SECRETARIA GENERAL
SALIDA
29 MAY 2002
Nº 122

Excma. Asamblea de Melilla

SECRETARÍA GENERAL

La Excma. Asamblea en sesión extraordinaria de 23 de mayo de 2002, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"PUNTO NOVENO.- ESTUDIO E INFORMACION DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS EN EL PERIODO DE INFORMACION PUBLICA DE LA NUEVA DELIMITACION POLIGONAL EN LAS UNIDADES U.E.-19.2 Y U.E.-19.3 "SAN LORENZO" Y "TERRENOS DE HACIENDA".-Se da cuenta de expediente tramitado al efecto, en el que figura dictamen de la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo de fecha 30 de abril de 2002, que dice:

"Reunida la Comisión Permanente de referencia, en la fecha de mención para tratar el asunto indicado.

ASISTEN: D. Enrique Cabo Sánchez; D. Ernesto Rodríguez Muñoz; D. Yamal Mohamed Mohamed; D.David Lucia Callejero; D. Daniel Conesa Mínguez; Dª.Dunia Abdelaziz Uariachi; D. Fernando Moreno Jurado; D. Javier González García; D. José L. Matías Estévez; Dª.Inmaculada Merchán Mesa.

DELIBERAN: Se da cuenta a los miembros de la Comisión de las alegaciones presentadas, durante el período de información pública, al expediente que se tramita relativo a la "Nueva Delimitación Poligonal en las Unidades U.E.-19.2 y U.E.-19.3, "San Lorenzo" y "Terrenos de Hacienda", suscritas por:

- D. José Luis García Fernández en nombre y representación de Clínica Intercontinental S.L.

- D. Mohand Mohamed Tahar.
- Sociedad Consorcio-Melilla, Puerto XXI.

Igualmente se informó a los miembros de la Comisión del contenido del informe emitido por el Sr. Director General de Arquitectura-Urbanismo, a cada una de las alegaciones presentadas.

El Sr. Mohamed Mohamed manifiesta que entiende que jurídicamente lo correcto sería redactar primero la Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de la Zona y posteriormente tramitar la Delimitación Poligonal. Asimismo recuerda a los miembros de la Comisión que existe un proceso judicial abierto sobre esta zona y que, en consecuencia, no debería efectuarse ninguna actuación hasta tanto finalice el proceso judicial.

A la vista de informe del Director General de Arquitectura-

Urbanismo, sobre el contenido de cada una de estas alegaciones,

ACUERDAN: Por mayoría de votos a favor (1 PP, 1 UPM, 2 Grupo Mixto), el voto en contra de CpM y la abstención de PIM.

PRIMERO.- La aprobación definitiva de la "Nueva Delimitación Poligonal en las Unidades de Ejecución U.E.-19.2 "San Lorenzo" y U.E.-19.3 "Terrenos de Hacienda".

SEGUNDO.- La publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Ciudad, así como de los parámetros iniciales derivados de la aplicación del PGOU:

FICHA DE LA NUEVA UNIDAD DE EJECUCION U.E.-19.3 BIS

LOCALIZACION	
CLAVE	U.E.-19.3 bis
BARRIO	NUEVO
DENOMINACION	Unidad de Ejecución San Lorenzo Oeste
AREA DE REPARTO	A.R. 17.2

OBJETIVOS DE LA ACTUACION

COMPLETAR LA TRAMA URBANA DE LA EXPLANADA DE SAN LORENZO

NUEVO SISTEMA	Local
SECTORES DE INVERSION	Urbanización y actuación residencial y de equipamiento secundario

FASES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO

PLANEAMIENTO	Plan Especial
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
URBANIZACION	Proyecto de Urbanización
EDIFICACION	Licencia de Obras

AGENTES INVERSORES

ADMINISTRACION	Sí
INICIATIVA PRIVADA	Sí

ACCIONES A DESARROLLAR CON CARACTER PREVIO

Expediente de Modificación de Elementos del Plan General.

INSTALACIONES Y USOS PROPUESTOS

Infraestructuras Básicas y Edificación.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

USO	SUPERFICIE	EDIFICAB.	M2 EDIFIC.	COEF.POND.	APROVECH.
Residencial	Según P.E.	Según P.E.	23.000 m2	1.00	23.000 u.a.
Eq. Secundario	8.500 m2	1.00 m2/m2	8.500 m2	1.35	11.475 u.a.
Eq. Primario	0	0	0	0	0
Esp. Libres	12.000 m2	0	0	0	0
Viales	Según P.E	0	0	0	0
TOTALES	28.525´80 m2	1´104 m2/m2	31.500 m2	1´0944	34.475 u.a.

