Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

La presente documentación recoge las correcciones correspondientes a las alegaciones aceptadas tras el preceptivo período de información pública del expediente, así como algunas realizadas de oficio por la propia Consejería, siendo las primeras relativas a :

-La adscripción patrimonial de la Unidad "Terrenos de Hacienda".

-Los parámetros asignados a la parcela de Equipamiento Primario lucrativo por el Pliego de Condiciones por el que fue adjudicada dicha parcela.

En cuanto a las realizadas de oficio, se concretan fundamentalmente en:

-La corrección de la superficie de espacios libres públicos, que se ve incrementada en 2.549m2, toda vez que se ha detectado que en la primera medición efectuada no se incluyó la contemplada como tal en la mediana del vial principal de la Explanada.

-La corrección de un error mecanográfico en la página 12, por el que donde debía decir "m2" en una cifra, se escribió "u.a.".

Melilla a 7 de Mayo de 2002

El Director General

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

NUEVA DELIMITACION POLIGONAL EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN U.E.-19.2 "SAN LORENZO" Y U.E.-19.3 "TERRENOS DE HACIENDA".

ENCUADRE DE LA DELIMITACION

El desarrollo de las zonas Este y Norte de la Unidad "Explanada de San Lorenzo", la ubicación de usos definitivos de Equipamiento Institucional en el Edificio V Centenario, la no ocupación de suelo por la ampliación del cauce del Río de Oro prevista en su día y, sobre todo, la adscripción al patrimonio del Consorcio Melilla Puerto XXI de la Unidad "Terrenos de Hacienda", aconsejan un replanteamiento y reajuste conjunto de ambas Unidades acorde con las necesidades y circunstancias actuales.- Este replanteamiento se desarrollará procedimentalmente mediante una serie de actuaciones por fases cuya finalidad última será la inclusión de la pieza urbana terminada dentro del trazado general de la Ciudad, cuyas actuaciones responderán cronológicamente al siguiente esquema:

PRIMERA FASE.

Se efectuará la determinación y delimitación de dos polígonos definidos dentro del perímetro que comprende el territorio de ambas Unidades, de tal forma que un primer polígono se circunscriba a la zona actualmente en desarrollo más toda la superficie antes ocupada por el trazado de la ampliación del cauce del Río de Oro, y un segundo polígono al resto aún no desarrollado de la Unidad 19.2. "San Lorenzo", más toda la Unidad 19.3. –(excepto el lindero afectado por la rectificación del vial Sur de la U.E.-19.2 que se alineó en su día con la calle Músico Granados y la zona consolidada de la Comisaría de Policía).

Esta fase se articulará conforme a lo preceptuado por el Artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, apartado 2, en concordancia con el apartado 1. cuyo texto se transcribe a continuación.

Art. 38. 1. La determinación y delimitación de los polígonos y unidades de actuación, cuando no estuviere contenida en los Planes, se ajustará al siguiente procedimiento.

a) Se iniciará de oficio por la Entidad local o urbanística especial actuante o a instancia de los particulares interesados.

b) Aprobado inicialmente el expediente, se someterá por la Entidad actuante a información pública durante el plazo de quince días, mediante anuncios que a tal efecto se inserten en el «Boletín Oficial» de la provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia. En todo caso será preceptiva la citación personal de los propietarios de terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación, para los que el plazo empezará a contarse desde el día siguiente al de la recepción de la

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

notificación.

c) El expediente con las reclamaciones y observaciones que se hubieren formulado será resuelto definitivamente por la Entidad local o urbanística especial actuante. Cuando se trate de acuerdos de las Entidades locales, bastará para su adopción la mayoría simple.

d) Para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia.

2. Los mismos trámites se seguirán cuando hubiere de procederse a la modificación de polígonos o unidades de actuación ya delimitados.

