Colegio de Arq → Hay un plano 04
(2 zonas → Desarrollar
→ Consolidado.)

DELIMITACION POLIGONAL UE-32.

MEMORIAS

ESPECIFICACIONES DE INCIDENCIAS.

EXPEDIENTE:	*DELIMITACION POLIGONAL UE-32*
LOCALIZACION:	*UNIDAD DE EJECUCION UE-32 DEL PGOUM. EN ANTIGUAS INSTALACIONES DE LA COMPAÑÍA ATLAS.*
ARQUITECTO:	*RAFAEL GUERRAS TORRES COL. Nº 15 COACAM.*
PROPIEDAD:	*SOCIEDAD DE DESARROLLO INDUSTRIAL DEL NORTE DE AFRICA.*

Se presenta doccumentación complementaria, sobre el presente expediente, dicha documentación se aportará visada en la mayor brevedad posible.

Consejería de O. Púb. y Pol. Territorial
ENTRADA
06 JUN. 2003
Núm. 3168

RAFAEL GUERRAS TORRES.
ARQUITECTO COL. 15 COACAM.
MELILLA JUNIODEL 2003.

MEMORIAS.

. ***Objeto del proyecto.***

El objetivo del presente proyecto, es la segregación de una parcela sita en el polígono urbanizable, denominado UE -32. Del Pgoum, mediante delimitación poligonal del mismo según la N 103 del Pgoum.

La finalidad última de esta segregación es el desarrollo del planeamiento propuesto por el PGOUM, planteando la redelimitación poligonal para establecer la realidad de la unidad de ejecución, ya que existe una zona inmersa en la misma, que se encuentra desarrollada y consolidada.

Por esto se plantea la escisión de ambas fincas manteniendo la proporcionalidad de los parámetros urbanísticos exigidos por el Pau, así como los estándares mínimos del reglamento de planeamiento en su apartado de suelos industriales.

Es de resaltar que no se debería haber incluido en la unidad de ejecución UE-32 , zonas consolidadas y de pleno funcionamiento, pues ello conlleva un agravio en el cumplimiento de reservas mínimas, tanto para zonas libres como de equipamiento, por esto el planteamiento de la resolución de la zona, pasa por el establecimiento de proporcionalidad y redelimitación de la unidad de ejecución del PGOUM, ***quedando el polígono con edificación consolidada como zona asistemática consolidada.***

MEMORIAS.

. *Justificación legal.*

El planteamiento de delimitación poligonal se articulará conforme a lo preceptuado en el art.38 del Reglamento de de Gestión Urbanística, apartado 2 en concordancia con el apartado 1. cuyo texto se transcribe a continuación.

Art. 38 La determinación y delimitación de los polígonos y unidades de actuación cuando no estuviere 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 periodo de los de mayor circulación de la provincia. En todo caso será preceptiva la citación personal de los propietarios de los terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación para los que el plaza empezará a contarse desde el dia siguiente a la recepción de la notificación.

c) El expedientecon las reclamaciones y observaciones que se hubiere 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 poligonal se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la provincia.

e) Los mismos trámites se seguirán cuando hubiera de procederse a la modificación de polígonos o unidades de actuación ya delimitados.

MEMORIAS.

. ***Objeto del proyecto.***

El objetivo del presente proyecto, es la segregación de una parcela sita en el polígono urbanizable, denominado UE -32. Del Pgoum, mediante delimitación poligonal del mismo según la N 103 del Pgoum.

La finalidad última de esta segregación es el desarrollo del planeamiento propuesto por el PGOUM, planteando la redelimitación poligonal para establecer la realidad de la unidad de ejecución, ya que existe una zona inmersa en la misma, que se encuentra desarrollada y consolidada.

Por esto se plantea la escisión de ambas fincas manteniendo la proporcionalidad de los parámetros urbanísticos exigidos por el Pau, así como los estándares mínimos del reglamento de planeamiento en su apartado de suelos industriales.

Es de resaltar que no se debería haber incluido en la unidad de ejecución UE-32 , zonas consolidadas y de pleno funcionamiento, pues ello conlleva un agravio en el cumplimiento de reservas mínimas, tanto para zonas libres como de equipamiento, por esto el planteamiento de la resolución de la zona, pasa por el establecimiento de proporcionalidad y redelimitación de la unidad de ejecución del PGOUM, ***quedando el polígono con edificación consolidada como zona asistemática consolidada.***

MEMORIAS.

. *Justificación legal.*

El planteamiento de delimitación poligonal se articulará conforme a lo preceptuado en el art.38 del Reglamento de de Gestión Urbanística, apartado 2 en concordancia con el apartado 1. cuyo texto se transcribe a continuación.