USO CARACTERISTICO Residencial Plurifamiliar T4
CONDICION PARTICULAR DE LA TIPOLOGIA Altura máxima 4 plantas/14,50mts.
NUMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS 200 unidades
APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION 31.027,5 u.a.
APROVECHAMIENTO CIUDAD AUTONOMA 3.477,5 u.a.

RESTO DE CONDICIONES

A DETERMINAR EN EL PLANEAMIENTO ESPECIAL

OBSERVACIONES: El número de unidades de vivienda podrá ser modificado hasta un máximo de 450 unidades, sin exceder los aprovechamientos determinados para el Polígono y efectuando un reajuste proporcional de la dotación de Espacios Libres fijada.

En el caso de disminución de unidades de vivienda, se mantendrá como mínima la dotación de Espacios Libres asignada en la ficha.

POLIGONO B

Comprende la extensión de 78.062,30 metros cuadrados objeto de actuaciones asistemáticas desarrolladas, o en vías de desarrollo, derivadas de la ejecución del planeamiento especial de la Unidad U.E.-19.2, así como la franja paralela al Río de Oro obtenida por la no realización de la ampliación del cauce y un sobrante de la rectificación de alineaciones del vial sur existente para hacerlo coincidir con el eje de la calle Músico Granados, así como la Comisaría de Policía.

Su situación es la de suelo urbano consolidado sobre el que se sitúan, sin alteración los aprovechamientos urbanísticos ya asignados a la edificación de tipo residencial más al Equipamiento Secundario hotelero, así como una parte del margen de aprovechamiento, no utilizado, entre el previsto por el planeamiento especial y el techo fijado por el Plan General, que se situará en la parcela donde se proyecta ubicar un equipamiento primario lucrativo de tipo sanitario.

Quedan, por tanto, los aprovechamientos en este Polígono de la siguiente forma:

* Zona residencial	30.000 u.a.
* Zona de equipamiento secundario hotelero	16.875 u.a.
* Zona de equipamiento primario sanitario	3.904 u.a.
TOTAL	50.779 u.a.

Los parámetros edificatorios de la zona de equipamiento sanitario son los fijados por el PGOU para el equipamiento primario con las limitaciones particulares derivadas de las condiciones específicas parciales establecidas por el Consorcio Ciudad Autónoma-Autoridad Portuaria para dicha zona:

- Edificabilidad: la resultante de la aplicación a la parcela del aprovechamiento asignado (4.880 m2 edificables/3.904 u.a.).
- Ocupabilidad: 60% de la superficie de parcela.
- Altura máxima: 4 plantas.

TERCERO.- Estimar la alegación presentada por la Sociedad Consorcio Melilla, Puerto XXI, de conformidad con informe del Director General de Arquitectura-Urbanismo que copiado dice: Examinada la alegación presentada por la Sociedad Consorcio Melilla, Puerto XXI, relativa a expediente que se tramita de Nueva Delimitación Poligonal de las Unidades de Ejecución U.E.-19.2 "San Lorenzo" y U.E.-19.3 "Terrenos de Hacienda"., concretamente al apartado de "Encuadre de la Delimitación", en la que se hace constar que donde dice: "... la adscripción al partrimonio de la Ciudad Autónoma de la Unidad "Terrenos de Hacienda", debe decir: "... la adscripción al patrimonio del Consorcio", esta Dirección General entiende que dicha alegación debe ser aceptada, procediéndose a la corrección del texto en el expediente.

CUARTO.- Estimar la alegación presentada por D. José Luis García Fernández, en nombre y representación de Clínica Intercontinental

S.L., de conformidad con informe del Director General de Arquitectura-Urbanismo que copiado dice: "Examinado el contenido de la alegación presentada por D. José Luis García Fernández sobre expediente de Nueva Delimitación Poligonal de las Unidades U.E.-19.2 y U.E.-19.3 "San Lorenzo" y "Terrenos de Hacienda", cuya argumentación se centra fundamentalmente en los parámetros expuestos en el instrumento urbanístico sobre la parcela destinada a aquipamiento primario lucrativo -Clínica privada- los cuales no son coincidentes con los que fueron determinados en el Pliego de Bases del Concurso por el que dicha parcela fue adjudicada, tras recabar la documentación oportuna esta Dirección General informa que, efectivamente, los datos son diferentes de los contenidos en el Pliego de Bases, Pliego que según se ha podido comprobar, difiere de otro que en su momento fue elaborado para el concurso pero que ha sido reformado a un segundo definitivo, siendo que el primero de ellos ha sido el utilizado como elemento de información para los parámetros de la Delimitación Poligonal.