El primero de los polígonos pasará a ser zona de actuaciones asistemáticas, dado su grado de consolidación, y tendrá determinados unos parámetros acordes con los contemplados en el Plan Especial de San Lorenzo relacionados con los datos definitivos de esta zona .- Asimismo, las intervenciones de infraestructuras derivadas de la subparcelación del Equipamiento Primario tendrán el carácter de "Obras de Urbanización" con la ejecución de sus correspondientes proyectos.

El segundo polígono quedará definido como una Unidad de Ejecución independiente la cual será objeto de una segunda fase para su desarrollo con las siguientes características:

SEGUNDA FASE.

Dado que en el Plan General la Unidad 19.3. "Terrenos de Hacienda" estaba dirigida fundamentalmente al Equipamiento Primario, al agregarse a la parte no incluida en la primera fase de la Unidad 19.2. posibilitando la inclusión de otros usos, el nuevo polígono precisa la previa tramitación de una Modificación de Elementos del Plan General.

Una vez aprobada esta Modificación, el desarrollo de la Unidad se realizará a través de planeamiento especial específico.

Los parámetros y condiciones generales bajo los que ha de redactarse este Plan Especial deben exponerse en la primera fase de delimitación, así como la adecuada justificación de los mismos, consecuencia de la agrupación efectuada entre una unidad no desarrollada y parte de otra con desarrollo parcial.

.....

El presente expediente de delimitación poligonal se encuadra en la primera fase de la actuación urbanística descrita.

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

AMBITO TERRITORIAL

Es el comprendido por las Unidades de Ejecución U.E.-19.2 y U.E.-19.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla que, definido sobre la cartografía con los ajustes correspondientes a la realidad actual, tiene los siguientes límites:

-Norte: muro que diferencia las cotas entre la zona del Cargadero de Mineral y el vial perpendicular a calle Actor Tallaví.

-Sur: muro que define el cauce del Río de Oro.

-Este: muro que delimita la zona de playas; zona del Puerto Deportivo.

-Oeste: alineación de la calle Actor Tallaví.

La superficie total del ámbito, medida sobre plano, es de 106.588´10 metros cuadrados, en los que se incluyen 4.926´10 m2 de la zona que en su día iba a ser ocupada por la ampliación del cauce del Río de Oro.



DELIMITACION DEL AREA DE ACTUACION

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

PARÁMETROS URBANÍSTICOS INICIALES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-19.2 –(SEGÚN PLAN ESPECIAL).

USO	SUPERF.	EDIFIC.	M2 EDIF.	COEF.POND.	APROVECHAM.
Residencial	17.500 m2	2´857	50.000 m2	1´00	50.000 u.a.
Eq. Secundar	6.017 m2	2´0775	12.500 m2	1´35	16.875 u.a.
Eq. Primario	9.772 m2	S/E	S/E	p.g.o.u.	S/E
Esp. Libre Púb.	13.623 m2	0	0	-------	
Esp. Libre Priv.	8.886 m2	0	0	-------	
Viales	32.980 m2	0	0	-------	
TOTALES	88.778 m2	0´704	62.500 m2	1´07	66.875 u.a.

Como puede comprobarse, en el Plan Especial se dejaba un margen de aprovechamiento de 8.144 unidades hasta el techo permitido por el P.G.O.U. de 75.019 unidades.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-19.3. –(SEGÚN PLAN GENERAL).

USO	SUPERFICIE	EDIFICAB.	M2 EDIFIC.	COEF.POND.	APROVECH.
Residencial	0	0	0	0	0
Eq.Secundario	0	0	0	0	0
Eq. Primario	8.410 m2	1´70	14.297	0´80	11.438 u.a.
Esp. Libres	2.573 m2	0	0	0	0
Viales	5.837 m2	0	0	0	0
TOTALES	16.820 m2	0.85	14.297	0´80	11.438 u.a.

