CIUDAD AUTONOMA DE MELILLA

Aprob. Def. parcial — sólo parcela matadero
BOE nº 138, de 10 de junio de 2003.
Resto "europeino".

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y POLITICA TERRITORIAL

DIRECCION GENERAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

ZONIFICACIÓN Y ALINEACIONES EN LA ZONA "ANTIGUO MATADERO", SITA EN "ALTOS DEL REAL"

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MELILLA

ZONIFICACIÓN Y ALINEACIONES EN LA ZONA "ANTIGUO MATADERO" SITA EN ALTOS DEL REAL

MEMORIA

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

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN:

ZONIFICACIÓN Y ALINEACIONES EN LA ZONA "ANTIGUO MATADERO", SITA EN ALTOS DEL REAL

PREÁMBULO

A lo largo del desarrollo de los planes generales de ordenación, desarrollo que por sus características se extiende durante años –(en el caso de la Ciudad de Melilla desde Octubre de 1.995)- van surgiendo circunstancias cambiantes como consecuencia del carácter "vivo" del hecho urbano.- Estas circunstancias llevan aparejada la necesidad de introducir modificaciones puntuales en el instrumento de planeamiento con la finalidad de mantenerlo actualizado en concordancia con la realidad de cada tiempo.

En el caso concreto que tratamos en este expediente, en el momento de la redacción y aprobación del Plan, la zona de actuación se encontraba casi exclusivamente bajo uso municipal con las dos importantes instalaciones ubicadas en la misma: el almacén general y el matadero.- Salvo una nave industrial privada, el resto de suelo, sin edificar, se distribuía entre la propiedad de la Ciudad Autónoma y dos parcelas particulares situadas en los linderos Oeste y Sur junto al Arroyo Ensiamar.

Sin embargo –circunstancia que no recogió el P.G.O.U.- ya había previsiones de traslado inminente de las instalaciones del matadero, totalmente obsoletas, al nuevo edificio donde se ubica actualmente, situado en "Huerta Salama" lo que conllevaba la desafectación del suelo ocupado por las antiguas instalaciones.- Así mismo estaba en elaboración un convenio para la permuta con un particular de unas naves propiedad del mismo junto al Polígono Industrial Sepes, donde interesaba albergar el Parque Móvil de la Ciudad Autónoma –(cuyo solar se ha destinado a Cuartel de Bomberos, terminado, y Cuartel de la Policía Local, en fase de inicio)- por la parcela colindante al almacén general con el fin de dedicarla al mismo uso de las citadas naves: taller y almacén de aceros para la construcción.- Por último, se gestionaba la cesión de otra parcela adyacente a la anterior con el fin de edificar en la misma una mezquita.
Posteriormente, a raiz del suceso acaecido con la rotura de uno de los depósitos de aguas del Barrio de Cabrerizas, dichos depósitos, construidos sobre rasante, con una superficie de 10.000 m2, han sido evaluados para el traslado a los mismos de instalaciones municipales, tales como el almacén general entre otras, circunstancia que dejaría también expedito el solar que ocupa en la zona que tratamos.

Todas estas operaciones de suelo, actualmente realizadas desde años atrás como estaba previsto, junto a una ordenación de trama urbana que, preciso es decir, estaba poco elaborada desde el Plan General, unido a la posibilidad de que el almacén

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

general municipal sea también trasladado en el futuro a nuevas instalaciones, justifican un replanteamiento urbanístico de la zona cuyos objetivos fundamentales son los siguientes:

- Recoger las variaciones de uso del suelo anteriormente citadas con el fin de plasmar en el Plan la situación real de utilización de los terrenos.
- Realizar una extensión de la zona industrial colindante, actualmente saturada.
- Replantear la trama urbana a través de rectificación de las alineaciones, poco estudiadas en el P.G.O.U.

Estos planteamientos constituyen el núcleo de la Modificación de Elementos que se desarrolla en la presente documentación.

ÁMBITO JURÍDICO.

Se redacta la presente Modificación de Elementos en el ámbito legal determinado por el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D. 1346/1976; Reglamento de Planeamiento Urbanístico, R.D. 2159/1978.- En escalón inferior, las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, aprobado definitivamente el 5 de Octubre de 1.995, BOME nº 3435 de 30 de Octubre.

ÁMBITO TERRITORIAL.

Se ubica fundamentalmente en el perímetro comprendido entre el arroyo Ensiamar por el Oeste y Sur, el arroyo Mezquita por el Este y el vial de acceso al Antiguo Matadero por el Norte, aunque también recoge una rectificación de alineaciones del vial previsto por el P.G.O.U. al Sur del arroyo Ensiamar.

Comprende el citado perímetro una superficie de 25.099´90 metros cuadrados de parcelas, excluidos viales entre las alineaciones actuales del P.G.O.U.

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

A).- ORDENACIÓN DE PARTIDA SEGÚN EL PLAN GENERAL.

A1).-USO EQUIPAMIENTO PRIMARIO SIN ESPECIFICAR.