En base a ello, se considera oportuna la acomodación de los parámetros citados a los contenidos en el documento por el que ha sido adjudicada la parcela, teniendo siempre en cuenta el mantenimiento de un equilibrio global para no sobrepasar los techos máximos admisibles.

QUINTO.- Desestimar en su totalidad cada una de las alegaciones formuladas por D. Mohand Mohamed Tahar, de conformidad con informe del Director General de Arquitectura-Urbanismo que literalmente copiado dice:

"Examinado el escrito de alegaciones interpuestas por D. Mohand Mohamed Tahar contra el acuerdo del Consejo de Gobierno para la apobación inicial del expediente de Nueva Delimitación Poligonal en las Unidades de Ejecución U.E.-19.2 y U.E.-19.3 "San Lorenzo" y "Terrenos de Hacienda", se emite el siguiente informe:

PRIMERO.-

Hace el mencionado escrito una primera consideración en torno a las obligaciones establecidas por la legislación vigente sobre los propietarios de los Polígonos, obligaciones que "... no han sido cumplidas por los propietarios de la Unidad de Ejecución U.E.-19.2...", "... a la fecha de presentación de estas alegaciones...", "... especialmente referidas a los espacios libres públicos y al 10 por ciento del aprovechamiento de la unidad...".

Respecto a los aprovechamientos urbanísticos de la U.E.-

19.2, éstos no sólo fueron ya puestos, hace años, a disposición de la Ciudad Autónoma por la Autoridad Portuaria, sino que aquélla los aportó como parte de su contribución material al Consorcio Melilla Puerto XXI, por lo que la afirmación efectuada es incierta.

En lo relativo a los espacios libres públicos, hemos de diferenciar dos aspectos: el referente a la cesión formal de los mismos por una parte y, por otra, el de las muy graves afirmaciones que, sobre apropiación por particulares, hace el autor del escrito de forma absolutamente gratuita, pero con redacción desde perspectiva "ex cátedra".

Respecto a la cesión, ésta no tiene aún soporte formal, pero si consideramos que el 99% de la propiedad en el Consorcio Melilla Puerto XXI lo es la Ciudad Autónoma y el 1% restante tiene carácter prácticamente simbólico, puede decirse que la superficie de espacios libres públicos pertenece de hecho a la misma, a falta solamente del trámite formal mencionado.

Por otra parte el momento procedimental de formalización de cesiones no es un parámetro que se halle fijado temporalmente de forma rígida.

Asimismo si con las actuaciones que se han propuesto -que no olvidemos, aunque sí parece olvidarlas el autor del escrito- que no se limitan a la delimitación poligonal, sino que ésta deberá ir seguida de una Modificación del Planeamiento más una redacción de planeamiento de desarrollo, se va a producir un reajuste cuantitativo y de límites de ubicación en los espacios libres públicos es obvio, por pura lógica, que quede pendiente, hasta su configuración final, la repetida formalización, sin que de ello pueda deducirse renuncia alguna de la Ciudad a las cesiones.

SEGUNDO.-

Desconoce el que suscribe qué inspiración, asesoramiento o conocimientos técnicos mueven al redactor del escrito a un pronunciamiento tan taxativo como el que en varios apartados del mismo expresa sobre "apropiación" consentida de espacios libres públicos por particulares en la primera línea de playa. Ello es absolutamente incierto y fácilmente comprobable de forma gráfica, numérica, práctica y literal, por lo que no cabe otro supuesto que no se encamine a un ejercicio de interpretación personal, presuntamente malintencionada del redactor, basada en una errónea

lectura comprensiva documental, tan errónea como para no captar las diferencias entre lo público y lo privado.

TERCERO.-

En otro apartado de la alegación se hace una disquisición extraña sobre el "Suelo urbano consolidado" y el "Suelo no urbano consolidado" en la que se crea una confusión de conceptos urbanísticos fundamentales, tales como la consideración de las clases de suelo, concretamente el urbano en este caso, como determinado por la "calificación". Se eleva de rango el término "consolidado", que estrictamente se refiere a una cualidad de los suelos urbanos directamente relacionada con la densidad edificatoria intrínseca y de zona y que nada tiene que ver para su consideración con la calificación, ni éste a su vez con las clases de suelo determinadas por la Ley..., todo ello encaminado a concluir que el suelo "... sólo necesita cumplir con las obligaciones de cesión gratuita" y "...a partir de ese momento los terrenos pasan a ser suelo urbano consolidado", lo que constituye una teoría harto singular y errónea.