La deducción de este cuadro es que inicialmente la Unidad se destina por el Plan General a Equipamiento Primario de carácter lucrativo, toda vez que se le asigna un coeficiente de ponderación de 0´80 a dicho uso.

En este cuadro la superficie asignada a viales es una estimación no fundamentada por cuanto dicha superficie depende del planeamiento a realizar.

A continuación se expone el resultado inicial de una agrupación de las dos Unidades en base a estos parámetros urbanísticos iniciales:

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

AGRUPACIÓN DE AMBAS UNIDADES – APROXIMACIÓN INICIAL.

USO	SUPERFICIE	EDIFICAB.	M2 EDIFIC.	COEF.POND.	APROVECH.
Residencial	17.500 m2	2´857	50.000 m2	1´00	50.000 u.a.
Eq.Secundario	6.017 m2	2´0775	12.500 m2	1´35	16.875 u.a.
Eq. Primario	18.182 m2	S/E y 1´70	14.297 m2	S/E y 0´80	11.438 u.a
Esp.libre públ.	16.196 m2	0	0	0	0
Esp.libre priv.	8.886 m2	0	0	0	0
Viales	38.817 m2	0	0	0	0
TOTALES	105.598 m2	0´7273	76.797 m2	1´0197	78.313 u.a.

PARÁMETROS RESULTANTES DEL DESARROLLO DE LAS ZONAS NORTE Y ESTE DE LA UNIDAD U.E.-19.2

Durante el tiempo transcurrido desde el inicio de las actuaciones sobre la Unidad, se han ido erigiendo edificaciones con diferentes usos, contemplados en el Plan Especial, así como una serie de proyectos, algunos promovidos desde la Administración, que consolidan las previsiones en estas zonas, en las que se encuentran terminados, en proyecto, o en vías de ejecución los siguientes elementos edificatorios:

DESCRIPCION	M2 CONSTR.	COEF.POND.	APROVECHAM.
Edificios residenciales, zona Este	30.000 m2	1´00	30.000 u.a.
Equipamiento Secundario: hotel.	12.500 m2	1´35	16.875 u.a.
Equipamiento Primario: Imserso	En proyecto	0	0
Equipamiento Primario: Insalud	En proyecto	0	0
Equipamiento Primario: clínica priv	Prev. 4.880 m2	0´80	3.904 u.a.
TOTALES COMPUTABLES	46.500 m2	1´07688	50.779 u.a.

La cifra definitiva de viviendas construidas asciende a 214 unidades, lo que queda muy por debajo de las previsiones de densidad estimadas en el planeamiento para estas zonas –(300 unidades).

Por otra parte la no ejecución de la ampliación del cauce del Río de Oro adscribe una superficie cuya medición final arroja la cifra de 4.926´10 m2. que, junto con la medición efectuada sobre la última cartografía disponible, eleva la superficie total de la Unidad a 91.137 m2.

El primero de los datos enunciados, relativo al número de viviendas, por aplicación de las observaciones de la ficha correspondiente del Programa de Actuación, induce a la posibilidad de variación en las superficies reservadas a equipamientos y espacios libres públicos en la Unidad.

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

ANÁLISIS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-19.3

Los aspectos más característicos de esta Unidad pueden resumirse en los siguientes:

- La superficie total, medida sobre la última cartografía disponible, es de 15.451´10 metros cuadrados, inferior a la que se especifica en la ficha de la Unidad –(16.820 m2).

- Asimismo esta Unidad incluye un elemento totalmente consolidado de Equipamiento Primario: la Comisaría de Policía, existente desde principios de los años ochenta.

