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

DETERMINACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA NUEVA UNIDAD DE EJECUCIÓN "AVERROES"

1).-SOPORTE LEGAL.

Se efectúa por la Ciudad Autónoma de Melilla la determinación y delimitación de una nueva Unidad de Ejecución en suelo urbano, no contenida en el Programa de Actuación del Plan General, conforme a lo preceptuado en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, R.D. 1.346/1.976, artículos 117 y 118, Reglamento de Gestión Urbanística R.D. 3.288/1.978, artículos 36, 37 y 38 y Plan general de Ordenación Urbana vigente, Normas 25, 26 y 36.

2).-FINALIDAD.

Una vez efectuada la demolición de todas las construcciones que constituían la antigua Barriada "Averroes", cuya trama urbana fue en su día consecuencia de la imperiosa necesidad de viviendas de promoción pública en el más breve plazo posible, con los condicionantes y limitaciones derivados del entonces planeamiento general vigente, así como el cúmulo de problemas surgidos a lo largo de los años, tanto en los aspectos constructivos como funcionales –principalmente en este último aspecto la carencia de equipamientos y dificultad de acceso- la decisión de erigir una nueva Barriada remodelada, bajo los auspicios de la Empresa Municipal para la Vivienda y Suelo de Melilla –EMVISMESA- ha de pasar necesariamente por un replanteamiento y recomposición del primitivo tejido urbano con el fin de subsanar las deficiencias detectadas en el anterior, máxime cuando el Plan General vigente permite duplicar prácticamente la densidad de viviendas, con lo que se hace más patente la necesidad de espacios propios de equipamiento y nuevos accesos para las unidades residenciales surgidas de la intervención pública.

Por otra parte, en el orden constructivo, la primitiva edificación en ladera, pese a su menor entidad respecto a alturas de los bloques resultantes, se ha visto perturbada continuamente desde su finalización a finales de los años ochenta por los aspectos morfológicos del suelo que, al día de hoy, pese a los estudios realizados por firma especializada, se hallan aún sin clarificar en su totalidad, motivo más que suficiente para un replanteamiento de la edificación fuera de las zonas dudosas, sobre terrenos de composición conocida que presten las máximas garantías como soporte de aquélla.

Todo ello conlleva, por imperativo legal, a la determinación y delimitación de una nueva Unidad de Ejecución en suelo urbano cuyo desarrollo a través de figura de planeamiento constituya el soporte necesario para la actuación residencial, de equipamiento e infraestructura que la Administración actuante pretende llevar a cabo.

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

Carlos de Arellano nº 10
Tfno.: 952 68 00 44
52.004 - MELILLA

en el marco de los Convenios de colaboración entre la Ciudad Autónoma y el Ministerio de Fomento.

3).-AMBITO FÍSICO DEL POLÍGONO.

El nuevo Polígono de Actuación no solamente comprende la totalidad del suelo ocupado por la primitiva Barriada "Averroes", sino que asume una finca adyacente por su lindero sur, actualmente libre de edificaciones, con el fin de aportar más territorio a dicha Barriada e incrementar el "esponjamiento" del tejido urbano resultante.

4).-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La totalidad del suelo sobre el que se desarrollará la nueva Unidad de Ejecución es propiedad patrimonial de la Ciudad Autónoma de Melilla.

5).-PARÁMETROS INICIALES DERIVADOS DE LA APLICACIÓN DEL P.G.O.U.

- Superficie bruta de la primitiva Barriada..... 17.745 m2
- Superficie bruta de la finca anexada..... 6.638 m2
- Superficie bruta total..... 24.383 m2

- Clasificación del suelo intervenido..... Urbano
- Superficie neta del suelo calificado residencial..... 13.788 m2
- Calificación del suelo residencial..... Residencial Mixta
- Índice de edificabilidad de aplicación..... 3.25 m2/m2
- Edificabilidad total resultante..... 44.811 m2
- Coeficiente de ponderación 1.00
- Unidades de aprovechamiento derivadas..... 44.811 Uds.

6).-PARÁMETROS ASIGNADOS A LA NUEVA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

A)-LOCALIZACIÓN.

CLAVE..... **U.E.-43**
BARRIO..... 2 A . Polígono-Hebreo, Zona 1.
DENOMINACIÓN..... Unidad de Ejecución Barriada Averroes.
CLASE DE SUELO...Urbano.
AREA REPARTO..... A.R.-3

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

Carlos de Arellano nº 10
Tfno.: 952 68 00 44
52.004 - MELILLA

B)-OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN.

URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y VIARIO.

INSTALACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.

DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

EDIFICACIÓN DE USOS RESIDENCIALES DE PROMOCIÓN PÚBLICA.

C)-FASES DELPROCESO DE DESARROLLO URBANO.

PLANEAMIENTO..... PLAN ESPECIAL.

SISTEMA DE ACTUACIÓN..... COMPENSACIÓN.

URBANIZACIÓN..... PROYECTO DE URBANIZACIÓN
EJECUCIÓN DE OBRAS.

EDIFICACIÓN..... LICENCIA.

D)-AGENTES INVERSORES.

CIUDAD AUTÓNOMA –(EMVISMESA)-.....SÍ

ADMINISTRACIÓN CENTRAL.....SÍ

E)-ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO.

DETERMINACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA NUEVA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

F)-INSTALACIONES Y USOS PROPUESTOS.

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y EDIFICACIÓN.

G)-CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

USO CARACTERÍSTICO..... Residencial mixto.
NÚMERO PREVISTO DE VIVIENDAS –(máximo)..... 300 unidades.
APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN..... 44.811 U.A.
APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO..... 3.23

Ciudad Autónoma de Melilla
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y POLÍTICA TERRITORIAL

Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

Carlos de Arellano nº 10
Tfno.: 952 68 00 44
52.004 - MELILLA

CUADRO GENERAL DE CONDICIONES:

USO	SUP. SUELO	EDIFICAB.	SUP. CONSTR.	COEF.	APROV. LUCRAT.
Residencial	(*)	(*)	30.000 m2	1.00	30.000 U.A.
Industrial	0	0	0	0	0
Equip.Secund	0	0	0	1.15	0
Equip.Primar.	5.400 m2	0	0	0	0
Esp. Libres	5.400 m2	0	0	0	0
Viario	(*)	0	0	0	0
TOTAL	24.383 m2	1.23	30.000 m2	1.00	30.000 U.A.

(*) A DEFINIR POR LA FIGURA DE PLANEAMIENTO.

NOTA: Las cifras de equipamiento primario y espacios libres podrán combinarse entre sí en el Plan Especial, según las necesidades de la zona, aumentando una dotación en disminución de la otra, con la única limitación de un mínimo del 10% de suelo total para espacios libres públicos.

H)-PROGRAMACIÓN.

CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN..... SEGUNDO -(1.999 – 2.003).

AÑO DE INICIO DELAS DISTINTAS FASES Y ETAPAS:

- **Planeamiento**..... 2.001
- **Distribución cargas y beneficios** 2.001
- **Urbanización**..... 2.001 – 2.002 – 2.003
- **Edificación**.....2.001 – 2.002 – 2.003

I)-TABLA DE VALORACIÓN DE LA INTERVENCIÓN.

- SUELO..... 584.826.255 pts.
- EDIFICACIÓN.....2.550.000.000 pts.
- URBANIZACIÓN..... 450.000.000 pts.
- HON. TÉCNICOS..... 60.000.000 pts.
- PLANEAMIENTO..... 8.000.000 pts.

TOTAL.....3.652.826.255 pts.

Melilla a 7 de Agosto de 2.001
EL DIRECTOR GENERAL

FERNANDO J. MORENO JURADO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado inicialmente por el Consejo de gobierno en sesión de 24 de agosto de 2001, como parte integrante del Proyecto de Determinación y Delimitación de la Unidad de Ejecución U.E.-43 " Averroes ".

Melilla, 28 de agosto de 2001
LA SECRETARIA TECNICA

CONSEJERIA OBRAS PUBLICAS Y POLITICA TERRITORIAL - DIRECCION GENERAL ARQUITECTURA-URBANISMO - CIUDAD AUTONOMA DE MELILLA -

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Excma. Asamblea, en sesión de - 6 NOV 2001 como parte integrante del proyecto de Determinación y Delimitación de la Unidad de Ejecución " U.E.-43 " Averroes ".

Melilla, 2 0 NOV 2001
EL SECRETARIO GENERAL,

CONSEJERIA OBRAS PUBLICAS Y POLITICA TERRITORIAL - DIRECCION GENERAL ARQUITECTURA-URBANISMO - CIUDAD AUTONOMA DE MELILLA -