Art. 38 La determinación y delimitación de los polígonos y unidades de actuación cuando no estuviere 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 periodo de los de mayor circulación de la provincia. En todo caso será preceptiva la citación personal de los propietarios de los terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación para los que el plaza empezará a contarse desde el dia siguiente a la recepción de la notificación.

c) El expedientecon las reclamaciones y observaciones que se hubiere 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 poligonal se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la provincia.

e) Los mismos trámites se seguirán cuando hubiera de procederse a la modificación de polígonos o unidades de actuación ya delimitados.

MEMORIAS.

- *Objeto del proyecto.*
- *Propiedades afectadas.*
- *Descripción de la solución propuesta.*
- *Justificación urbanística.*

PLANOS.

- Situación en el término municipal.
- Localización en la zonificación de Planeamiento Superior.
- Estado actual de la " Delimitación poligonal " existente.
- Delimitación poligonal propuesta y cuadro de superficies.
- Plano de delimitación poligonal refundido sobre Planeamiento Superior.

MEMORIAS.

Objeto del proyecto.

El objetivo del presente proyecto, es la segregación de una parcela sita en el polígono urbanizable, denominado UE -32. Del Pgoum, mediante delimitación poligonal del mismo según la N 103 del Pgoum.

La finalidad última de esta segregación es el desarrollo del planeamiento propuesto por el PGOUM, planteando la redelimitación poligonal para establecer la realidad de la unidad de ejecución, ya que existe una zona inmersa en la misma, que se encuentra desarrollada y consolidada.

Por esto se plantea la escisión de ambas fincas manteniendo la proporcionalidad de los parámetros urbanísticos exigidos por el Pau, así como los estándares mínimos del reglamento de planeamiento en su apartado de suelos industriales.

Es de resaltar que no se debería haber incluido en la unidad de ejecución UE-32 , zonas consolidadas y de pleno funcionamiento, pues ello conlleva un agravio en el cumplimiento de reservas mínimas, tanto para zonas libres como de equipamiento, por esto el planteamiento de la resolución de la zona, pasa por el establecimiento de proporcionalidad y redelimitación de la unidad de ejecución del PGOUM.

Estructura de la propiedad.

La estructura de la propiedad consta de dos propiedades **A B** .con los siguientes propietarios y superficies.

Finca A , que compondrá la nueva UE-32, con una **superficie resultante de 20.290 m2.**

Propiedad única.

SOCIEDAD.
DESARROLLO INDUSTRIAL DEL NORTE DE AFRICA
CIF: 52 005 725-A.
Domicilio fiscal C/ Cervantes nº 3 bajo.
Representantes:

José Ángel Pérez Calabuig	**Nif**	**45.264.678-B**
Miguel Ortiz de Zárate Meliveo	**Nif**	**45.264.437-B**

Finca B , finca segregada del polígono, con una **superficie de 8.950 m2.**

Multipropiedad por finca..

COMPLEJO DESARROLLADO DE NAVES INDUSTRIALES Y ALMACENES.

Domicilio fiscal ----------.
Representantes:

---------- **Nif** ----------

C.O.A.C.A.M.
COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TECNICOS
CIUDAD AUTÓNOMA
MELILLA
22 MAYO 2003
VISADO ESTATUTARIO
NO URBANISTICO
VER DILIGENCIA

. ***Propiedades afectadas.***
Descripción de la propuesta.

Las propiedad afectada en la delimitación establecida en la UE-32, es de propiedades diferenciadas, en dos zonas de clara lectura, generando dos fincas de carácter diferente , una consolidada y otra por desarrollar mediante planeamiento específico.

Finca inicial , que compondrá la UE-32, con una superficie real de **29.240 m2**, quedando definida por los siguientes límites físicos:

. Al oeste el linde se produce con vial publico rodado.

. Al este con instalaciones de la depuradora.

. Al norte, con terrenos militares, del centro deportivo la " Hípica ".

. Al oeste el linde se produce con vial publico rodado.

C.O.A.C.A.M.
COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
CIUDAD AUTÓNOMA
MELILLA
VISADO ESTATUTARIO
NO URBANÍSTICO
VER DILIGENCIA

22 MAYO 2003

Finca A , que compondrá la nueva UE-32, con una **superficie resultante de 20.290 m2.**

- Al oeste el linde se produce con vial publico rodado.
- Al este con instalaciones de la depuradora.
- Al norte, con terrenos militares, del centro deportivo la " Hípica ".
- Al oeste el linde se produce con la finca B resto de la finca inicial.

Finca B , finca segregada del polígono, con una **superficie de 8.950 m2.**

- Al oeste el linde se produce con la finca A resto de la finca inicial.
- Al este el linde se produce con la finca A resto de la finca inicial.
- Al norte, con terrenos militares, del centro deportivo la " Hípica ".
- Al oeste el linde se produce con vial publico rodado.