- El destino que el Plan General da a la Unidad en cuanto al uso principal, Equipamiento Primario de carácter lucrativo, carece actualmente de una relevancia significativa en el entorno donde se ubica, toda vez que este uso específico se circunscribe en el P.G.O.U. a un limitado abanico de posibilidades, siendo que pudiera deducirse una asignación errónea del citado Plan General, dado que el entonces titular del suelo, Patrimonio del Estado, tuvo realizados estudios para ubicar en la parcela el edificio de una nueva Delegación de Hacienda, que sí correspondería a la calificación de Equipamiento Primario, pero no de carácter lucrativo
- Por otra parte la ubicación en el Edificio V Centenario, no incluido en estas Unidades, pero sí en su área de influencia, de unos 12.000 m2 construidos de instalaciones adscritas al uso Equipamiento Primario, deja colmatada la zona para el citado uso, toda vez que un primer recuento del mismo, incluyendo las superficies de futura construcción, arroja el siguiente resultado:

-Edificio V Centenario..... 12.000 m2 construidos. (*)
-Comisaría de Policía..... 2.500 m2 construidos. (*)
-Centro del Imserso..... 2.500 m2 construidos. (*)
-Centro de Salud ..... 2.500 m2 construidos. (*)
-Clínica..... 4.880 m2 construidos. (*)

Total estimado..... 24.380 m2 construidos

(*) Cifras aproximadas.

POSIBILIDAD DE CAMBIO DE DESTINO DE LA UNIDAD U.E.-19.3.

En base a las consideraciones anteriores, al anexar el suelo de la Unidad U.E.-19.3 a la Unidad U.E.-19.2, a la que, además se le agrega la superficie no utilizada para la

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

ampliación del cauce del Río de Oro, parece conveniente reconsiderar el uso de la primera de las Unidades reconvirtiéndolo a otros más acordes con la realidad actual de la zona.- Ello llevará aparejado un Expediente de Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación, como ya se apuntaba en la primera parte del presente documento.

HIPÓTESIS DE PARTIDA PARA EL TRATAMIENTO CONJUNTO DE LAS DOS UNIDADES

- No se producirán incrementos en la densidad de viviendas, cuyo número de unidades, pese a la agregación de nuevo suelo, no excederá del correspondiente a la Unidad U.E.-19.2, "San Lorenzo" considerada aisladamente, esto es : 214 unidades construidas más 200 unidades previstas, total : 414 unidades. (De hecho lo que se produce es una importante disminución de densidad respecto a las previsiones iniciales).

- Será condición fundamental no sobrepasar el techo fijado por el Plan General de Ordenación para los aprovechamientos urbanísticos.

- Los aprovechamientos no consumidos en usos residenciales se destinarán a la potenciación de Equipamiento Secundario.

- Asimismo se potenciarán las superficies destinadas a Espacios Libres de Uso Público para conseguir un mayor esponjamiento de la trama urbana y calidad de equipamientos.

- El subsuelo debe ser objeto de una amplia utilización para aparcamiento, tanto atractivo como generativo.

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA SOLUCIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

Como ha quedado de manifiesto en la primera parte de este documento, el suelo total de las unidades U.E.-19.2 y U.E.-19.3 más la superficie agregada por no utilización de cauce del Río de Oro, se delimita en dos polígonos cuya descripción es la siguiente:

POLÍGONO A.

Comprende el suelo libre de la Unidad U.E.-19.3 y la parte aún no desarrollada de la Unidad U.E. –19.2.

Limita al Norte con vial lateral adyacente a la Comisaría de Policía.- Al Sur con vial de la Explanada de San Lorenzo, paralelo al Río de Oro, alineado con la calle Músico