- Almacén General Ciudad Autónoma..... 7.094´15 m2
- Parcela privada permutada por Ciudad Autónoma.....4.179´45 m2
- Parcela mezquita cedida por Ciudad Autónoma.....1.001´65 m2

TOTAL.....12.275´25 m2

A2).-USO EQUIPAMIENTO PRIMARIO SERVICIOS COLECTIVOS.

- Parcela Antiguo Matadero Municipal..... 4.816´25 m2
- Parcela privada, Oeste, junto arroyo Ensiamar..... 2.019´45 m2
- Parcela privada, Sur, junto arroyo Ensiamar..... 555´85 m2

TOTAL.....7.391´55 m2

A3).-USO ESPACIOS LIBRES.

- Parcela linde Norte Antiguo Matadero..... 913´35 m2
- Parcela Norte..... 811´50 m2
- Parcela Oeste, junto arroyo Ensiamar.....1.302´05 m2

TOTAL.....3.026´90 m2

A4).-USO INDUSTRIAL SIN ESPECIFICAR.

- Parcela privada Noreste, junto arroyo Mezquita..... 2.406´20 m2

TOTAL..... 2.406´20 m2

Suelo total calificado, parcelas..... 25.099´90 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

B).-VARIACIONES PRODUCIDAS Y PREVISIONES FUTURAS.

- La parcela del antiguo Matadero Municipal dejó de tener dicho uso por traslado de las instalaciones.- Fue desafectada por la Ciudad Autónoma y enajenada en pública subasta baja la previsión de cambio de uso.

- La parcela propiedad de la Ciudad Autónoma colindante por el Norte con el Almacén General de ésta, fue desafectada.- Una parte cedida para la construcción de una mezquita y otra permutada para reubicar el Parque Móvil Municipal en naves existentes junto al Polígono Industrial Sepes.

- La parcela ocupada por el Almacén General de la Ciudad Autónoma sigue manteniendo actualmente dicho uso –(que no se corresponde estrictamente con el de Equipamiento Primario sin especificar)- pero con la previsión de un posible traslado de las instalaciones para su agrupación con otros servicios públicos en un mismo entorno y su reconversión a uso industrial.

- Se constata la necesidad urgente de suelo industrial junto al Polígono del Sepes –(que es la zona más apta de la Ciudad para este uso)- por la saturación que sufren tanto éste como los pequeños polígonos colindantes.

El total de superficie abarcada por las parcelas enunciadas en los tres primeros puntos precedentes es de 17.091´50 m2, un 68´09 % de la superficie total calificada.

- Por otra parte el encauzamiento de los arroyos Ensiamar y Mezquita por parte de la Confederación Hidrográfica del Sur de España ha dejado claramente delimitados los caminos de sirga de ambos arroyos, lo que produce afectaciones superficiales sobre algunas de las parcelas calificadas que precisan delimitarse.

- Por último, puede comprobarse el heterogéneo trazado vial que se grafía en el Plan General que precisa unificación y adaptación para dar fluidez al tráfico actual y futuro de la zona, teniendo en cuenta, además, que por el vial central ha de accederse a una Unidad de Ejecución aún sin desarrollar y a un importante suelo de espacios libres.

C).-PROPUESTA DE MODIFICACIÓN : SUPERFICIES Y USOS.

C1).-USO INDUSTRIAL: ALMACÉN / PEQUEÑA / MEDIANA INDUSTRIA.

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

- Parcela privada Noreste, junto al arroyo Mezquita..... 2.025´75 m2
- Parcela Almacén General de la Ciudad Autónoma..... 6.091´07 m2
- Parcela antiguo Matadero Municipal ..... 4.676´07 m2
- Parcela privada permutada por la Ciudad Autónoma..... 4.431´40 m2

TOTAL .....17.224´29 m2

C2).-USO EQUIPAMIENTO PRIMARIO : RELIGIOSO / SIN ESPECIFICAR.

- Parcela mezquita, cedida por la Ciudad Autónoma..... 1.075´72 m2
- Parcela –(parcial)- privada Oeste, junto arroyo Ensiamar..... 1.398´42 m2

TOTAL ..... 2.474´14 m2

C3).-USO ESPACIOS LIBRES.

- Parcela zona Norte del antiguo Matadero ..... 700´78 m2
- Parcelas privadas Oeste y Sur de la zona.....3.517´28 m2
- Franjas libres de Caminos de Sirga.....1.402´63 m2

TOTAL.....5.620´69 m2

NOTA: La diferencia superficial individual entre las parcelas del apartado A) y las del apartado C) responde a la redelimitación efectuada por homogeneización de alineaciones y definición del espacio ocupado por los caminos de sirga.

D).-CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES Y CALIFICACIONES.

USO	SUPERF. P.G.O.U.	SUPERF. MODIFICAC.	DIFERENCIA
INDUSTRIAL	2.406´20 m2	17.224´29 m2	+ 14.818´09 m2
EQUIP. PRIMARIO	19.666´80 m2	2.474´14 m2	- 17.192´66 m2
ESPACIOS LIBRES	3.026´90 m2	5.620´69 m2	+ 2.593´79 m2
TOTAL	25.099´90 m2	25.319´26 m2	+ 219´36 m2

E).-ESTUDIO DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.