CUARTO.-

A continuación vuelve el redactor a incider sobre la "ocupación ilegal de espacios libres públicos", pero en esta ocasión con más temeridad si cabe, por cuanto pretende relacionar tal "ocupación" con una operación de "maquillaje", como denomina a la agregación de la porción de suelo a no ocupar por la ampliación del cauce del Río de Oro, de la misma forma que se expresa acerca de una "rebaja" de espacios libres públicos en lo que en la Delimitación denominamos Polígono B.

Ante la obsesiva reiteración, solamente cabe manifestar que la tal "rebaja" por "ocupación" de espacios libres sólo existe en el ánimo de quien pretende a todo trance construir una teoría del caos sobre lo que no es. Que en lo que denominamos Polígono B no existe adscripción alguna de suelo libre público a particulares, y que mal puede necesitar de "maquillaje" una abstracción que se elabora en total disonancia con la realidad.

QUINTO.-

Acto seguido el autor hace una velada advertencia/presunta amenaza a la Comisión de Gobierno -(órgano que no existe)- que el que suscribe no entra a valorar por cuanto su consideración no es del ámbito de su competencia sino del correspondiente órgano de decisión.

SEXTO.-

Nuevamente se retrotrae el redactor al tema de los aprovechamientos urbanísticos, pero en esta ocasión hasta cuantificado su valor monetario. El que suscribe también se retrotrae a lo ya expresado al respecto en el punto primero de este informe.

SEPTIMO.-

El autor de la alegación cambia de tema en el apartado 3 de la misma y comienza a elaborar una nueva teoría particular, esta vez sobre los Equipamientos Primarios lucrativos y no lucrativos.

En primer lugar le "sorprende" que en la nueva Delimitación "todo el Equipamiento Primario Lucrativo de la U.E. 19.3 (11.438 u.a.) desaparece y se convierte en Equipamiento Primario no Lucrativo...".

Esto es absolutamente incierto y revela, una vez más, la superficial -o nula- lectura comprensiva de los documentos: en lugar alguno de la Delimitación se expresa tal cosa.

Con respecto a los calificativos de lucrativo o no lucrativo del Equipamiento Primario, se intenta confeccionar en torno a ellos algo parecido al tratamiento que anteriormente pretendió otorgársele a los del Suelo Urbano, "consolidado" y "no consolidado" elevando su rango para así dar paso a especulativas deducciones que más adelante trataremos.

El concepto de Equipamiento Primario engloba a una serie de usos bajo el denominador común de su interés público y social, independientemente de que sean detentados por el sector público o privado. Estos usos se hallan enumerados en el Plan General, que en nuestro caso es más restrictivo al respecto que el propio Reglamento de Planeamiento Urbanístico, el cual incluso llega a adscribir el uso comercial. La diferencia urbanística fundamental entre lo lucrativo y lo no lucrativo es que, mientras la primera modalidad consume aprovechamiento urbanístico y está dotada de un coeficiente de ponderación para su inclusión en el cálculo general, la segunda tiene aprovechamiento cero. Bajo esta premisa, la previsión de construir un edificio bajo la modalidad lucrativa, requiere una asignación de aprovechamiento la cual a su vez motivará un cálculo que justifique su encaje dentro del techo admisible, cálculo que se halla reflejado en los documentos de la Delimitación.

Acerca de que no se han definido los usos concretos

previstos en la zona de Equipamiento Primario en los referidos documentos de la Delimitación, remitimos al redactor de la alegación a los mismos para una segunda lectura más detenida.

OCTAVO.-

"Los parámetros urbanísticos básicos en materia de ocupación, plantas y edificabilidad, etc. que establece el PGOU no son ninguno, pues las normas generales de éste en materia de Equipamiento Primario no existen...".

Este párrafo ya de por sí solo nos da una clara referencia de la falta de rigor y la superficialidad de que adolece la alegación presentada -(lo que no es óbice para que su autor desemboque, con una incomprensible ligereza, en temerarias conclusiones).

La "incontrovertible" afirmación es absolutamente incierta. El Plan General de Ordenación Urbana de Melilla sí tiene establecidos desde su aprobación desde octubre de 1995 parámetros urbanísticos para los edificios destinados a Equipamiento Primario, por lo que abundando en la reiteración, recomendamos una vez más la lectura sosegada de los textos de referencia.