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

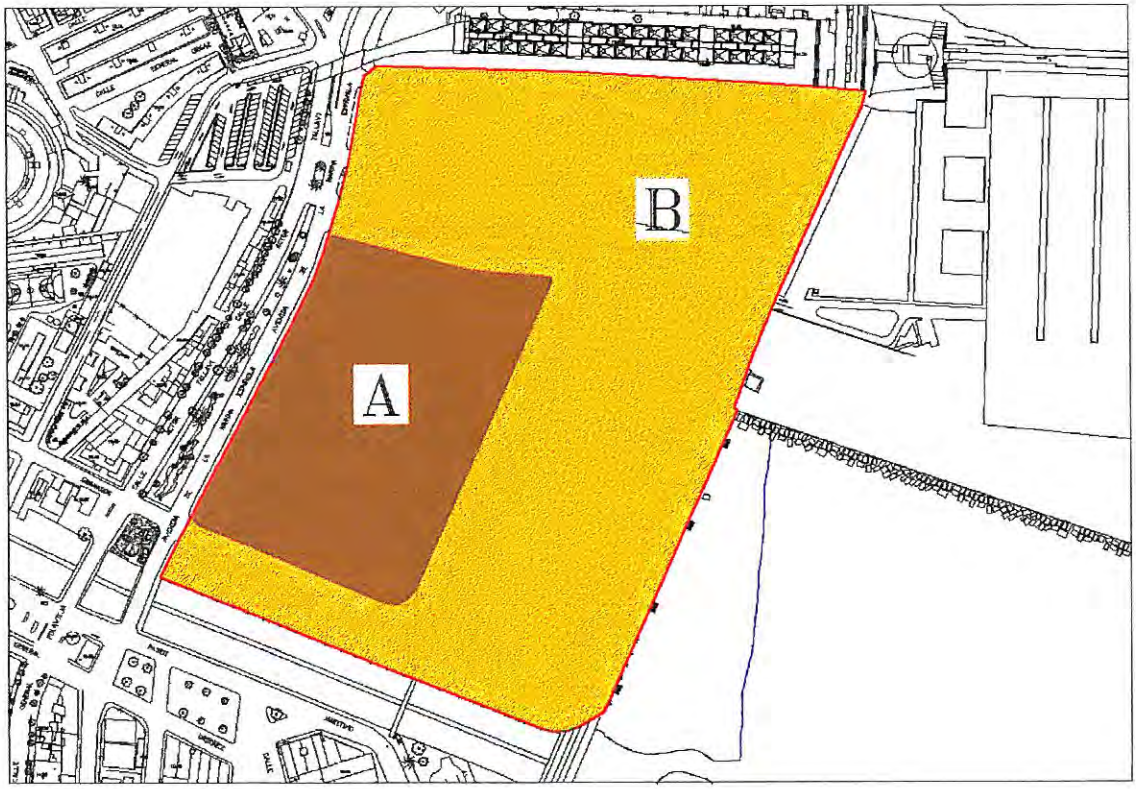
Granados.- Al Este con vial principal de la Explanada de San Lorenzo y al Oeste con la calle Actor tallaví.

Circunscribe una superficie, medida sobre plano, de 28.525´80 metros cuadrados.

Se encuentra libre de edificaciones.

Sobre él se delimita una nueva Unidad de Ejecución que denominaremos U.E.-19.2 bis. A desarrollar a través de planeamiento especial y proyecto de urbanización.

Como fase previa, este Polígono debe ser objeto de un Expediente de Modificación de Elementos del Plan General en base al cambio de usos sobre el original.



PROPUESTA DE DIVISIÓN POLIGONAL

POLÍGONO B.

Comprende el resto de suelo comprendido en el perímetro: Norte con muro delimitador de diferencia de cota entre la zona del antiguo Cargadero de Mineral y vial de la Explanada de San Lorenzo.- Sur con muro del cauce del Río de Oro.- Este con murete separador entre la zona de playas y vial de la Explanada de San Lorenzo así como el

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

límite de la zona del Puerto Deportivo.- Oeste con la calle Actor Tallaví, menos la superficie abarcada por el Polígono A, en su interior.

Tiene una superficie, medida sobre plano, de 78.062´30 metros cuadrados.

En su interior se encuentran: todas las edificaciones residenciales –214 viviendas- realizadas hasta la fecha; el edificio de Equipamiento Secundario –hotel-; el edificio de la Comisaría de Policía; una importante zona de aparcamiento junto al Puerto Deportivo y al Edificio V Centenario; las parcelas de Equipamiento Primario sobre las que está previsto edificar : un Centro del Imserso, un Centro de Salud y una clínica privada.

Por su grado de consolidación y la no existencia de iniciativas edificatorias "ex novo", este Polígono se considera incluido en el suelo urbano consolidado de actuación asistemática.

ESTUDIO DE PARAMETROS DE LOS POLÍGONOS

A).-APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.

A1).-UNIDAD U.E.-19.2

-Superficie final, incluida la zona de ampliación del cauce del Río de Oro, medida sobre última cartografía..... 91.137´00 m2.

-Techo de aprovechamiento:

91.137´00 m2 x 0.85 m2/m2 x 1´00 = 77.466´45 u.a.

-Aprovechamientos utilizados y previstos

- En zona residencial..... 30.000 u.a.
- En Equipamiento Secundario..... 16.875 u.a.
- En Equipamiento Primario lucrativo..... 3.904 u.a.

Total.....50.779 u.a.

-Aprovechamiento hasta techo.....+26.687´45 u.a.

A2).-UNIDAD U.E.-19.3.

-Superficie final medida sobre última cartografía..... 15.451´10 m2

-Techo de aprovechamiento:

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

15.451´10 m2 x 0.85 m2/m2 x 0.80 = 10.506´75 u.a.

-Aprovechamientos utilizados y previstos = 0

-Aprovechamiento hasta techo..... + 10.506´75 u.a.

A3).-APROVECHAMIENTOS MÁXIMOS CONJUNTOS DE AMBAS UNIDADES.

-Techo a no sobrepasar = 26.687´45 u.a. + 10.506´75 u.a. = 37.194´20 u.a.

B).- DENSIDAD DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.

Con el fin de respetar – e incluso mejorar- las determinaciones previas para ambas zonas, establecidas respectivamente por el plan especial para la U.E.-19.2 y por el Plan General para la U.E.-19.3, se considerarán las siguientes densidades aportadas:

- Para la U.E.-19.3 , "Terrenos de Hacienda" ..... 0 unidades de vivienda.
- Para la zona "Explanada de San Lorenzo" ..... 214 unidades de vivienda ejecutadas y en ejecución en 1ª línea, en lugar de las 300 inicialmente previstas + 200 unidades previstas en la zona Oeste.

-Para el perímetro total de la actuación ..... 414 unidades.

-Densidad propuesta ..... 38´84 viviendas / Ha.

-Disminución..... –17´203 %.

-Unidades de vivienda en Polígono A..... 200 Uds. Previstas.

-Unidades de vivienda en Polígono B..... 214 Uds. ya construidas o en construcción.

C).- EQUIPAMIENTOS.

C1).- Espacios libres de uso público.

-Previstos para " San Lorenzo" 13.623 m2

-Previstos para "Terrenos de Hacienda" (sup. Corregida).... 2.363 m2

Total 15.986 m2

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

-Previsión a situar en el Polígono A 12.000 m2

-Anexados al Polígono B .....5.727´4 m2 –(inclusión zona ampliación cauce Río de Oro y residual de desviación vial sur). + 2.549 m2 –(zona existente divisoria vial principal).

Total .....20.276´4 m2

-Dotación / vivienda resultante ..... 48´98 m2 / vda. –(estandar Plan General = 18 m2/vda.).

C2).- Equipamiento Primario.

En este uso, por los motivos expuestos en el apartado de análisis de la Unidad: consolidación de unos 24.380 m2 construidos –(considerando la aportación del Edificio V Centenario colindante)- se propone una reducción de suelo calificado sobre la suma del previsto para la suma de la U.E.-19.3 y de "San Lorenzo", manteniéndose no obstante la superficie bruta determinada en esta última pieza, a la que se agrega la correspondiente a la Comisaría de Policía, resultando lo siguiente:

-Superficie bruta prevista en "San Lorenzo"..... 9.772 m2

-Superficie bruta prevista en U.E.-19.3 (sup. Corregida)..... 7.725 m2

Total .....17.497 m2.

-Superficie bruta zona Comisaría de Policía.....3.225´30 m2

-A ubicar en el Polígono A ..... 0 m2 –(se compensan con el aumento de espacios libres públicos).

-A ubicar en el Polígono B .....12.997´30 m2 brutos

-Dotación / vivienda resultante ..... 31´39 m2 / vda. –(estándar Plan General = 18 m2 / vda.)

C3).- Equipamiento Secundario.

En compensación de aprovechamientos por la disminución de densidad para uso residencial, se propone un incremento de las superficies para uso Equipamiento Secundario a situar en el Polígono A.- La cifra que las cuantifica se ha obtenido mediante el siguiente cálculo:

-Techo de aprovechamiento máximo disponible..... 37.194´20 u.a.

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

-Módulo de vivienda para cálculo 115 m2

-Destinado a uso residencial = 200 uds. x 115 m2 x 1.00= 23.000´00 u.a.

-Residual ..... 14.194´20 u.a.

-Coeficiente de ponderación Equipamiento Secundario = 1´35.
-Máxima superficie construible Equip. Secund.= 14.194´20/1.35 = 10.514 m2

-Asignación al Polígono 8.500 m2

-Edificabilidad..... 1.00 m2/m2

-Suelo..... 8.500 m2.

-Margen de variabilidad..... +2.014 m2.

C4).-Otros usos : aparcamiento de vehículos.

Dada la estratégica situación de la zona respecto al centro de la Ciudad, zona de playas, nuevos equipamientos secundarios, polideportivo municipal, etc., deberá ponerse en uso el subsuelo de la nueva Unidad para la ubicación de aparcamientos tanto públicos como privados, fijándose en principio el número mínimo de plazas en 750 unidades, siendo el definitivo fijado por el planeamiento especial a realizar.

FICHA DE LA NUEVA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-19.3 bis

LOCALIZACION.

CLAVE..... U.E.-19.3 bis
BARRIO..... Nuevo
DENOMINACIÓN..... Unidad de Ejecución San Lorenzo Oeste
CLASE DE SUELO..... Urbano
AREA DE REPARTO..... AR. 17.2

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

COMPLETAR LA TRAMA URBANA DE LA EXPLANADA DE SANLORENZO

NIVEL DE SISTEMA ..... Local
SECTORES DE INVERSIÓN:
URBANIZACIÓN Y ACTUACIÓN RESIDENCIAL Y DE EQUIPAMIENTO SECUNDARIO
FASES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

PLANEAMIENTO.....Plan Especial
SISTEMA DE ACTUACIÓN.....Compensación
URBANIZACIÓN.....Proyecto de Urbanización
EDIFICACIÓN.....Licencia de obras.

AGENTES INVERSORES

ADMINISTRACIÓN.....Sí
INICIATIVA PRIVADA.....Sí

ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO.

EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL.

INSTALACIONES Y USOS PROPUESTOS.

INFRAESTUCTURAS BASICAS 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 CARACTERÍSTICO.....Residencial Plurifamiliar T4
CONDICION PARTICULAR DE LA TIPOLOGÍA.....Altura máxima 4 plantas/14.50 mt.
Nº DE VIVIENDAS PREVISTAS.....200 unidades.
APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN....31.027´5 u.a.
APROVECHAMIENTO CIUDAD AUTONOMA..... 3.447´5 u.a.

RESTO DE CONDICIONES.

A DETERMINAR EN EL PLANEAMIENTO ESPECIAL

OBSERVACIONES:

EL NÚMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA PODRA 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.

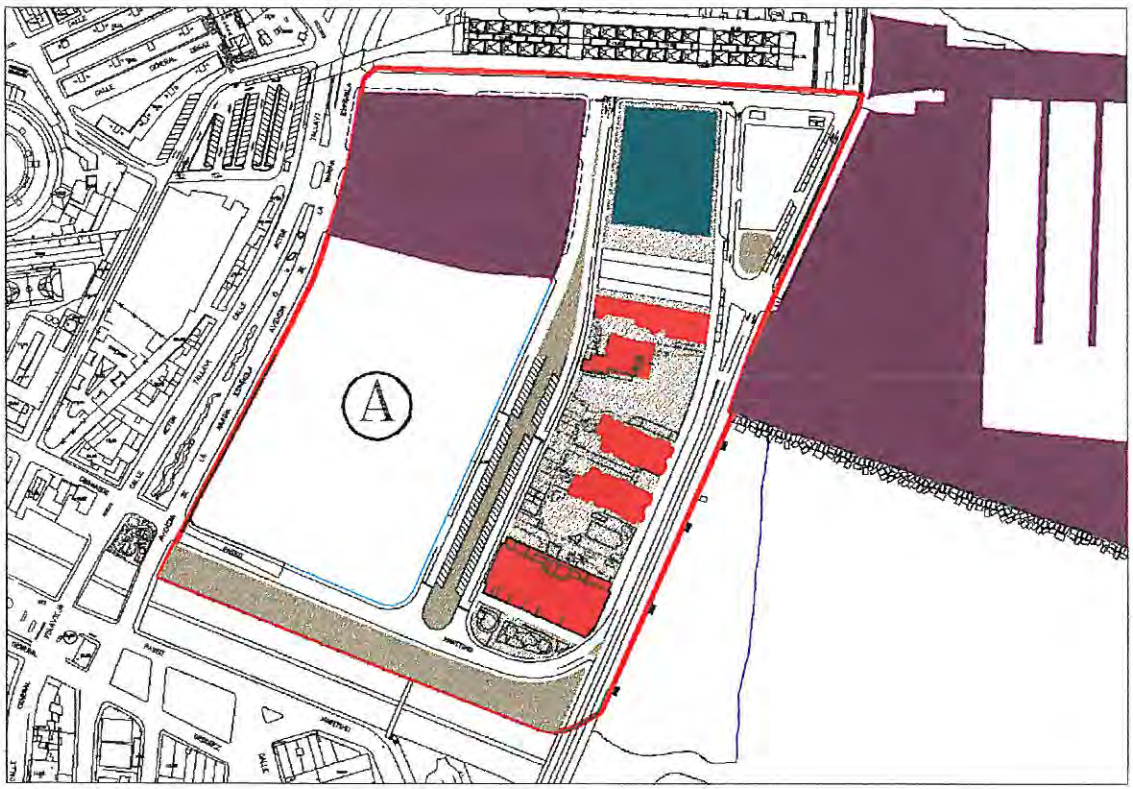
Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

POLÍGONO 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 de 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.



TRAMA URBANA DEL POLÍGONO B

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:

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

C/ Duque de Ahumada s/n
«Edificio Mantelete»
Tfno.: 952 69 92 23
Fax: 952 69 92 41
52.001 - MELILLA

- 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 P.G.O.U. 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.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Como complementación del presente documento escrito, a continuación del mismo se incluyen, a escala apropiada, los planos que grafían los aspectos fundamentales de la Delimitación Poligonal propuesta.

Melilla a ~~Febrero~~ MAYO de 2.002 Es válida la corrección

EL DIRECTOR GENERAL DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO

FERNANDO J. MORENO JURADO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Excma. Asamblea en sesión celebrada el día 23 de mayo de 2002, como parte integrante de expediente de " Nueva Delimitación Poligonal en las Unidades de Ejecución U.E.-19.2 " San Lorenzo " y U.E.-19.3 " Terrenos de Hacienda"

Melilla, 3 de junio de 2002
EL SECRETARIO GENERAL,