E1).-APROVECHAMIENTOS INICIALES.

En la actual zonificación del Plan General se contemplan las tipologías edificatorias T8 de Equipamiento Primario, con un coeficiente de ponderación asignado para el área de reparto 19-2 de valor 1´00 y T9, Industrial, con coeficiente de ponderación 1´05.

Conforme a ello, los metros cuadrados edificables teóricos de cada tipología serían los siguientes:

T9 = 2.406´20 m2 x 1´00 m2 / m2 ..... 2.406´20 m2 edific.

T8 = 19.666´80 m2 x 0´85 m2 / m2 .....16.716´78 m2 edific.

Y los aprovechamientos urbanísticos derivados:

T9 = 2.406´20 m2 edific. x 1´05 ..... 2.561´51 unidades

T8 = 16.716´78 m2 edific. x 1´00 ..... 16.716´78 unidades

TOTAL APROVECHAMIENTO ..... 19.243´29 unidades **(*)**

E2).-APROVECHAMIENTOS EN LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

Los metros cuadrados edificables para cada tipología, derivada de la zonificación modificada serían los siguientes:

T9 = 17.224´29 m2 x 0´9477 m2 / m2 ..... 16.323´46 m2 edific.

T8 = 2.474´14 m2 x 0´85 m2 / m2 ..... 2.103´02 m2 edific.

Y los aprovechamientos urbanísticos derivados:

T9 = 16.323´46 m2 edific. x 1´05 ..... 17.139´63 unidades.

T8 = 2.103´02 m2 edific. x 1´00 ..... 2.103´02 unidades.

TOTAL APROVECHAMIENTO.....19.242´65 unidades.**(*)**

(*) No existe incremento de aprovechamientos entre las situaciones de antes y después de la Modificación.

F).-INFLUENCIA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-33.

El vial previsto por el Plan General de Ordenación para dar acceso desde el Polígono Industrial Sepes a la zona tiene un ancho teórico insuficiente con respecto a la función a realizar –(12´00 metros)-. Por ello este ancho ha sido ampliado a 15´00 metros, junto con algunos retoques de su trazado y las conexiones con la citada zona.

Consecuencia de lo anterior ha sido una afectación a la contigua Unidad de Ejecución U.E.-33 de 909´98 m2, siendo la derivada del P.G.O.U. de 290 m2.

Este aumento en 619´98 m2 no supondrá, (como para su afectación determina el Plan General), menoscabo en los aprovechamientos de la Unidad, estableciéndose así mismo por la Ciudad Autónoma un compromiso para una base compensatoria por el incremento de cesiones producido.

G).-SOBRE LA INFLUENCIA EN LOS NIVELES SUPERIORES DE CALIFICACIÓN.

El área de reparto en la que se ubica el territorio objeto de la Modificación de Elementos es el A.R. 19-2 del Plan General de Ordenación, siendo un área discontinua compuesta por seis piezas o elementos de suelo extendidos por toda la geografía urbana.

La tipología característica del área es la T8 de Equipamiento Primario.- Otras tipologías asignadas son : T9, T10, T11 y T12.

Los parámetros fundamentales del área son los siguientes:

- Superficie total..... 852.525 m2
- Aprovechamiento total ..... 724.019 Uds.
- Superficie total construida por tipologías:

T8..... 793.078 m2
T9..... 51.608 m2
T10..... 10.746 m2
T11..... 2.493 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

T12..... 8.352 m2

TOTAL 866.277 m2

La Modificación de Elementos induce las siguientes variaciones parciales :

- Superficie total construida por tipologías:

T8.....775.885 m2
T9..... 66.426 m2

Se comprueba la mínima repercusión sobre la tipología característica del área de reparto y el mantenimiento de su predominancia en cifras muy similares a las preexistentes.

(No obstante, hay que especificar que en el contexto general del PGOU, la reconversión del edificio de los depósitos de agua para instalaciones de servicios, producirá un incremento de 10.000 m2 de superficie construida para uso Equipamiento Primario, no previsto por el Plan, situado en otra área de reparto.- Así mismo existe previsión de traslado del Parque Móvil de la Ciudad –(actualmente situado en las naves permutadas por la parcela de 4.431´40 m2)- a dicho edificio de los depósitos, lo que liberará más suelo, dentro de la misma área de reparto 19.2, para ser destinados a usos dotacionales, con lo que prácticamente se llega a una situación de equilibrio dotacional dentro del mencionado contexto general del PGOU.).

Melilla a 25 de Junio de 2002

EL DIRECTOR GENERAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

FERNANDO J. MORENO JURADO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Plano o Documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Asamblea, en sesión de 9 JUL 2002, como parte integrante de la Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación, Zonificación y alineaciones de la zona " Antiguo Matadero", sita en Altos del Real .

Melilla, 2 SEP 2002
EL SECRETARIO GENERAL,

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Plano o Documento ha sido aprobado provisionalmente por el Consejo de Gobierno en sesión de 25 OCT 2002 como parte integrante de la Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Zonificación y alineaciones de la zona " Antiguo Matadero", sita en Altos del Real

Melilla, 25 OCT 2002
EL SECRETARIO

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