C.O.A.C.A.M.
COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
CIUDAD AUTÓNOMA
MELILLA
22 MAYO 2003
VISADO ESTATUTARIO
NO URBANISTICO
VER DILIGENCIA

El balance de superficies del conjunto se establece como sigue:

Finca inicial, con una superficie de 29.240 m2.

Finca A, con una superficie de 20.290 m2.

Finca B, con una superficie de 8.950 m2.

Finca A,

FACTOR DE PROPORCIONALIDAD URBANÍSTICA. 69,40 %

Finca B,

FACTOR DE PROPORCIONALIDAD URBANÍSTICA. 30,60 %

C.S.A.C.E.M.
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS CIUDAD AUTONOMA
MELILLA 22 MAYO 2003
VISADO ESTATUTARIO NO URBANÍSTICO VER DILIGENCIA

Justificación urbanística.

La justificación urbanística pasa por la autosuficiencia del poligono resultante ,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 , definiéndose tal como una unidad elemental, según lo establecido en la N103 del citado PGOUM.

Se garantiza la unidad urbanística elemental, pues la superficie de la finca a desarrollar mediante planeamiento es superior a 10.000 m2, con lo que se pueden realizar las reservas mínimas establecidas en el reglamento de planeamiento, en los aspectos de zonas libres, equipamientos etc, y la autosuficiencia económica para hacer viable dicho desarrollo.

Según lo establecido en los programas de actuación urbanística PAU, la UE-32, queda definido con los siguientes parámetros urbanísticos después de la división efectuada en la unidad de ejecución.

La zona establecida como **UE-32** , se define con los siguientes parámetros.

- Denominación Unidad de ejecución junto a la Hípica.
- Superficie: 28.683 m2.
- Aprovechamiento lucrativo: 21.943 UA
- Aprovechamiento susceptible: 20.967 UA
- Equipamiento primario: 1.138 m2.
- Espacios libres: 3.413 m2.
- Uso característico: Industrial.
- Coeficiente : 0.90

C.O.A.C.A.M.
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS CIUDAD AUTÓNOMA
MELILLA
VISADO ESTATUTARIO NO URBANÍSTICO VER DILIGENCIA
22 MAYO 2003

Finca A , que compondrá la nueva UE-32, con una **superficie resultante de 20.290 m2.**

Ficha urbanística resultante de la finca A después de la segregación

- Al oeste el linde se produce con vial publico rodado.
- Al este con instalaciones de la depuradora.
- Al norte, con terrenos militares, del centro deportivo la " Hípica ".
- Al oeste el linde se produce con la finca B resto de la finca inicial.

Superficie:	20.290 m2.
Aprovechamiento lucrativo:	15.228 UA
Equipamiento primario:	789 m2.
Espacios libres:	2.368 m2.
Uso característico:	Industrial.
Coeficiente :	0.90

C.O.A.C.A.M.
COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
CIUDAD AUTÓNOMA
MELILLA

22 MAYO 2003

VISADO ESTATUTARIO
NO URBANISTICO
VER DILIGENCIA

DELIMIRTACION POLIGONAL UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-32

Finca B , finca segregada del polígono, con una **superficie de 8.950 m2.**

Ficha urbanística resultante de la finca B después de la segregación

- Al oeste el linde se produce con la finca A resto de la finca inicial.
- Al este el linde se produce con la finca A resto de la finca inicial.
- Al norte, con terrenos militares, del centro deportivo la " Hípica ".
- Al oeste el linde se produce con vial publico rodado.

Superficie:	8.950 m2.
Aprovechamiento lucrativo:	6.714 UA
Equipamiento primario:	348 m2.
Espacios libres:	1.045 m2.
Uso característico:	Industrial
Coeficiente :	0,90

Arquitecto Rafael Guerras Torres.
En Melilla a 10 de Marzo de 2003

C.O.A.C.A.M.
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS CIUDAD AUTÓNOMA
MELILLA

22 MAYO 2003

VISADO ESTATUTARIO
NO URBANÍSTICO
VER DILIGENCIA

PLANOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado inicialmente por el Consejo de Gobierno en sesión de 23-07-2003, como parte integrante del Proyecto de Delimitación Poligonal de la Unidad de Ejecución U.E.-32 del Plan General de Ordenación urbana.

Melilla, 24 de julio de 2003
EL SECRETARIO DEL CONSEJO

DILIGENCIA: : Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Excma. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla en sesión celebrada el día 3 OCT 2003, como parte integrante del Proyecto de Delimitación Poligonal de la Unidad de Ejecución U.E.-32 del Plan General de Ordenación urbana.

Melilla, 17 OCT 2003
EL SECRETARIO GENERAL, p.a.