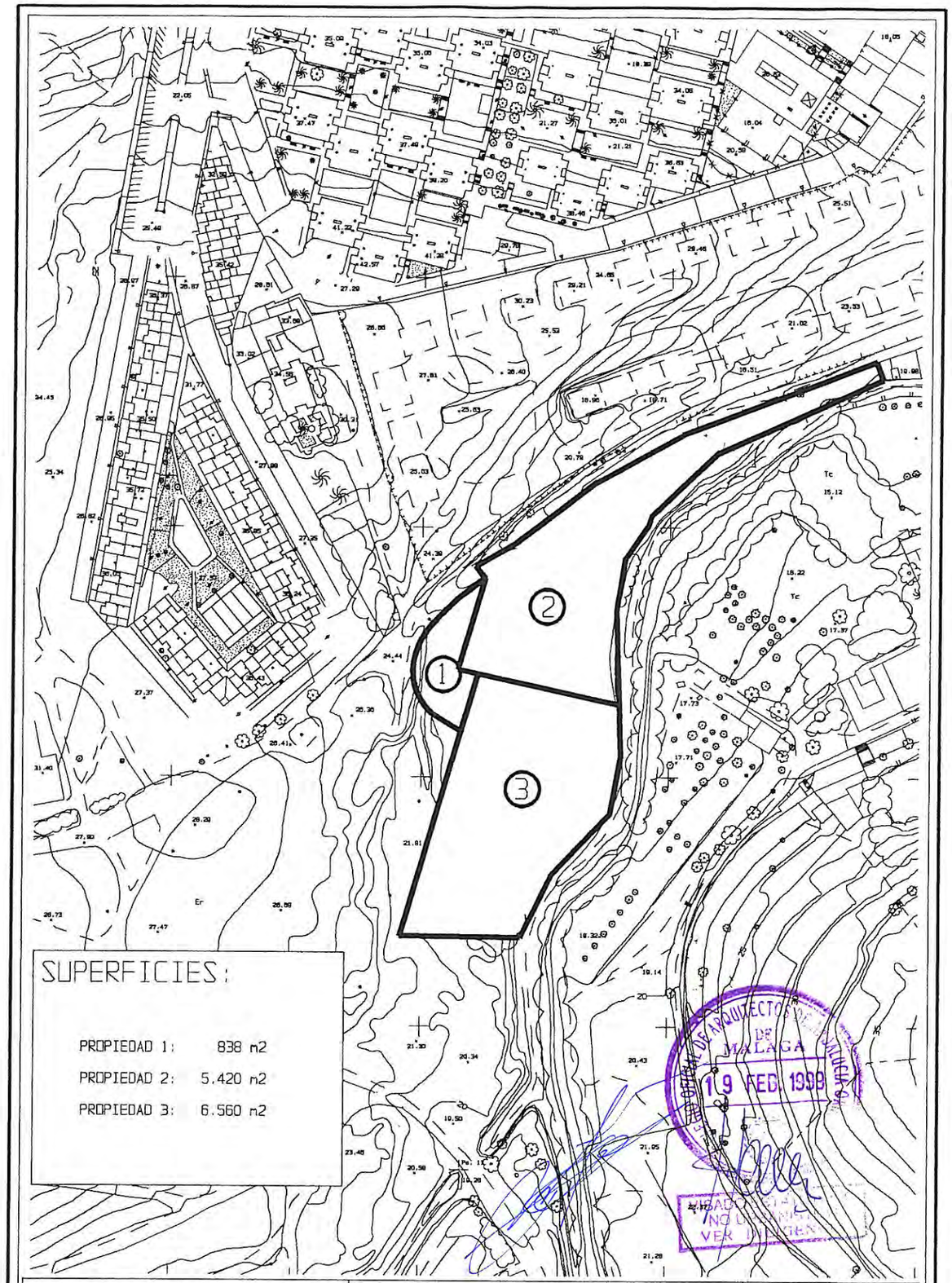
Nombre: Plano Base (Cartografia)

Nombre Plano de Ordenacion:
CALIFICACION DEL SUELO
ALINEACIONES Y RASANTES

Escala: 1:2.000 Hoja Numero: 35


SECTOR S-9.2
SUPERFICIE 12.818 m2
UD APROVECHAMIENTO 5.768 u.a.
E. PRIMARIO 2.435 m2
ESPACIOS LIBRES 1.346 m2
19 FEB. 1999
SECTOR 9.2
DIVISION POLIGONAL
ESTADO ACTUAL DE LA
DELIMITACION POLIGONAL EXISTENTE
ENERO 1999
3
PROPIEDAD
ALBERTO MARCOS CAYUELA
ARQUITECTOS:
MATEO BAZATAQUI GORGE JAVIER HERRERA DE LA ROSA
ESCALA 1/2000


SECTOR 9.2A
SECTOR 9.2B
SECTOR S-9.2A
SUPERFICIE 5.420 m2
UD APROVECHAMIENTO 2.439 u.a.
E. PRIMARIO 1.030 m2
ESPACIOS LIBRES 569 m2
SECTOR S-9.2B
SUPERFICIE 7.398 m2
UD APROVECHAMIENTO 3.329 u.a.
E. PRIMARIO 1.405 m2
ESPACIOS LIBRES 777 m2
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MALAGA
19 FEB. 1999
SECTOR 9.2
DIVISION POLIGONAL
DELIMITACION POLIGONAL PROPUESTA
ENERO 1999
PROPIEDAD
ALBERTO MARCOS CAYUELA
ARQUITECTOS:
MATEO BAZATAQUI GORGE JAVIER HERRERA DE LA ROSA
ESCALA 1/2000
4


1
2
3
Tc
Yc
Er
SUPERFICIES:
PROPIEDAD 1: 838 m2
PROPIEDAD 2: 5.420 m2
PROPIEDAD 3: 6.560 m2
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MALAGA
19 FEB. 1999
SECTOR 9.2
DIVISION POLIGONAL
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
ENERO 1999
PROPIEDAD
ALBERTO MARCOS CAYUELA
ARQUITECTOS:
MATEO BAZATAQUI GORGE JAVIER HERRERA DE LA ROSA
ESCALA 1/2000
5

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado inicilamente por el Consejo de Gobierno, en sesión de 16 de abril de 1999, como parte integrante del Proyecto de Delimitación Poligonal del Sector S-09.2 del Plan General de Ordenación Urbana.

Melilla, 20 de abril de 1999
LA SECRETARIA TECNICA



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno, en sesión de 31 de diciembre de 1999, como parte integrante del Proyecto de Delimitación Poligonal del Sector S-09.2 del Plan General de Ordenación Urbana.

Melilla, 13 de enero de 2000
LA SECRETARIA TECNICA