NOVENO.-

"La Nueva Delimitación Poligonal adolece de múltiples defectos técnicos cuya exposición..." no merecen mayor comentario.

Si no se exponen estos "múltiples defectos", mal pueden ser adecuadamente analizados y respondidos.

DECIMO.-

"Existe incumplimiento de parámetros urbanísticos del PGOU y del Plan Especial de Ordenación Zonal y Funcional de la Unidad de Ejecución U.E.-19.2".... "Estos incumplimientos hacen inviable legalmente aprobar la nueva Delimitación Poligonal...".

Nos remitimos a lo ya expresado en el apartado anterior, harto difícil resultaría un análisis y respuesta de lo inconcreto, máxime con el antecedente de los serios errores y lagunas conceptuales y de información de que adolece el escrito de alegaciones.

UNDECIMO.-

"... se produciría una invasión de las competencias del Ministerio de Fomento"... "Ministerio que conviene recordar, por Orden de 31 de julio de 2001, BOE 18 de agosto de 2001 vino a denegar expresamente la aprobación de los criterios sobre la procedencia de algunas unidades de ejecución en suelo urbano".

Permítasele al que suscribe licencia en su expresión, porque esta última afirmación sólo puede comentarse como el enésimo intento del autor para "rizar el rizo" basándose en textos documentales cuyo sentido demuestra ignorar por completo. Porque si del recorrido por los apartados anteriores ya se iba deduciendo un leve barniz asimilativo, falto de profundidad pero disfrazado de falsa erudición cognoscitiva y conceptual, llegados a este último punto no tenemos más remedio que afirmar que en el mismo llega a su extrema expresión.

La exclusión del procedimiento de la modificación tramitada de los "criterios sobre procedencia de Unidades de Ejecución" se realizó precisamente a instancias y en coordinación con los servicios jurídicos del propio Ministerio de Fomento, por cuanto trata de actos competenciales del ámbito local, no del ministerial, razón por la cual su trámite en la modificación resultaba redundante e innecesario.

Por cuanto antecede, a leal saber y entender del que suscribe y salvo mejor criterio, no se consideran admisibles las alegaciones presentadas.

SEXTO.-

Contra este acuerdo que agota la vía administrativa, los interesados pueden interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado núm.1 de lo Contencioso-Administrativo de Melilla, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación, de conformidad con los artículos 10.1.a) y 46.1 y concordantes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

A tenor de la nueva redacción del art. 52.1 de la Ley 7/85, de Bases de Régimen Local, dada por la Ley 11/99, de 21 de abril, podrá interponerse en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la notificación, recurso de reposición con carácter potestativo, previo al contencioso-administrativo ante la Excma. Asamblea. Este se entenderá desestimado si transcurriere el plazo de un mes desde su presentación. Si opta por este recurso no podrá acudir a la vía jurisdiccional hasta que sea resuelto expresamente o se desestime por silencio. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.4 de la Ley 29/98

de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, el plazo para interponer el recurso contencioso-administrativo se contará desde el día siguiente a aquél en que se notifique la resolución expresa del recurso potestativo de reposición o en que éste deba entenderse presuntamente desestimado.

Previa concesión del uso de la palabra por la Presidencia, ...

El **Sr. Presidente** manifiesta que someterá a votación la propuesta realizada por el Sr. Hamed Moh Mohamed de dejar el asunto sobre la mesa.

La Excma. Asamblea por trece votos en contra (cinco del Grupo Popular, cinco del Grupo Mixto y tres del Grupo Unión del Pueblo Melillense) y siete a favor (dos del Grupo del Partido Independiente de Melilla, uno del Grupo Independiente Liberal y cuatro del Grupo Coalición por Melilla), acordó desestimar la propuesta de dejar el asunto sobre la mesa.

Por **la Presidencia** se concede la palabra a .....
.....

Por la Presidencia se somete a votación el dictamen que antecede.

La Excma. Asamblea por trece votos a favor (cinco del Grupo Popular, cinco del Grupo Mixto y tres del Grupo Unión del Pueblo Melillense), cuatro en contra (Coalición por Melilla) y tres abstenciones (dos del Grupo del Partido Independiente de Melilla y una del Grupo Independiente Liberal), acordó aprobar el dictamen transcrito".

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos oportunos.

ASAMBLEA DE MELILLA - SECRETARIA GENERAL

Melilla, 28 MAY 2002

El Secretario General,

Sra. Secretaria de la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo.