



INDICE

<u>0. INTRODUCCIÓN</u>	2
<u>1. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO</u>	6
<u>2. LOS SISTEMAS GENERALES</u>	10
2.1. ANTECEDENTES	10
2.2. PROPUESTA DE SISTEMAS GENERALES	12
2.3. SISTEMA GENERAL DE ZONA VERDE	14
2.4. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	14
<u>3. SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO</u>	16
<u>4. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO</u>	18
<u>5. EL SUELO URBANIZABLE</u>	25
5.1. COEFICIENTES CORRECTORES O DE PONDERACIÓN DEL VALOR	27
5.2. DE LAS ALTERNATIVAS	41
<u>6. EL SUELO NO URBANIZABLE</u>	47
<u>7. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS</u>	48
7.1. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PG'05	48
7.2. PROPUESTA DE NORMAS URBANÍSTICAS	49
7.3. DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y LOS USOS	51
<u>8. DEL CATÁLOGO</u>	57



0. INTRODUCCIÓN

Esta Memoria Justificativa del PGM de Melilla debe entenderse como continuación de los documentos de Información, Análisis y Diagnóstico, previos a la elaboración del Plan. Por lo tanto se harán referencias a los estudios realizados o bien, para una mayor comprensión, se insertarán en esta memoria:

El documento de diagnóstico, concluyó con un resumen de los datos más significativos de la información urbanística y con los condicionantes al desarrollo urbano, diagnosticados mediante un DAFO sectorial e integrado de los aspectos: medio ambiente, variables demográficas, el sector empresarial, el turismo, las tendencias evolutivas, tanto a nivel de barrios como de ciudad y de las diversas dotaciones del municipio.

En este sentido, debemos significar como datos muy relevantes para esta memoria las proyecciones de población efectuadas en la memoria de información. De aquella extraemos; que la población para el año 2018, que se aproxima a la “posible” vida del plan (2010, año de aprobación más 8 años de vigencia) oscile entre los 86.663 y 78.438 habitantes, siendo la proyección tendencial moderada de 85.228 habitantes y para el periodo 2023 oscila entre 96.228 y 78.563 habitantes, siendo la proyección tendencial de 92.968 habitantes. Trabajaremos con los datos de 85.228 habitantes y 92.968 habitantes para las previsiones del Plan General de 8 años y del Modelo Territorial a mayor plazo. De esas proyecciones, conforme al estudio de la distribución de población por hogares realizado, el tamaño medio familiar es de 3,7 hab/viv., lo que significa unas necesidades de vivienda de 1ª residencia de 1958 viviendas para el año 2018, y de 2.092 viviendas para el año 2023.

Melilla. Proyecciones de población				
TENDENCIAL MODERADA	2008	2013	2018	2023
Población total	71.448	77.983	85.228	92.968
Movimiento Natural				
nacimientos	1.333	1.400	1.528	1.625
defunciones	452	452	506	579
crecimiento natural	881	948	1.022	1.046
Tasa Natalidad o/oo	18,7	18,0	17,9	17,5
Tasa Mortalidad o/oo	6,3	5,8	5,9	6,2
Tasa intrínseca de crecimiento o/oo	12,3	12,2	12,0	11,3
Movimiento migratorio				
Saldo migratorio	350	359	392	416
Tasa de Saldo Migratorio o/oo	4,9	4,6	4,6	4,5
Crecimiento base anual (natural+migratorio)	1.231	1.307	1.414	1.462
Crecimiento real periodo		6.535	7.245	7.740

HIPÓTESIS

- **Tasa de Fecundidad:**- Por inicio proceso control natalidad, el actual ritmo de crecimiento (2% anual) se limita al 1% en 2008/2013. El ritmo de crecimiento es 0% en 2013/2018 y decrece con un 2,5% anual en 2018/2023
- **Tasa de Mortalidad:**- Por rejuvenecimiento, se mantiene la actual Tasa de Mortalidad (6,3‰) hasta 2013. Pero aumenta un 2,5% anual en 2013/2018, y un 5% en 2018/2023 por la paulatina tendencia hacia el envejecimiento
- **Saldo Migratorio:**- Se mantiene el actual ritmo de crecimiento del saldo migratorio (1%) hasta 2013. Se limita al 0% en 2013/2018; el ritmo descende con una media anual del 2,5% en 2018/2023, pero el saldo sigue siendo positivo en todo el periodo.

Fuente: INE, Padrón de Habitantes, elaboración propia



Las tendencias de desarrollo urbano fueron definidas en el apartado 4 del Diagnóstico e interesa aquí reproducirlas a fin de situarnos en esta introducción al modelo a describir:

“Si algo caracteriza el urbanismo de la ciudad autónoma de Melilla es precisamente la inexistencia de un tejido urbano homogéneo que tenga una cierta ocupación en el territorio y, por tanto, la existencia de numerosos barrios configurados de manera independiente. Además no se trata de una situación que haya ocurrido en un determinado momento histórico sino que se ha producido a lo largo de todas las épocas de desarrollo urbano.

Esta peculiar circunstancia es la que caracteriza la ciudad y, en este sentido, todas las virtudes y defectos –oportunidades y amenazas futuras- están vinculados a esta situación particular de la ciudad autónoma.

En relación con las debilidades que esta situación provoca destaca la inexistencia de una organización estructural de la ciudad que permita una clara jerarquía entre los diferentes barrios en relación con el conjunto urbano. Además esta fragmentación entre los barrios ocasiona dos consecuencias. Una primera, a escala de ciudad, como es la dificultad para la accesibilidad a algunos barrios; y una segunda, a escala menor, como son las dificultades para la relación entre éstos a través de los espacios públicos. Por último, cabe señalar la infradotación de algunos barrios residenciales.

Estas debilidades anteriormente señaladas conllevan determinadas amenazas para el adecuado desarrollo de todas las partes de la ciudad. En este sentido el mayor peligro derivado de esta fragmentación no es otro que la degradación de las edificaciones y del espacio público, tanto en el interior de los barrios, como en los espacios de relación entre éstos. Una amenaza que conllevaría una posible segunda consecuencia como es la creación de guetos en determinados barrios –especialmente los periféricos-.

Al igual que la organización anterior tiene una serie de inconvenientes como los vistos anteriormente, también ofrece otras ventajas como la calidad ambiental en el interior de los barrios y la marcada identidad propia de cada uno de los barrios. A esta circunstancia le acompañan la relativa baja densidad y poca altura de la edificación de la mayoría de los barrios del conjunto urbano, la calidad arquitectónica de bastantes barrios del centro de la ciudad y la calidad del espacio público en cuanto al aspecto volumétrico de sus condiciones. Además hay que citar la privilegiada condición geográfica y la calidad paisajística de su frente marítimo.

Estas circunstancias positivas inciden en buena parte de las potencialidades u oportunidades que tiene este espacio urbano como son: el atractivo turístico de mucho de los barrios del centro de la ciudad. La recuperación de buena parte de los espacios libres, tanto en el interior de los barrios, como en los espacios de relación entre éstos y la recuperación de los vacíos urbanos por desuso existentes en el conjunto urbano.

Ya se ha comentado anteriormente la característica urbanística de la ciudad autónoma de Melilla en cuanto a la inexistencia de una estructura jerárquica que organiza el conjunto del territorio y la ciudad. A esta deficiente estructura viaria, cuya organización no se adapta a las necesidades de tráfico y comunicación vigentes, se le añade la existencia de una gran cantidad de barrios configurados de manera independiente. Igualmente se ha comentado que no se trata de una situación que haya ocurrido en un determinado momento histórico sino que se ha



producido a lo largo de todas las épocas de desarrollo urbano y esta circunstancia temporal ha consolidado la actual realidad.

Por tanto, las debilidades o aspectos menos positivos que tiene la estructura urbana de Melilla son: la falta de organización estructural y viaria de la ciudad que permita una organización clara de manera jerárquica cuya primera consecuencia es la necesidad de atravesar determinadas áreas centrales para el desplazamiento entre distintos puntos de la ciudad autónoma. Además se le une, a escala menor, la inexistencia de viarios de relación entre los barrios que constituyen el conjunto urbano que conlleva serias dificultades para la accesibilidad a algunos de dichos barrios.

Estas circunstancias suponen un peligro: a escala global, la estructura viaria anterior conlleva a una fácil saturación en los viales estructurales de la ciudad; y a escala de sector, entraña el peligro de una posible degradación de los viarios internos de los barrios.

Todas estas circunstancias en la organización estructural de la ciudad tienen una serie de ventajas derivadas de la propia definición viaria tan peculiar. En este sentido cabe destacar la existencia de viarios internos con tráfico muy reducido y, por tanto, unas condiciones favorables para tres aspectos potenciales relacionados con la movilidad: por un lado, la adecuada implantación de un transporte público que recorra los viarios estructurantes, en segundo lugar, la recuperación de los viarios interiores de los barrios con carácter no rodado, compatible con una cierta circulación de acceso a las parcelas, y, por último, una vialidad basada en el peatón. Además, en las actuales circunstancias, también existe la posibilidad de creación de nuevos viarios de relación entre estos barrios y los vacíos urbanos existentes en el conjunto urbano.

Además, otra de las características que tiene la organización viaria de la ciudad autónoma es la diversidad de accesos –fronteras- desde y hacia Marruecos lo que permite una cierta especialización de cada uno de estos pasos fronterizos.”

Así mismo las condiciones de crecimiento urbano, se definieron en el diagnóstico para:

“El modelo territorial y urbanístico que plantea la revisión del PGOU de Melilla es el que desarrolla estrategias que se basan en la información y el conocimiento para abordar con éxito dos retos muy importantes para Melilla y cualquier ciudad española: el relacionado con la proyección al futuro (la sostenibilidad) y el que indica que se entra en una nueva era, la era de la información y el conocimiento.

Los elementos esenciales que constituyen esta estrategia vienen determinados por el desarrollo de un urbanismo que fomente el modelo de ciudad razonablemente compacta y compleja, unido al establecimiento de criterios de sostenibilidad, de movilidad, al impulso de tipos sostenibles de edificación y a la puesta en marcha de una gestión urbana óptima que prime la eficiencia.

El hecho de que las causas de los problemas que aquejan a las ciudades estén relacionadas entre sí los hace particularmente complejos. Las iniciativas han de resolver el problema. La planificación urbana y territorial del PGOU de Melilla mejorará dichos aspectos.

En este sentido, para su redacción se adoptan los criterios de la Estrategia de Medio Ambiente Urbano, que propone las directrices y medidas que han de conducir a los pueblos y ciudades de



España hacia escenarios más sostenibles manteniendo su competitividad, mediante el impulso a estrategias de desarrollo menos consumidoras de recursos y que favorezcan fenómenos de cohesión social frente a otros como la segregación social, a partir de la redefinición de la ciudad actual frente a otras propuestas segregadoras.

El PGOU de Melilla atenderá a un planteamiento del urbanismo que implicaría incorporar los nuevos valores sociales respecto al medio ambiente, a los nuevos derechos de la propia sociedad, a las oportunidades de la sociedad del conocimiento y a los propios procesos del urbanismo como campo de conocimiento. Para ello se creará ciudad y no urbanización como hasta el momento ha ocurrido en Melilla, se recuperará y rehabilitar la ciudad existente, se aumentará la calidad urbana, en especial de la red de espacios y equipamientos, públicos y se integrará el urbanismo en un modelo de ordenación del territorio con criterios coherentes. Se desarrolla un modelo territorial donde se aúnan los criterios económicos con los sociales con objetivos propios en materia de red de espacios públicos, servicios, dotaciones básicas, medio ambiente y vivienda.

Entre los objetivos concretos se encuentra la concienciación en el ciudadano de Melilla de que tanto el suelo como los recursos naturales son finitos y es necesario establecer límites a su consumo. Los patrones de ocupación del suelo han de ser coherentes con las necesidades de vivienda, aportadas por el estudio de demanda de viviendas, y definidos por una planificación funcionalista, de lógica simple y fácil desarrollo en lo que podría ser una yuxtaposición de sectores monofuncionales.”

En este sentido se analizó: a) la movilidad global, tanto la rodada como la peatonal o en bicicleta, reforzando los conceptos de accesibilidad y conectividad; b) El respeto a los espacios naturales; c) la articulación de espacio urbano como elementos fundamental del plan y al consumo de suelo en cuanto tal; d) la atención a los corredores ecológicos y la numeración de riesgos naturales; e) La definición de un Modelo Territorial para Melilla; f) articulando barrios, pero respetando, al mismo tiempo, la idiosincrasia de cada uno de ellos, g) los sectores de crecimiento o mejor dicho, los posibles huecos para crecer; h) un nuevo análisis para los suelos industriales, i) para el turismo y j) el terciario.



1. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

El Modelo Territorial propuesto para la ciudad autónoma de Melilla es completar el modelo existente, ciudad compacta: densa, dotada y promiscua, si bien articulando, conectando, todas y cada una de sus piezas básicas: sus barrios, para entender Melilla como un todo y no como una suma de barrios. Para la consecución de este fin no es suficiente un Plan General, que determine sus actuaciones de ocho años (dos cuatrienios) sino un periodo de tiempo de 20 a 25 años (de dos a tres planes generales), y por ende un mayor consenso político y ciudadano.

Si bien estos objetivos no pueden vincular de forma directa al Plan General si no forman parte de las actuaciones previstas en él, pero si pueden identificar los objetivos fundamentales del Modelo Territorial en coherencia con el desarrollo futuro a medio y largo plazo, y diferenciándolos de sus previsiones instrumentales susceptibles de ser modificadas con mejores alternativas que persigan la misma finalidad y que se podrán establecer modificando o revisando **no el Modelo y sí el Plan**.

Entendido esto, el Plan General es un instrumento urbanístico que desarrolla la estrategia del Modelo y que debe “obligatoriamente” ser chequeado cada cuatro-cinco años para comprobar su desarrollo y evolución, y en donde la ciudad autónoma podrá incidir sobre las actuaciones prioritarias, pero con la misma idea de Modelo. Por lo que el Plan General se convierte en un documento flexible, en tanto que el Modelo se convierte en una idea de ciudad a alcanzar. El “como”, sin embargo lo debe hacer el Plan General.

Uno de los factores fundamentales que establecen las directrices de un modelo para la ciudad de Melilla son sus límites, o mejor dicho la definición de sus límites: la frontera, la costa, la defensa nacional, el puerto y el aeropuerto, como determinaciones de carácter básico que con normativa y carácter propio definen su propia jerarquía y sus condicionantes.

La frontera, entendida, no como una línea virtual que divide dos espacios administrativos, sino como un territorio definido que ocupa posición y superficie sobre el cual las actuaciones quedan limitadas artificialmente por determinaciones, no de carácter medioambiental ni urbanístico.

La Costa, en donde podríamos incluir igualmente el puerto, con una línea perfectamente definida de gran belleza y potencial con una normativa, la de costas y la de puertos de carácter sectorial, que son independientes de la natural fisonomía de la ciudad de Melilla.

La Defensa Nacional, al igual que las anteriores, tiene una normativa sectorial de aplicación directa, pero que al mismo tiempo forma parte de la historia y de la forma de hacer la ciudad, de ahí su importancia. Además, influye en los límites fronterizos con la creación de sus espacios junto a la frontera para la defensa de la ciudad, y en los lugares para el almacenamiento de los materiales bélicos (polvorín) así como en el lugar para las prácticas militares en un espacio reducido del término municipal: 12 km².

El aeropuerto con sus zonas de aproximación aérea, los límites compatibles de actividades y niveles sonoros, hacen del espacio aeroportuario y de aproximación aérea, un verdadero límite al desarrollo de la ciudad, además de su normativa sectorial de aplicación.

Por último, y si bien no se trata de uno de los límites con el mismo carácter de los enumerados anteriormente, los espacios Naturales Protegidos y los hábitats de interés por su valor



ecológico-paisajístico forman otro de los condicionantes básicos del urbanismo sostenible: el parque periurbano de los Pinares de Rostrogordo, los acantilados de Agadú, y el barranco del río Nano, estos dos últimos propuestos como Lugares de Importancia Comunitaria (LICs), para su inclusión en la Red Europea Natura 2000, y por último el río del Oro, como elemento estructurante de la ciudad, y de riesgo para ella, lo que obliga a su consideración en un doble nivel, el de servir de elemento vertebrador, y al mismo tiempo en donde es necesario realizar las obras que eviten las inundaciones provocadas en los últimos años.

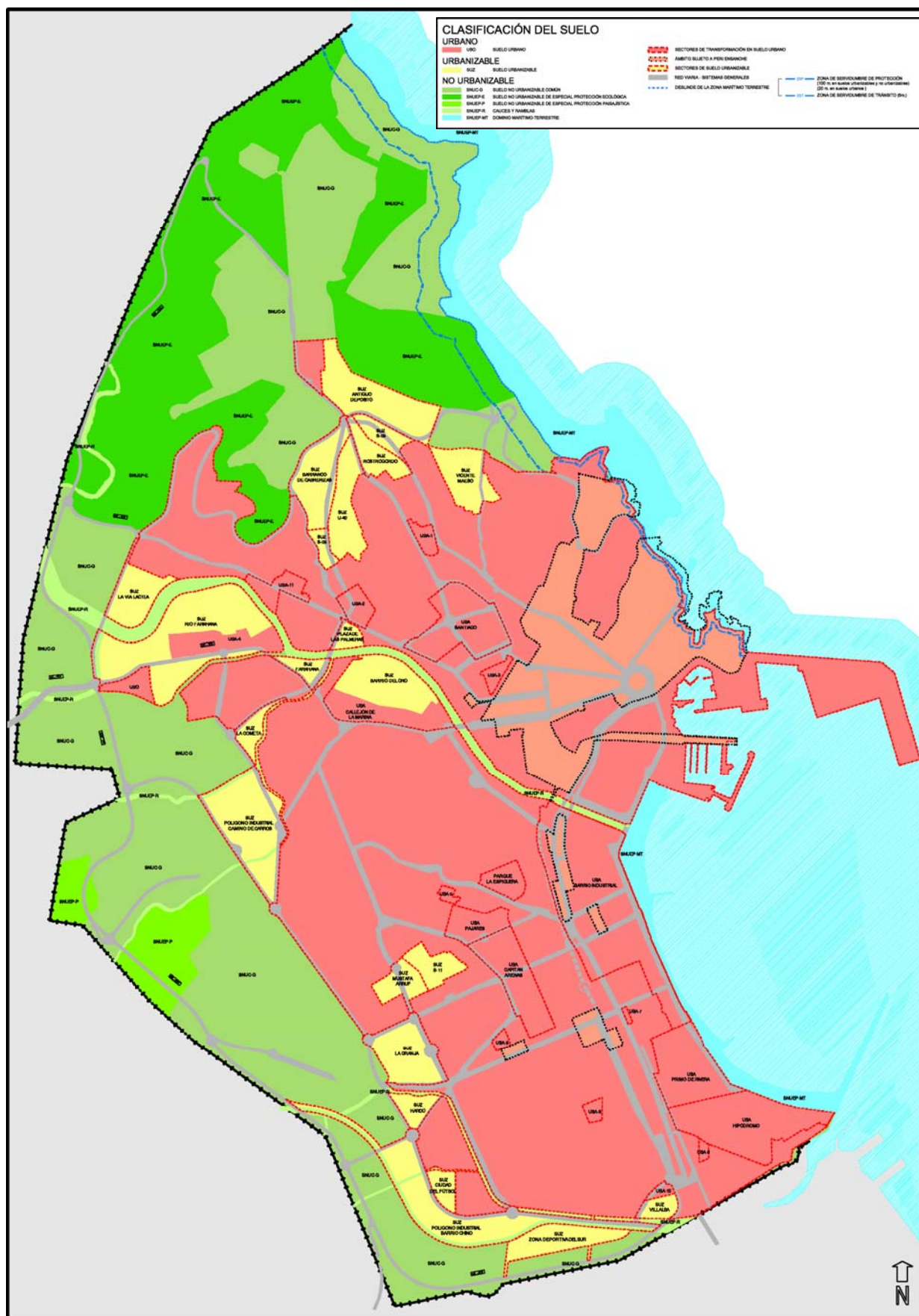
Las áreas de crecimiento en la propuesta de ordenación debemos enfocarlas en un doble sentido, los cambios de uso de las áreas de Defensa, y los crecimiento propiamente dichos, es decir las nuevas actuaciones por cambio de uso en las áreas consolidadas y los nuevos suelos “urbanizables”, siempre teniendo en cuenta el modelo de ciudad compacta que inspira, tanto esta revisión, como las nuevas exigencias del desarrollo sostenible.

En las actuaciones sobre áreas de Defensa se destaca las que se realizan, según los convenios suscritos, sobre el Cuartel de Santiago, el de Gabriel de Morales (automovilismo) y Primo de Rivera, y por último las que se sitúan al este del Parque de la Granja sobre acuartelamiento existente (Capitán Arenas), Pedro de Estopiñán B y Capitán Arenas, cuyo desarrollo será función de los posibles convenios que el futuro puedan acordarse.

Respecto a los nuevos suelo urbanizables, tanto en el Modelo Territorial como en ambas alternativas del Plan General, todos ellos se ubican en los entornos de las áreas consolidadas destacando tres zonas, una al norte dedicada a sistema general deportivo, en la zona del antiguo depósito y en sector residencial, antiguo S02, ampliado y denominado Vicente Maeso; otra al Oeste, la mayor de todas que enlaza diversos sectores donde la “Gran base” con un área industrial, alternativa a otra área industrial al sur que luego se describe, y otras que continúan los antiguos sectores 7.3 y U-14 hasta llegar al río de Oro, concluyendo con un sector “Vía Láctea” entre el río de Oro y Reina Regente.

Por último un área sur, dedicada a suelo industrial “Polígono Barrio Chino” alternativo al anteriormente citado y con un Sistema General deportivo complementario de la situada al norte.

Además de estos sectores se desarrollan otros ente el río de Oro y Callejón de la Marina y otro al oeste de la Granja.





Por último a este conjunto de actuaciones hemos de añadirle aquellas que en la actualidad se encuentran en tramitación del plan vigente como son los sectores 7.1. y 7.2., S.3., S.01, S.05, U-40, U-12, U-15 y S -11.1 y S-11.2.

Este conjunto plantea una capacidad de 7.287 viviendas y en incremento de población 26.962 habitantes, es decir una población de 98.410 habitantes, que unido a los incrementos posibles, conforme a la normativa de aplicación, sobre el suelo urbano consolidado, la capacidad prevista en el Modelo Territorial “definitivo” podría llegar hasta 100.000 habitantes en el conjunto de la Ciudad.

La primera conclusión es, la innecesariedad de todo este suelo en activo para el próximo Plan General por lo que los sectores residenciales de la zona centro “Vía Láctea” y Río Farkhana, deberían desvincularse del Plan General en trámite, así como la inclusión de uno solo de los polígonos industriales referidos, en función de las negociaciones con Defensa. El sector Barrio del Oro, podría ser alternativa su inclusión, desde el punto de vista de capacidad, si bien se ve necesario desde su articulación entre las actuaciones sobre el cuartel Santiago-automovilismo y las actuaciones sobre el río del Oro.

La segunda, el orden de realización y programación de los suelo urbanos y urbanizables para cada cuatrienio.

El cuadro resumen de superficies de clasificación del suelo para el Modelo Territorial es el siguiente:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIES m2	%
SUELO URBANO	6.371.387,80	46,97
SUELO URBANIZABLE	1.354.277,40	9,98
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	3.202.443,70	23,61
SUELO NO URBANIZABLE E.P. ECOLÓGICA	1.539.548,90	11,35
SUELO NO URBANIZABLE E.P. PAISAJÍSTICA	197.007,60	1,45
SUELO NO URBANIZABLE E.P. COSTAS	576.665,70	4,25
SUELO NO URBANIZABLE E.P. CAUCES	323.750,00	2,39
TOTAL	13.565.081,10	100,00

(*) Incluye superficies correspondientes a ampliaciones de Puerto, Vertedero y de Costas.



2. LOS SISTEMAS GENERALES

2.1. ANTECEDENTES

La estructura general y orgánica del territorio está integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, los espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante y el equipamiento comunitario para centros públicos (art. 12.1. b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana – RD 1346/1976, en adelante LS76).

El vigente Plan General Municipal de Ordenación (PGMO 95) establece en los artículos 130 a 134 de las Normas Urbanísticas los elementos integrantes de los sistemas generales diferenciando los de comunicaciones, parques públicos y otros.

N. 130. Sistema General de comunicaciones.

- a) *Son elementos de sistema general, con independencia de la clase de suelo por el que transcurren el viario señalado como tal por el P.G.O.U. por comunicar los distintos Barrios, la Ciudad con los puestos fronterizos y elementos singulares del Municipio (tal como Aeropuerto, Puertos, etc.), la Circunvalación de la Ciudad, etc. Estos elementos son existentes o propuestos por el P.G.O.U.*
- b) *El esquema de carreteras y elementos de comunicación de sistema general que atraviesa el municipio es el siguiente:*
- *Circunvalación de Melilla.*
 - *Carretera de Hidúm.*
 - *Carretera de Farhana.*
 - *Carretera de Nador y su desdoblamiento.*
 - *Carretera al fuerte de Rostrogordo y Punta de Rostrogordo.*
 - *Carretera de Cabrerizas-Reina Regente.*
 - *Carretera al Aeropuerto y enlace con Ctra de Yazinen (Ctra. Hardúm).*
 - *Eje Norte-Centro:*
 - * *Prolongación Ctra. de Tres Forcas.*
 - * *C/México.*
 - * *C/Infantería.*
 - * *C/Juan Lanuza.*
 - * *C/Sor Alegría.*
 - * *Avda. Reyes Católicos.*
 - * *C/Lope de Vega.*
 - * *C/Cardenal Cisneros.*
 - * *C/García Cabrelles.*
 - *Eje Noroeste-Centro:*
 - * *Prolongación Ctra. de Hidúm.*
 - * *C/Ibáñez Marín.*
 - * *C/C. Ramírez de Arellano.*
 - * *Avda. Reyes Católicos.*
 - * *Duplete: C/Gral. Marina, C/Gral. O'Donnell.*
 - *Eje Oeste-Centro:*
 - * *Prolongación Ctra. de Farhana.*
 - * *Cuesta de la Normal.*
 - * *Plaza de Martín de Córdoba.*
 - * *Puente del Tesorillo.*
 - * *Avda. de Gral. Mola.*



- * Teniente Coronel Seguí.
 - Eje Sur-Centro:
 - * Prolongación Ctra. de Nador.
 - * C/Gral. Astilleros.
 - * Duplete C/Gral. Polavieja, C/Alvaro de Bazán.
 - * C/Actor Tallaví.
 - * C/Tte. General García Valiño.
 - * Avda. General Macías.
 - Cinturón Externo:
 - * C/La Legión.
 - * C/Capitán Arenas.
 - * Ctra. Alfonso XIII.
 - Cinturón Interno:
 - * C/General Pintos.
 - * C/Fernández Cuevas.
 - * Avda. Reyes Católicos.
- c) El viario urbano de primer orden de nuevo trazado deberá cumplir los estándares fijados en estas Normas (N. 448).
- d) Este viario de primer orden será, básicamente, el elemento separador de las Áreas de Reparto en suelo urbano y de los Sectores y Áreas PAU en suelo urbanizable (con independencia de que en cada caso concreto se utilicen criterios más apropiados de delimitación).
- e) En el caso de vías exteriores al suelo urbano de nueva creación se tendrán en cuenta las limitaciones impuestas por la Ley 25/88 del 29 de Julio, sobre Normas Reguladoras de Carreteras y Caminos.

N. 131. Parques públicos y áreas destinadas al ocio. Estándares mínimos.

- a) Se delimitan Parques Públicos en todo el Término Municipal en una proporción superior a 5 m2. de suelo por habitante, contabilizando la población de derecho prevista por el P.G.O.U.
En estos Parques, distribuidos por todo el Municipio, solo se admitirán usos compatibles que, por su carácter, no supongan restricción del uso público (N. 321).
Se consideran Parques Públicos las zonas ajardinadas y acondicionadas con vegetación con una superficie superior a 5.000 m2. en la que puede inscribirse una circunferencia de 50 m2. de diámetro como mínimo.
Se incluyen dentro de estos Parques los denominados Parques Periurbanos en suelo no urbanizable.
- b) Se delimitan áreas públicas destinadas al ocio de tipo recreativo y cultural, como grandes zonas deportivas abiertas al uso público y instalaciones de similares características señaladas en la documentación gráfica del P.G.U.O.

N. 132. Sistemas Generales de equipamientos. Estándares mínimos.

- a) Se considera sistema general de equipamientos, a todos aquellos centros dedicados al servicio de toda la población del Municipio, destinados a usos administrativos, comerciales, culturales, docentes (centros de BUP con un mínimo de 9.000 m2. de suelo cuando sean de nueva creación), sanitarios, asistenciales, cementerios u otros señalados a nivel gráfico por el P.G.O.U., necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios del Municipio.
- b) No se fijan estándares ni dimensiones mínimas para las propuestas de estos nuevos equipamientos por el P.G.O.U.

N. 133. Elementos de estructura general de infraestructura básicas.

Se consideran también como elementos de estructura general y orgánica del territorio:



- a) *Las arterias y redes básicas de abastecimiento, captaciones y depósitos de almacenaje y reguladores de agua potable, tanto existentes como propuestas, por el P.G.O.U.*
- b) *Las arterias y redes básicas de saneamiento y depuradoras existentes o previstas por el P.G.O.U.*
- c) *Redes de alta tensión y centros de transformación existentes y previstas por el P.G.O.U.*
- d) *Vertederos de residuos sólidos existentes y asumidos por el P.G.O.U. y los previstos por éste.*
- e) *Red básica de telefonía y telecomunicación del Municipio.*

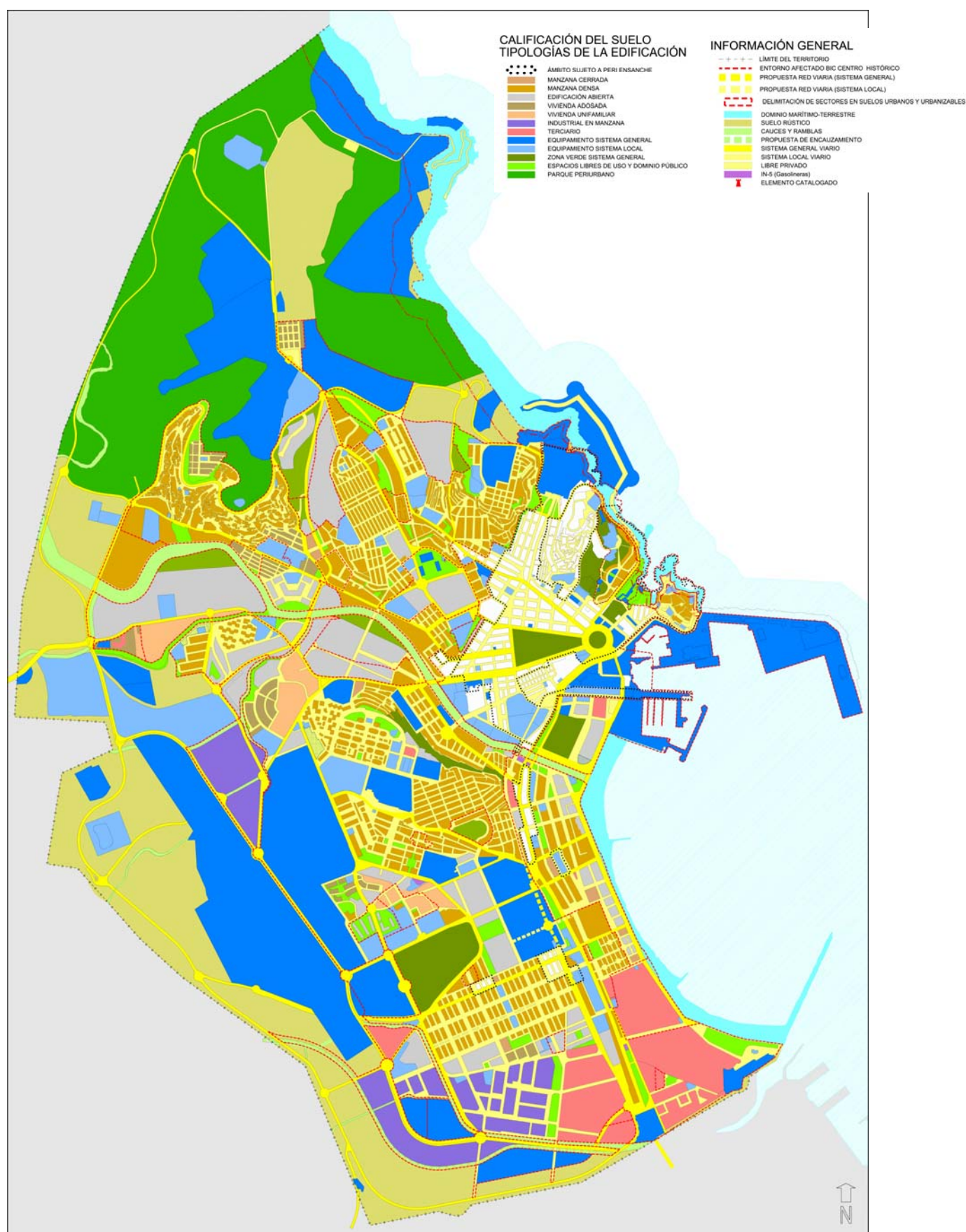
N. 134. Otros elementos de sistema general.

Se definen también como elementos de estructura general y orgánica del territorio, los siguientes:

- a) *Río de Oro. Atraviesa el Municipio de oeste a este y, tendrá que ser encauzado a su paso por el suelo urbano y urbanizable para evitar posibles inundaciones. el cauce del río tendrá una zona de protección a cada lado del margen encauzado, separada de este 5 m.l. dentro de la que esta prohibido cualquier nueva edificación, considerándose zona de uso público. En una zona de 1000 m.l. de anchura se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, según el contenido de estas Normas (51).
En los suelos de nuevo desarrollo, ya sean urbanos o urbanizables, el cauce del río será encauzado con anterioridad a la construcción de la edificación, y en paralelo al proceso de la urbanización repercutiendo su costo, siempre que sea posible, en base a criterios de viabilidad de la intervención, sobre los propietarios incluidos en Unidades de Ejecución o Sectores.*
- b) *Del mismo modo, se consideran elementos de estructura general y orgánica el conjunto de arroyos y cauces de agua que discurren por el termino municipal de Melilla. Estos deberán de ser encauzados a su paso por el suelo urbano y urbanizable, tal y como queda recogido en el Programa de Actuación del P.G.O.U.*
- c) *Paseo Marítimo y playa señalado gráficamente en el P.G.O.U., situado en la mayor parte de su trazado dentro de la servidumbre de transito definida por la Ley 22/88, de 28 de Julio, sobre Costas, es decir, sobre una franja de 6 m.l. medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Se define gráficamente el dominio público.*
- d) *También se consideran elementos de estructura general y orgánica el Puerto y el Aeropuerto.*
- e) *Zona de Servicio del Puerto de Melilla: la Zona de Servicio del Puerto de Melilla tiene la calificación de Sistema General Portuario. Dicho sistema se desarrollará a través de un Plan Especial o instrumento equivalente. Los terrenos afectos a dicha Zona de Servicio del puerto tienen la consideración de bienes de dominio público portuario estatal, de conformidad con lo previsto en la Ley 27/92, de 24 de Noviembre, de Puertos del Estado y de Marina Mercante. En dichos terrenos solo se podrán llevar a cabo las actividades, instalaciones o construcciones permitidas por la Ley 27/92, Plan Especial o, en su defecto, Plan de Utilización del Espacio Portuario.*

2.2. PROPUESTA DE SISTEMAS GENERALES

La propuesta de este Plan General Municipal de Ordenación 2009 establece como Sistemas Generales los definidos en el esquema siguiente y que se definen:





2.3. SISTEMA GENERAL DE ZONA VERDE

Se incluyen como Sistema General de zona verde:

- Pinares de Rostrogordo	445.885,00 m ²
- Parque Forestal de Juan Carlos I	103.858,00 m ²
- Parque Hernández	42.000,00 m ²
- Parque Ferial	28.199,00 m ²
- Parque Lobera	19.904,00 m ²
- Parques de la Ribera del Río de Oro	45.210,00 m ²
* Sector Río de Oro	17.181 m ²
* Sector Río Farkhana	28.029 m ²

Total: 685.056 m²

Estándar: 7,2 m²/s/hab. para el Modelo Territorial > 5 m²/s/hab.

2.4. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

Se incluyen los siguientes equipamientos:

a) Áreas de Defensa:

- Acuartelamiento Millán Astray.....: 246.982 m²
- Acuartelamiento Capitán de la Paz Orduña.....: 115.422 m²
- Polvorín de las Horcas Coloradas.....: 167.272 m²
- Gran Base Alfonso XIII.....: 307.049 m²
- Acuartelamiento Pedro Estopiñán (núcleo A – Zoco Bajo): 75.010 m²
- Destacamento F.A.M.E.T. Melilla.....: 17.462 m²
- Hipódromo.....: 103.917 m²

b) Infraestructuras urbanas:

- Cementerio Purísima.....: 54.107,00 m²
- Cementerio Musulmán.....: 20.000,00 m²
- Centro penitenciario.....: 21.182,00 m²
- Vertedero.....: 96.311,00 m²
- Depuradora.....: 18.621,00 m²
- Desaladora.....: 8.425,00 m²
- Pasos fronterizos.....: 18.195,00 m²
- Depósitos.....: 96.939,00 m²
- Incineradora.....: 18.400,35 m²
- Central Diesel (Endesa).....: 10.126,95 m²



- c) Equipamientos:
- Hospital Comarcal: 35.279 m²
 - Hospital cívico militar.....: 41.017 m²
 - Universidad.....: 14.301 m²
 - Área deportiva norte: 109.382 m²
 - Área deportiva sur.....: 59.657 m²
 - Campo fútbol y atletismo.....: 35.279 m²
 - Bomberos: 3.948 m²
 - Campo ciudad del fútbol.....: 53.160 m²
 - Residencia Sanitaria 3ª edad: 11.188 m²
 - Centro reforma de Menores: 11.789 m²
- d) Aeropuerto: 558.937 m²
- e) Puerto: 261.887 m²



3. SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO

El suelo urbanizado y el suelo rural. Las situaciones básicas del suelo, vienen definidas en el artículo 12 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, RDL 2/08 que establece en sus apartados 2 y 3 que dicen:

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

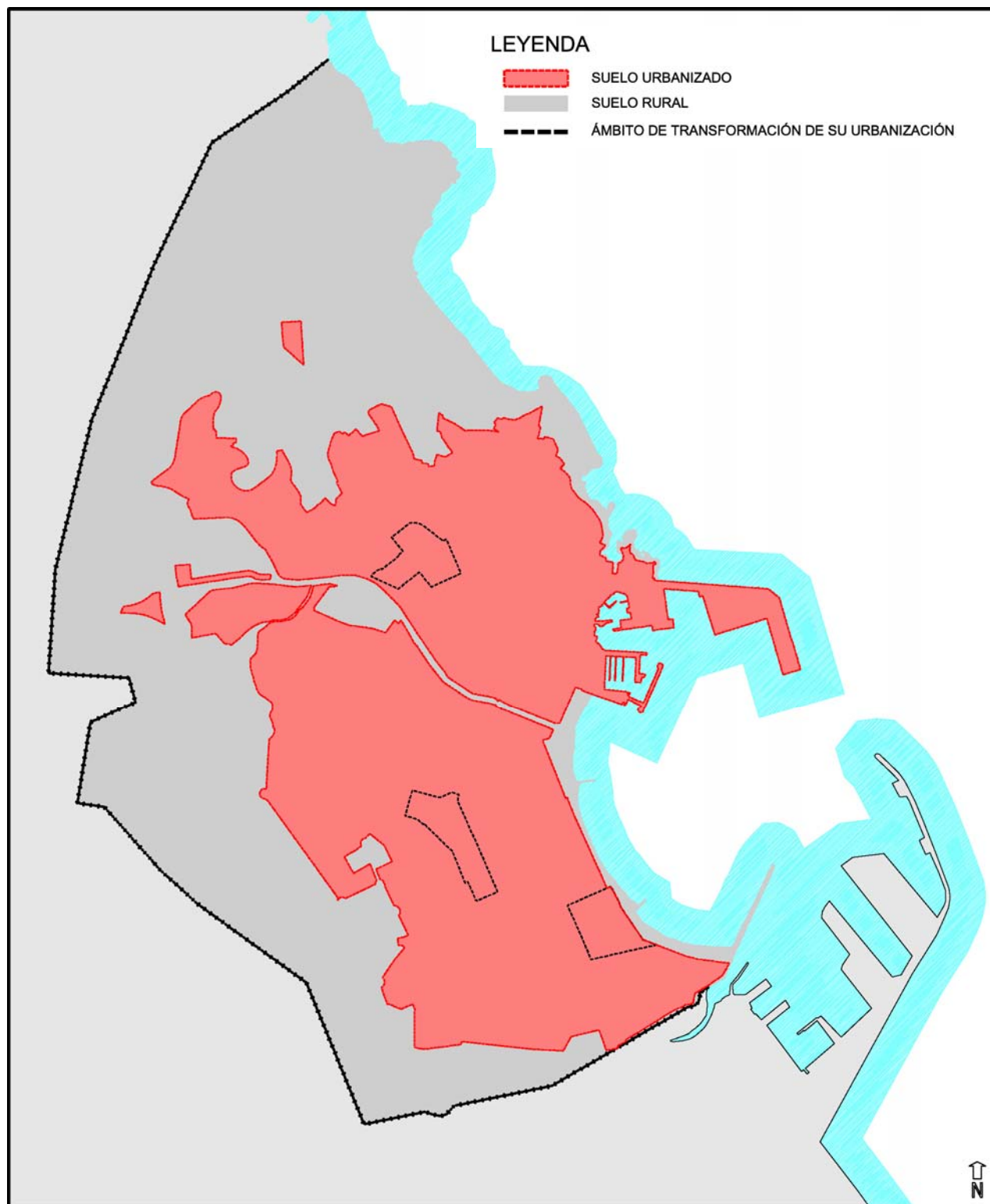
3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural.

Las superficies correspondientes son:

- Suelo urbanizado: 633,67 has. (46,71 %)
- Suelo rural: 722,83 has. (53,29 %)

En el plano siguiente se determinan, en base a lo establecido en el artículo citado las dos situaciones básicas del suelo.





4. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

Constituyen el suelo urbano, conforme el artículo 78 LS76, los terrenos a los que el Plan incluye en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que aquel determine; y a aquellos que en ejecución del plan lleguen a disponer de los nuevos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

En aclaración de lo dispuesto en la liberalidad de dicho artículo, la jurisprudencia se ha encargado de añadir que para que pueda considerarse como urbano un suelo determinado, esto no sólo debe contar con los servicios urbanísticos señalados, sino que dichos servicios debe tener características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. Además, es necesario que el suelo se encuentre insertado en la malla urbana, es decir, que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos, y que éstos, por su situación, no estén desligados completamente del entramado urbanístico ya existente.

A los efectos de la gestión urbanística se han diferenciado aquellos suelos que se encuentran urbanizados (UBO) o que pueden llegar a estado sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento. Suelo urbano en ejecución (UBE), que comprende el suelo urbano en el que la actuación de urbanización se encuentra en fase de desarrollo y ejecución, y una vez concluidas y recibidas obtendrá las atribuciones de suelo urbano urbanizado.

Suelo urbano sujeto a unidades de actuación (UBA) conforme al artículo 117.3 LS 76. Se han determinado las siguientes unidades de actuación:

	SECTORES	CALIFICACION	SUPERFICIE	VIV.
UBA	SANTIAGO Y GABRIEL DE MORALES	RESIDENCIAL	105.190,00	1.100
UBA	CALLEJÓN DE LA MARINA	RESIDENCIAL	60.126,75	300
UBA	BARRIO INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	309.917,60	0
UBA	PAJARES	RESIDENCIAL	37.458,00	150
UBA	CAPITAN ARENAS	RESIDENCIAL	83.772,00	400
UBA	UBA-1	RESIDENCIAL	12.926,15	200
UBA	UBA-2	RESIDENCIAL	21.571,80	350
UBA	UBA-4	RESIDENCIAL	51.992,30	156
UBA	UBA-5	RESIDENCIAL	5.386,80	50
UBA	UBA-6	RESIDENCIAL	5.340,00	89
UBA	UBA-7	RESIDENCIAL	1.940,60	50
UBA	UBA-8	RESIDENCIAL	7.848,75	160
UBA	UBA-11	RESIDENCIAL	27.329,00	105
UBA	PLAZA DE LAS PALMERAS**	RESIDENCIAL	14.279,30	71
UBA	UBA-9	TERCIARIO	4.116,00	0
UBA	UBA-10	TERCIARIO	6.350,70	0
UBA	PRIMO DE RIVERA*	TERCIARIO	99.540,40	0
UBA	HIPODROMO	TERCIARIO	144.468,50	0
UBA	UBA-3	DOTACIONAL	10.821,60	0
UBA	PARQUE LA ESPIGUERA	EQUIPAMIENTO	25.413,45	0
	TOTAL		1.035.789,70	3.181

* Podrá tener capacidad para 450 viviendas.

** Se trata de una Unidad de Ejecución en desarrollo

Entre las actuaciones mas significativas de este Plan General Municipal de Ordenación, con respecto al suelo urbano debemos destacar las que a continuación se citan, teniendo en consideración que toda la zona centro: Héroes de España, Ataque Seco y Concepción Arenal están sujetos a un Plan Especial, actualmente en tramitación, y sobre este Plan General no realiza ningún tipo de actuación:

- a) Sobre los barrios de Cabrerizas, Reina Regente y Libertad.
Se pretende el mantenimiento de su actual volumetría y densidad sin incremento de esta, planteando actuaciones de dotación que palien su déficit de equipamiento, zonas verdes y aparcamiento fundamentalmente, así como una mejor y mayor conectividad de estos barrios.

En el barrio de la Libertad se prevé la transformación del campo de fútbol de la Espiguera por zona verde sobre área de aparcamiento, toda vez que se desarrolle la zona deportiva prevista al sur de la Ciudad.



- b) Sobre las actuaciones en el Cuartel de Santiago y automovilismo, como pieza clave en la articulación de los barrios de Cabrerizas, Centro (Héroes de España, Concepción Arenal), con el río de Oro y la Ctra. de Hidum. Al mismo tiempo deben dotar de zona verde y equipamiento a la unidad y complementar los de la zona.

Esta pieza urbana no puede entenderse aisladamente sino con los barrios citados anteriormente y también con el desarrollo futuro del sector urbanizable (programado o no, o incluso no urbanizable) entre el callejón de la Marina y el río de Oro “Sector Barrio del Oro”.



- c) Conjunto acuartelamiento Pajares y Capitán Arenas, podrán ser piezas residenciales que deben aproximar el parque forestal Juan Carlos I al tejido urbano. La actuación debe servir para conectar los barrios del Real con Primo de Rivera, en dirección norte-sur, sin olvidar la penetración de zona verde hasta el acuartelamiento Pedro de Estopiñán.



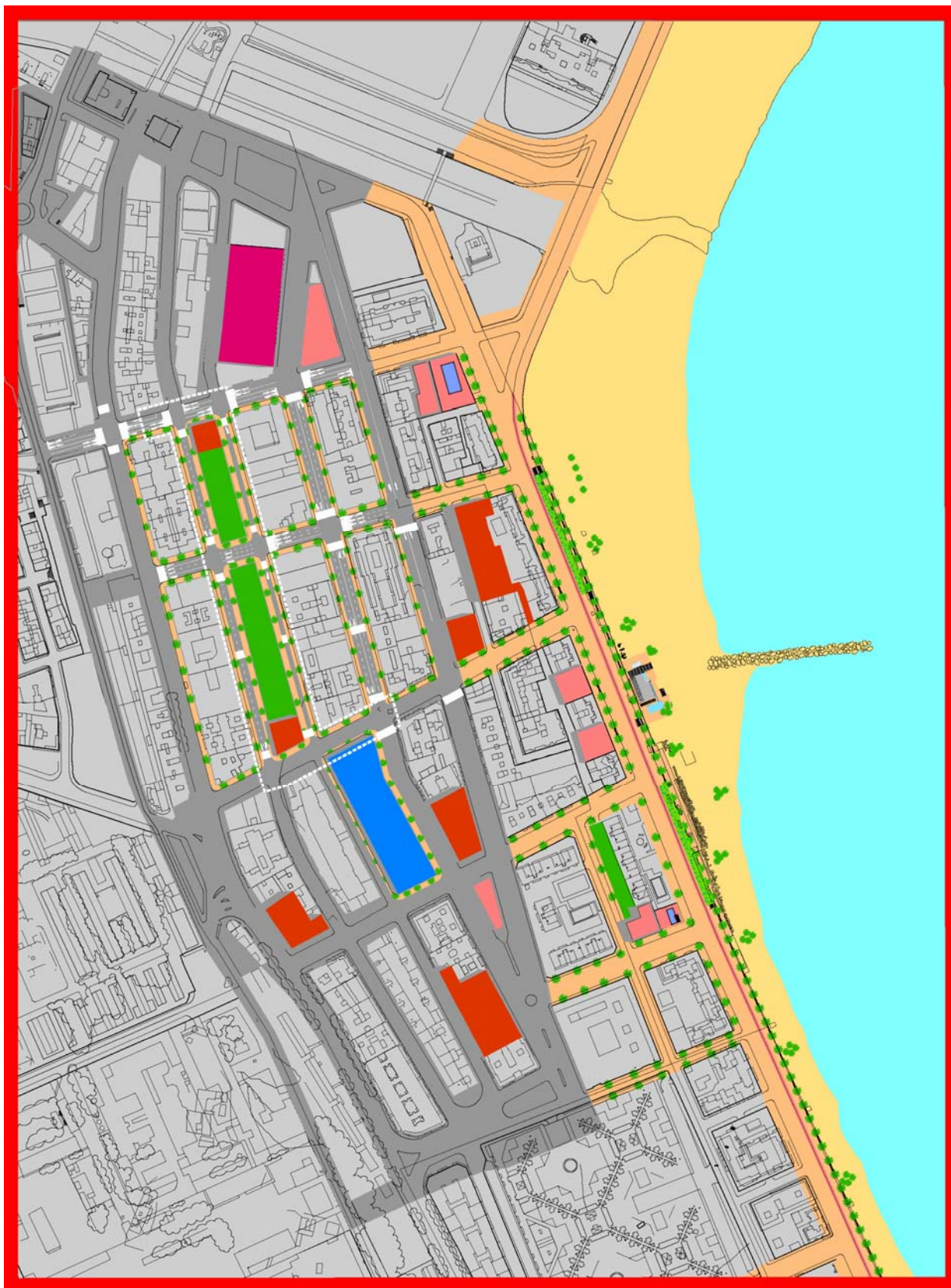
- d) Transformación del río de Oro, como continuación de las previsiones iniciadas por el Plan Especial de Reforma Interior del Ensanche, y que deben continuar hasta el sector Arroyo Farkhana, con el sector Barrio del Oro en posición central. La idea de este espacio, con un desarrollo unitario, debe servir para enlazar dos partes de la Ciudad, en vez de separarlas como ocurre en la actualidad: El Río de Oro como vertebrador del espacio urbano.
- e) Transformación del acuartelamiento Primo de Rivera, el planteamiento sobre esta dotación de Defensa y su reordenación intenta ser el inicio de un nuevo desarrollo sobre la zona de la playa, desde el Hipódromo hasta la playa de los Cárabos y San Lorenzo, en donde el sector terciario-hotelero sea el referente para esa primera línea de costa.



- f) Transformación del barrio Industrial, en donde además de contener la primera línea de la playa de San Lorenzo con el inicio citado anteriormente y su vocación terciaria-hotelero, debe reconstruirse todo el eje del barrio industrial desde la frontera de Beni-Enzar hasta el Ensanche en un sector terciario-comercial manteniendo el uso residencial.

Por lo tanto sobre este entorno se pretende:

- Creación de aparcamiento subterráneo.
- Eliminar las actuales áreas residenciales en claro estado de deterioro. C/Álvaro de Bazán, entre c/Alfonso Gurrea y c/Conde de Alcaudete.
- Incentivar los usos terciarios mediante incrementos de edificabilidad y transferencias de aprovechamiento urbanístico.
- Reurbanización del barrio y creación de zonas peatonales en la zona de playa.
- Potenciar las plantas bajas para usos comerciales.



REFORMA en BARRIO INDUSTRIAL





5. EL SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable ya se ha descrito en el epígrafe correspondiente al Modelo Territorial.

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal declare aptos para ser urbanizados (art. 79 LS76) y establecerá en las categorías de programado y no programado.

Ocupa una superficie de 36 has. con una capacidad de 3.378 viviendas y 12.760 habitantes, lo que colmataría las áreas susceptibles de ser urbanizadas dentro de la superficie municipal. En esta superficie se distribuye con los suelos urbanizable en ejecución, provenientes del Plan General de 1995, que suponen el 24 % de la total capacidad.

	SECTORES	CALIFICACION	SUPERFICIE	VIV.
UZE	ROSTROGORDO	RESIDENCIAL	35.917,45	176
UZE	BARRANCO CABRERIZAS	RESIDENCIAL	79.222,80	317
UZE	FARKHANA	RESIDENCIAL	20.322,00	150
UZE	S-11	RESIDENCIAL	33.603,85	114
	TOTAL		169.066,10	758

Los suelos “ex novo” de este Plan General representan 110 has. de los que 27 has (24,50 %) son dotacionales; 31,5 ha. (28,6 %) industriales, 3,5 ha. terciarios (3,2 %) y 48 ha. (43,7 %) residenciales.

Su programación en el desarrollo del Plan General debe ser objeto de debate, en el periodo de Avance del Plan General Municipal de Ordenación, para su distribución temporal en suelo urbanizable programado, no programados y rústico (susceptibles de ser incorporados al Plan General sin alteración del Modelo Territorial).

La distribución y capacidad de estos suelos es la siguiente:

	SECTORES	CALIFICACION	SUPERFICIE	VIV.	densidad viv/ha
SUZ	ROSTROGORDO	RESIDENCIAL	35.917,45	176	49
SUZ	BARRANCO CABRERIZAS	RESIDENCIAL	79.222,80	317	40
SUZ	U-40	RESIDENCIAL	65.229,00	535	82
SUZ	S-05	RESIDENCIAL	38.548,30	39	10
SUZ	VICENTE MAESO	RESIDENCIAL	61.583,25	265	43
SUZ	ARROYO FARKHANA	RESIDENCIAL	197.349,65	987	50
SUZ	LA VÍA LÁCTEA	RESIDENCIAL	56.566,35	170	30
SUZ	FARKHANA	RESIDENCIAL	20.322,00	150	74
SUZ	BARRIO DEL ORO	RESIDENCIAL	83.897,80	419	50
SUZ	LA COMETA	RESIDENCIAL	21.754,70	104	48
SUZ	S-11	RESIDENCIAL	33.603,85	114	34
SUZ	MUSTAFA ARRUF	RESIDENCIAL	33.886,20	102	30
SUZ	HARDÚ	TERCIARIO	22.489,50	0	-
SUZ	VILLALBA	TERCIARIO	17.223,65	0	-
SUZ	POLIGONO INDUSTRIAL CAMINO CARROS	INDUSTRIAL	139.494,20	0	-
SUZ	POLIGONO INDUSTRIAL BARRIO CHINO	INDUSTRIAL	176.806,50	0	-
SUZ	ANTIGUO DEPOSITO	EQUIPAMIENTO	109.382,50	0	-
SUZ	CIUDAD DEL FUTBOL	EQUIPAMIENTO	19.602,80	0	-
SUZ	ZONA DEPORTIVA DEL SUR SSGG	EQUIPAMIENTO	59.656,90	0	-
SUZ	LA GRANJA	EQUIPAMIENTO	81.740,00	0	-
	TOTAL		1.354.277,40	3.378	



En el cuadro anterior están incluidos los sectores en ejecución citados con anterioridad.

Entre las actuaciones de suelo urbanizable cobran especial interés las actuaciones industriales del Barrio Chino y del Camino de Carros, en donde se plantean como alternativas en la actualidad, ya que no son necesarios sendos desarrollos.

Ambas actuaciones se sitúan en proximidad a los accesos fronterizos, de la Carretera de Farkhana y el Barrio Chino, como accesos industriales, dejando el acceso por Beni-Enzar como acceso turístico.

El sector Barrio del Oro se interpreta en este plan como pieza de interés en relación con el río de Oro y el desarrollo urbano del acuartelamiento de Santiago y automovilismo, al mismo tipo que sirve como regenerador del río del Oro hasta su desembocadura en la playa, aunando las actuaciones de mejora del río.





5.1. COEFICIENTES CORRECTORES O DE PONDERACIÓN DEL VALOR

Las diferentes legislaciones urbanísticas, a lo largo del tiempo, han establecido que el derecho al aprovechamiento urbanístico debe tener un régimen igualitario para cada todos y cada uno de los propietarios beneficiados por la acción planificadora territorial y urbanística.

Esta idea queda reflejada en el artículo 12.2.2.b) del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (R.D. 1346/1976), que dice:

*Art. 12.2.2.b. LS76. - **Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total** y, en su caso, por sectores en función de las intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, **homogeneizados según sus valores relativos**.*

Y también esta expresa en el artículo 30.b) del Reglamento de Planeamiento de 1978 (R.D. 2159/1978), que dice:

*Art. 30.b RP78. - **Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total** y de la de cada uno de los sectores, si fuesen varios, del suelo necesario en cada cuatrienio, en función de las intensidades y usos globales que se señalen en los terrenos, que no estén destinados en el Plan General a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, **homogeneizando dichos usos según sus valores relativos**.*

Este plan general prevé una sola área de reparto de beneficios y cargas, pero como no podía ser de otra forma con usos lucrativos y tipologías edificatorias distintas, por lo que da a lugar a rendimientos económicos diferentes, es decir a valores unitarios de repercusión y totales en cada uno de los solares o ámbitos de su aplicación.

Para que estos rendimientos monetarios tengan un régimen económico igualitario se introduce la utilización de la técnica de los coeficientes correctores (o coeficientes unitarios de ponderación del valor), tal como queda recogido el artículo 31, del Reglamento de Planeamiento de 1978 (R.D. 2159/1978), que dice:

Art. 31. RP78. - 1. A los efectos previstos en el apartado b) del artículo anterior se establecerá:

1.º Para cada zona, un coeficiente mediante el cual se exprese el valor que el Plan atribuye a cada uso con relación a los demás.

2.º Para cada sector, un coeficiente mediante el cual se reflejen globalmente las diferencias existentes entre los distintos sectores, determinadas por las siguientes circunstancias:

- a) Situación respecto a los sistemas generales y demás elementos urbanos significativos.**
- b) Características del suelo y su incidencia en el costo de la urbanización y de la edificación.**



c) Cualquier otra circunstancia que a estos efectos se considere de particular relevancia.

2. El coeficiente de homogeneización de cada zona se obtendrá multiplicando el coeficiente que le haya sido asignado con arreglo a lo dispuesto en el apartado 1.º del número anterior, por el coeficiente que corresponda al sector donde esté situada. Este coeficiente podrá ajustarse específicamente para alguna zona concreta en la que concurran circunstancias especiales, con objeto de conseguir una más **adecuada valoración relativa**.

...

7. La asignación de coeficientes a las distintas zonas y sectores deberá ser razonada exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación. Los coeficientes serán iguales o menores que la unidad.

Consecuentemente, los coeficientes¹ de ponderación² tienen como finalidad homogeneizar³ los usos lucrativos y tipologías edificatorias existentes o previstas en este plan, para la justa equidistribución de beneficio y cargas, y por lo tanto la asignación de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación por los propietarios del suelo.

La definición de los coeficientes de ponderación debe tener como objetivo de carácter general una distribución equitativa de las cargas y beneficios del planeamiento para todo el suelo urbanizable planificado; así como también para el suelo urbano en el que sea necesaria una equidistribución de beneficios y cargas.

Si tenemos diferentes usos lucrativos (residencial, terciario, industrial,...) y tipologías edificatorias (manzana, bloque exento o adosado,...) que nos dan diferentes rendimientos económicos, la única forma de establecer una correlación entre éstos y éstas es establecer una sola unidad de medida, y la mejor, y única, unidad de medida, justa, entre todas en la que da el valor económico para cada uso y topología.

Ya que, el “valor” es la cualidad de las cosas, en cuya virtud por poseerlas se da cierta suma de dinero o algo equivalente, en función de sus cualidades y como consecuencia de una situación de mercado inmobiliario determinada. La valoración es, de hecho, una medición que permite comparar productos heterogéneos, asignando a cada uno de ellos una medida, el valor, que sí que es homogénea, permitiendo de esa manera no solo compararlos sino trabajar con ellos.

Este concepto, de aplicar el “valor” para la obtención de los coeficientes de ponderación queda reflejado en el artículo 38.2º. 6º, cuando indica que se deberá razonar el sistema de ponderación empleado para la elección de los parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento medio; ya que el valor, como ya hemos comentado es una medición que permite comparar productos heterogéneos.

1 Coeficiente: Expresión numérica de una propiedad o característica de un cuerpo, que generalmente se presenta como una relación entre dos magnitudes.

2 ponderación: compensación o equilibrio entre dos pesos

3 homogéneo: perteneciente a un mismo género



Y de acuerdo con los artículos 21.1.a y 21.2.a del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por la que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, que dicen:

Artículo 21.1.a:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

Artículo 21.2.a:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

Los coeficientes correctores deben ser fijados por el instrumento de planificación que los motive, es decir por este plan general, y de conformidad con el Principio de la Temporalidad, de la ECO 805/2003 y el mencionado art. 21.2.a, a la fecha de la aprobación del instrumento que las cause.

En concordancia con la Disposición Transitoria Tercera – Valoraciones - del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por la que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo que dice:

3. Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.

Adoptamos los Principios, Criterios y Métodos de valoración contenidos en la orden ECO 805/2003, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Es decir aplicaremos en particular los Principios del Valor Residual, Sustitución, Mayor y Mejor Uso, Temporalidad, Finalidad, Probabilidad, Prudencia, Proporcionalidad y Transparencia; el criterio de valoración del Valor de Mercado y los métodos de Comparación con el Mercado y el Residual Estático.

Los coeficientes correctores se utilizan, como ya hemos explicado, al objeto de obtener valores de aprovechamiento urbanístico homogéneos para todo el término municipal, y efectuar las ponderaciones o correcciones necesarias entre los diferentes sectores de suelo urbanizable, en orden a equilibrar sus rendimientos lucrativos y sus respectivas cesiones; no obstante para cada sector se aplicarán los coeficientes definitivos que serán fijados siempre al momento en que deban entenderse referidas las valoraciones que, como regla general, será el inicio del proceso reparcelatorio. Los Proyectos de Reparcelación contendrán una ratificación de la validez de los previstos por el planeamiento o su recálculo justificado, en concordancia el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por la que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, que a continuación transcribimos:



Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

*1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, **deban valorarse** las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 1 del artículo 8, **para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasaré por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.***

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasaré por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

El **Valor de Repercusión** es el “Valor de suelo por cada metro cuadrado de techo”, teniendo en cuenta que “el valor del suelo” se corresponde con el mejor y más intensivo uso posible (de acuerdo con el principio del mismo nombre) del inmueble que soporta o sea susceptible de soportar y deberá calcularse en función de esos usos y esas intensidades edificatorias de cada uno de sus componentes, como pueden ser: viviendas, locales comerciales, oficinas, plazas de aparcamiento, edificaciones industriales que el planeamiento urbanístico permita en ese suelo. La mercancía que se transacciona es el “techo edificable”; lo que se compra y se vende en el mercado inmobiliario es el **m² edificable**, sobre y bajo rasante.

Existen dos métodos para obtener el valor del suelo (valor de repercusión):

1) El método de comparación con el mercado, utilizable sólo en áreas homogéneas amplias y con mercado activo; se realiza con el Método de comparación con el mercado, regulado en el artículo 20 y siguientes de la Orden ECO 805/2003 sobre normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

2) El Método residual: El valor del suelo se obtiene como residuo a partir del precio de venta de edificios acabados restando de éste los diferentes costos y beneficios del proceso de promoción y construcción.

El Valor de Mercado del solar o terreno se obtiene restando del Valor de Mercado del inmueble (en la hipótesis de edificio terminado) todos los costes de los diferentes factores de producción del inmueble, incluyendo el posible beneficio de la promoción como un coste más.



El cálculo y la formulación matemática del método residual son:

2.1.- Método Residual Estático o Análisis de Inversiones con valores actuales

$$F = VM - (H + L + T + I_N + C_C + G^A_P + G_F + G_C + B_P) \dots\dots\dots \text{Sin imputación temporal.}$$

2.2.- Método Residual Dinámico o Análisis de Inversiones con valores esperados

$$F = VM - (H + L + T + I_N + C_C + G^A_P + G_F + G_C + B_P) \dots\dots\dots \text{Con imputación temporal.}$$

Dada la finalidad de esta valoración para la obtención de los Coeficientes de Correctores, vamos a utilizar el **Método Residual Estático o Análisis de Inversiones con valores actuales** (2.1.-procedimiento de calculo estático) regulado en los artículos 34 al 42; así como el Método de Comparación con el Mercado regulado en los artículos 20 al 23 de la Orden ECO 805/2003 sobre normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

La aplicación del Método Residual Estático requiere:

1.- Determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar sobre el inmueble a valorar, según el principio de mayor y mejor uso.

2.- Estimar los costes a imputar en la futura promoción inmobiliaria como son:

* Costes de construcción de contrata.....:	$C_C = C_{EM} + G_G + B_C$
* Impuestos no recuperables.....:	I_N
* Honorarios, tasas y licencias.....:	$H - L - T$
* Gastos de administración del promotor.....:	G^A_P
* Gastos financieros.....:	G_F
* Gastos de comercialización.....:	G_C

para un promotor de tipo medio y para una promoción de características media de la zona.

2.1.- Determinar el coste de ejecución material de la construcción correspondiente a la tipología edificatoria y características constructivas: (C_{EM}).

2.2.-Evaluar el Beneficio Industrial tipo del Constructor (B_C) y los Gastos Generales del Constructor (G_G).

2.3.-Calcular los gastos de promoción (G^A_P), todos los gastos del promotor (excepto G_F , G_C y B_P) e Impuesto No Recuperables (I_N) inherentes a la compra del solar y a la construcción del inmueble.

2.4.- Calcular los gastos financieros y de comercialización del promotor (G_F y G_C).

3.- Estimar el Valor de Mercado del inmueble a promover (criterio: valor de mercado en hipótesis de edificio terminado) (V.M.) para ello:





3.1.-Hay que disponer previamente de un estudio de mercado de inmuebles de nueva planta con tres tipos de datos:

- Locacionales
- Físicos
- Económicos (precios de oferta o de venta)

Ciñéndonos a la metodología del Método de Comparación con el Mercado.

3.2.-Depurar la muestra para obtener valores en venta por m² que sean representativos del mercado inmobiliario comparable con los terrenos a valorar.

3.3.-Transformar en Valores de Superficie construida con zonas comunes los correspondientes a:

- Superficies construidas sin zonas comunes
- Superficies útiles,

Que figuren en el estudio de mercado a fin de hacerlos homogéneos.

Determinando el valor de venta al contado “tipo” del m² edificado (V.M.).

4.- Fijar el margen de beneficio del promotor atendiendo al común de promociones de similares características y emplazamiento.

Y aplicar la formulación matemática del artículo 42 de la Norma de Valoración de Bienes Inmuebles para determinadas entidades financieras ECO 805/2003, que es la siguiente:

$$F_u = VM * (1-b) - \sum Ci$$

En la que:

- F_u : Valor del terreno o solar urbanizado
 VM : Valor de mercado del inmueble terminado (a fecha actual)
 b : Margen de beneficio del promotor en tanto por uno.
 Ci : Cada uno de los costes y gastos considerados.

siendo como mínimo: $b = 1,5 i$

en la que:

i = tasa libre de riesgo + prima de riesgo

La tasa libre de riesgo es la rentabilidad media anual de la deuda del estado a un plazo no inferior a dos años del país donde este situado el inmueble. Para inmuebles situados en España se tomará la rentabilidad media anual de la Deuda del Estado con vencimiento residual entre dos y seis años.

La prima de riesgo se establecerá en función del tipo de operación, volumen, liquidez, etc.

La Orden ECO/805/2003, establece para el método estático, unos valores mínimos para b.

Esos valores mínimos, contenidos en la disposición transitoria única de la norma son los siguientes:



“Durante los tres primeros años contados a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente Orden, los márgenes de beneficio del promotor indicados en el artículo 41 (método residual estático) no podrán ser inferiores a los que se establecen en la siguiente tabla, o a los que resulten de su revisión conforme a lo previsto en el último párrafo de esta disposición:

Tipo de inmueble	Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS) %
Edificios de uso residencia	
Viviendas primera residencia.....	18
Viviendas segunda residencia.....	24
Edificios de oficinas.....	21
Edificios comerciales.....	24
Edificios industriales.....	27
Plazas de aparcamiento.....	20
Hoteles.....	22
Residencias de estudiantes y de la tercera edad.....	24
Otros.....	24

Estos márgenes mínimos no han sido modificados a la fecha de redacción de este plan general.

Para obtener el Valor de Mercado VM, que vamos a utilizar en la formula del mencionado artículo 42 de la ECO 805/2003, es necesario disponer de un estudio de mercado de los diferentes productos inmobiliarios y tipologías edificatorias que este plan va a establecer, y que en la actualidad ya existen en el mercado inmobiliario de Melilla.

Establecemos la hipótesis de trabajo, de que los valores inmobiliarios en los nuevos sectores de suelo urbanizable que propone este plan general se comportan de forma análoga a como se ha producido en los últimos sectores de suelo urbanizado, y en general en el mercado inmobiliario de Melilla.

La prospección de mercado debe reflejar las características particulares del stock de viviendas recién edificadas o en construcción (es decir en el mercado primario), sin olvidar otros usos extendidos en el municipio, como son el comercial y oficinas, así como el industrial, estos últimos principalmente en el mercado secundario.

Para valorar con prudencia, de acuerdo con el principio del mismo nombre, dada la importante repercusión económica que tiene para los propietarios de suelo el establecimiento de los coeficientes correctores tenemos que conocer con gran profundidad, la realidad del mercado inmobiliario de Melilla, a la fecha de la redacción de este plan general.

Se ha realizado un profundo estudio de la práctica totalidad del mercado inmobiliario en oferta en Melilla en los que se ha zonificado a estos efectos la ciudad. Estas zonas de análisis son generalmente consecuencia del desarrollo secular e histórico de la ciudad tiene homogeneidad inmobiliaria y económica.



Para efectuar la división del territorio municipal de Melilla, se ha tenido en cuenta además los siguientes criterios:

- » Coherencia urbanística, tanto desde el punto de vista de la clasificación y calificación del suelo, como de la tipología de las construcciones y de la morfología urbana.
- » Coherencia inmobiliaria, tanto desde el punto de vista de uso funcional, como de gestión promocional
- » Circunstancias de carácter económico-social que caracterizan a cada zona y que permiten, en su caso, la adopción de medidas o coeficientes que recogen las posibles alternativas del valor.

Las “zonas de análisis homogéneas” delimitadas son 5, y provienen de la agrupación en conjuntos de los barrios de la ciudad de Melilla teniendo en cuenta los considerandos del párrafo anterior.

Las “Zonas Homogéneas”, tanto en su componente suelo como en su componente construcción delimitan áreas económico-homogéneas en las que el mercado inmobiliario tiene una similitud en sus características que permite obtener una modulación de su comportamiento.

Análogamente, que en el uso residencial, se ha seguido el mismo procedimiento con los restantes usos lucrativos no residenciales que permite este plan general en su territorio.

Consecuentemente se ha realizado un estudio detallado y exhaustivo de los siguientes productos inmobiliarios, tanto en los usos lucrativos como en las tipologías edificatorias:

- ↗ Residencial en Manzana en régimen libre
- ↗ Residencial en Manzana en régimen de VPO
- ↗ Residencial en Manzana en régimen de VPO Especial
- ↗ Residencial en Manzana en régimen de VPO Concertado
- ↗ Residencial en Vivienda Unifamiliar Adosado en régimen libre
- ↗ Residencial en Edificación Abierta en régimen libre
- ↗ Residencial en Edificación Abierta en régimen VPO
- ↗ Residencial en Edificación Abierta en régimen VPO especial
- ↗ Residencial en Edificación Abierta en régimen VPO concertado
- ↗ Locales Comerciales en Manzana Cerrada
- ↗ Industrial en Manzana Cerrada

Los aspectos más significativos de la muestra de mercado testado los siguientes:

- ❖ Se han testado, en el mes de Mayo de 2009, el mercado primario y secundario, en el termino municipal de Melilla, obteniéndose un total de 157 testigos con 157 unidades funcionales en oferta y una total superficie construida de 18.662 m², con la siguiente división:
 - » 138 viviendas, con sus correspondientes plazas de garaje y/o trastero.
 - » 11 locales comerciales
 - » 1 Oficinas
 - » 7 naves industriales



El valor total de mercado de los inmuebles analizados en euros, según los diferentes usos funcionales, queda desglosado en el siguiente cuadro:

Parque Inmobiliario de Melilla	Euros
Parque Inmobiliario de viviendas	26.275.081
Parque Inmobiliario Locales Comerciales	4.062.040
Parque Inmobiliario de Oficinas	196.000
Parque Inmobiliario de Naves Industriales	2.121.993
Total Parque Inmobiliario	32.655.114

Por lo que se dispone de una información suficiente de muestras testigos en cantidad, estadísticamente hablando, y calidad para poder determinar, sin margen de duda razonable, cuáles son los valores de mercado del producto inmobiliario terminado. Es decir, estamos ante una estimación de los valores de mercado prudente y no especulativa, tanto en sentido positivo como negativo y consecuentemente las ratios y coeficientes que de su análisis se deriven; aunque durante la tramitación de este Plan General se estén produciendo una bajada de los valores de mercado en el conjunto del mercado inmobiliario de Melilla.

Así mismo, se han eliminado los inconvenientes del método de comparación con el mercado, debido a que se dispone de una información suficiente en cantidad y calidad para poder determinar con un percentil de seguridad del 95% (según la estadística descriptiva al utilizarse promedios matemáticos y no apreciaciones subjetivas del equipo redactor) de cuáles serían los valores de mercado del producto inmobiliario terminado.

En la metodología empleada para recoger la información de campo del mercado inmobiliario, los entrevistadores han actuado como posibles compradores reales para evitar deformaciones de la muestra.

En aquellos testigos que la muestra se obtiene directamente del promotor inmobiliario, y no había opción a la negociación, el precio ofertado ha sido adoptado como Valor de Mercado.

La información económica de cada operación inmobiliaria refleja el precio total en venta de todas las unidades que componen cada uso funcional analizado.

El precio total de todas las unidades de cada uso funcional se ha dividido por la superficie total de ese uso funcional para obtener el precio unitario de oferta, que con las correcciones por homogenización se convierte en el Valor Unitario de Mercado para cada uso funcional lucrativo y tipología edificatoria.

Hemos obtenido los siguientes resultados:

- * Para el uso funcional lucrativo residencial en régimen de venta libre con la tipología edificatoria en manzana cerrada en la Zona Homogénea nº 1 (Bº Heroes de España, Bº General Larrea, Bº Concepcion Arenal, Bº Gomez Jordana, Bº Industrial y Bº Gral San Jurjo) se ha obtenido un entorno u horquilla de valor unitario de mercado del producto inmobiliario terminado de 1.504 a 3.000 euros por m2 construido.



- * Para el uso funcional lucrativo residencial en régimen de venta libre con la tipología edificatoria en manzana cerrada en la Zona Homogénea nº 2 (Bº del Carmen, Bº Principe de Asturias y Bº Poligono Hebreo 2) se ha obtenido un entorno u horquilla de valor unitario de mercado del producto inmobiliario terminado de 1.409 a 2.200 euros por m2 construido.
- * Para el uso funcional lucrativo residencial en régimen de venta libre con la tipología edificatoria en manzana cerrada en la Zona Homogénea nº 3 (Bº del Real, Bº de La Libertad, Bº Virgen de la Victoria y Bº Isaac Peral) se ha obtenido un entorno u horquilla de valor unitario de mercado del producto inmobiliario terminado de 1.077 a 2.356 euros por m2 construido.
- * Para el uso funcional lucrativo residencial en régimen de venta libre con la tipología edificatoria en manzana cerrada en la Zona Homogénea nº 4 (Bº Primo de River, Bº Ataque Seco, Bº Cabreriza Bajas, Bº Bateria Jota y Bº Oeste) se ha obtenido un entorno u horquilla de valor unitario de mercado del producto inmobiliario terminado de 937 a 1747 euros por m2 construido.
- * Para el uso funcional lucrativo Locales Comerciales en Manzana Cerrada en la Zona Homogénea nº 1 (Bº Heroes de España, Bº General Larrea, Bº Concepcion Arenal, Bº Gomez Jordana, Bº Industrial y Bº Gral San Jurjo) se ha obtenido un entorno u horquilla de valor unitario de mercado del producto inmobiliario terminado de 2.239 a 5.656 euros por m2 construido, en función de su ubicación.
- * Para el uso funcional lucrativo Locales Comerciales en Manzana Cerrada en la Zona Homogénea nº 3 (Bº del Real, Bº de La Libertad, Bº Virgen de la Victoria y Bº Isaac Peral) se ha obtenido un entorno u horquilla de valor unitario de mercado del producto inmobiliario terminado de 2.239 a 5.656 euros por m2 construido, en función de su ubicación, en función de su ubicación.
- * Uso funcional lucrativo Industrial en Manzana Cerrada se ha obtenido un entorno u horquilla de valor unitario de mercado del producto inmobiliario terminado de 750 a 1.457 euros por m² construido.

Paralelamente se ha producido con los restantes usos, y se han tomado los precios oficiales de las Viviendas Protegidas Precio General , de Régimen Especial y de precio Concertado.

Analizando los gastos medios, de los promotores inmobiliarios de la zona, en honorarios, licencias, impuestos y gastos de administración, se ha estimado un % sobre el Valor en Venta de la Promoción Inmobiliaria.

La utilización del método residual estático para la obtención del valor del suelo implica la necesidad de determinar los Costes de Construcción actuales de cada tipología constructiva según su categoría (calidad) de construcción.

Las construcciones se han clasificado de acuerdo con el:



- * Catálogo de Edificios y Construcciones Urbanas de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria Urbana.

Se han recopilado las tipologías constructivas utilizadas, definiendo su uso, clase, modalidad, grupo, subgrupo y tipo según el Catálogo de Edificios, así como su categoría según su coste económico.

Para la estimación del coste económico de las diferentes tipologías constructivas se han consultado las siguientes fuentes de información por orden de prioridad:

- * Empresas constructoras de la zona
- * Profesionales-Técnicos con experiencia de la zona
- * Promotores inmobiliarios de la zona
- * Revistas especializadas

La categoría de la construcción, ligada a su coste de ejecución material, se define en función de la calidad de la construcción, proponiéndose 3 niveles:

- * Normal: Calidad habitual de la zona. En nuestro caso lo asimilamos a una vivienda de renta libre de calidad estándar.
- * Buena: Superior a lo normal
- * Sencilla: Inferior a la normal. En este caso lo asociamos a la calidad constructiva de una vivienda de protección oficial (V.P.O.)

Lográndose los siguientes resultados:

- * Para el uso funcional lucrativo residencial en régimen de venta libre con la tipología edificatoria en manzana cerrada en la Zona Homogénea nº 1 (Bº Heroes de España, Bº General Larrea, Bº Concepcion Arenal, Bº Gomez Jordana, Bº Industrial y Bº Gral San Jurjo) se ha obtenido un entorno u horquilla del coste unitario de contrata del producto inmobiliario terminado de 585 a 750 euros por m2 construido, en función de su calidad debido a la ubicación del producto inmobiliario.
- * Para el uso funcional lucrativo residencial en régimen de venta libre con la tipología edificatoria en manzana cerrada en la Zona Homogénea nº 2 (Bº del Carmen, Bº Principe de Asturias y Bº Poligono Hebreo 2) se ha obtenido un entorno u horquilla del coste unitario de contrata del producto inmobiliario terminado de 585 a 750 euros por m2 construido, en función de su calidad debido a la ubicación del producto inmobiliario.
- * Para el uso funcional lucrativo residencial en régimen de venta libre con la tipología edificatoria en manzana cerrada en la Zona Homogénea nº 3 (Bº del Real, Bº de La Libertad, Bº Virgen de la Victoria y Bº Isaac Peral) se ha obtenido un entorno u horquilla del coste unitario de contrata del producto inmobiliario terminado de 580 a 747 euros por m2 construido, en función de su calidad debido a la ubicación del producto inmobiliario.
- * Para el uso funcional lucrativo residencial en régimen de venta libre con la tipología edificatoria en manzana cerrada en la Zona Homogénea nº 4 (Bº Primo de Rivera, Bº Ataque Seco, Bº Cabreriza Bajas, Bº Bateria Jota y Bº Oeste) se ha obtenido un entorno u horquilla del coste unitario de contrata del producto inmobiliario



terminado de 580 a 682 euros por m² construido, en función de su calidad debido a la ubicación del producto inmobiliario.

- * Para el uso funcional lucrativo Locales Comerciales en Manzana Cerrada en la Zona Homogénea nº 1 (Bº Héroes de España, Bº General Larrea, Bº Concepción Arenal, Bº Gómez Jordana, Bº Industrial y Bº Gral. San Jurjo) se ha obtenido un entorno u horquilla del coste unitario de contrata del producto inmobiliario terminado de 450 a 500 euros por m² construido, en función de su calidad debido a la ubicación del producto inmobiliario.
- * Para el uso funcional lucrativo Locales Comerciales en Manzana Cerrada en la Zona Homogénea nº 3 (Bº del Real, Bº de La Libertad, Bº Virgen de la Victoria y Bº Isaac Peral) se ha obtenido un entorno u horquilla del coste unitario de contrata del producto inmobiliario terminado de 450 a 500 euros por m² construido, en función de su calidad debido a la ubicación del producto inmobiliario.
- * Uso funcional lucrativo Industrial en Manzana Cerrada se ha obtenido un entorno u horquilla del coste unitario de contrata del producto inmobiliario terminado de 290 a 325 euros por m² construido, en función de su calidad debido a la ubicación del producto inmobiliario en cada una de las zonas o áreas de análisis comentadas anteriormente.

Los costos económicos de la construcción y ratios medios del sector de la producción inmobiliaria, obtenidos del análisis de este mercado, pretenden ser valores y ratios medios, de empresas constructoras y promotores de la zona, y por tanto pueden existir algunas oscilaciones en estos datos obtenidos, si se trata de estudiar puntualmente alguna operación inmobiliaria en particular pero ello entraría en el campo de valoración individualizada, y no en el de valoración masiva que nos ocupa.

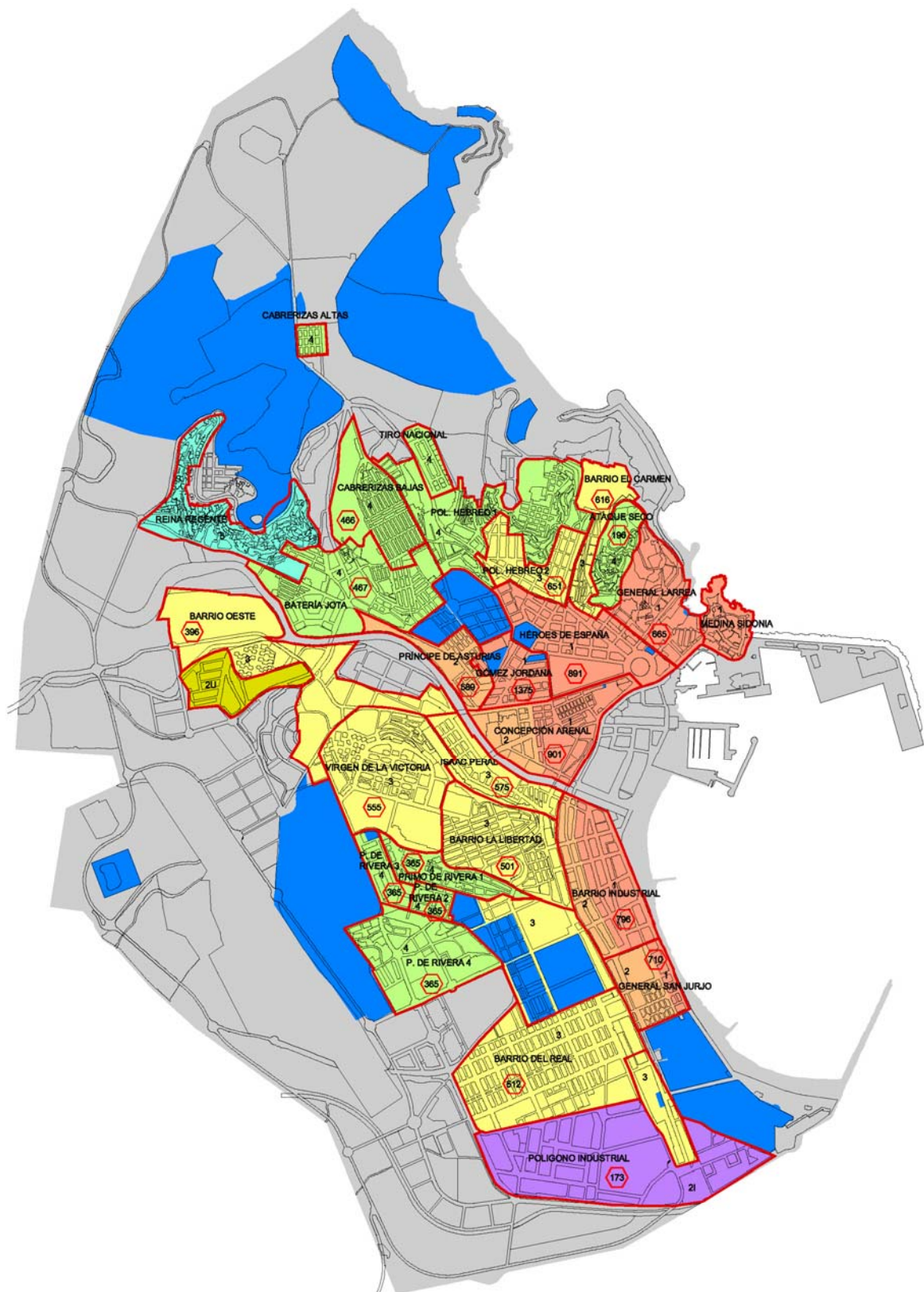
Aplicando en la formulación matemática del art. 42 de la ECO 805/2003, el Valor Unitario de Mercado del inmueble terminado, cada uno de los costes y gastos unitarios necesarios de construcción y promoción y el margen de beneficio del promotor, para cada uso lucrativo y tipología edificatoria, obtenemos el Valor Unitario de Repercusión de suelo para cada uso y tipología edificatoria.

Obtenido los Valores Unitarios de repercusión de suelo para cada uno de los usos lucrativos y tipologías edificatorias; adoptamos uno como unitario con valor la unidad (en nuestro caso hemos adoptado el residencial en régimen de venta libre con la tipología edificatoria en manzana cerrada en la Zona Homogénea nº 3 como el unitario) por el que se dividirán todos los demás por lo que habremos obtenido una relación entre usos y tipologías, y por consiguiente los Coeficientes de Correctores o de Ponderación del Valor.

En la tabla siguiente se especifican los Coeficientes Correctores o de ponderación del valor de los diferentes usos y tipologías para cada uno de las Zonas Homogéneas en el que se ha dividido el mercado inmobiliario de Melilla, con el fin de establecer los porcentajes correspondiente de uso y tipología para cada sector a fin de que a sus propietarios les corresponda, en régimen de igualdad, un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el plan permita construir en sus fincas.



TABLA DE COEFICIENTES CORRECTORES O DE PONDERACION			Residencial en Manzana Cerrada en el Zona 3
Zona 1	B° Heroes de España, B° General Larrea, B° Concepcion Arenal, B° Gomez Jordana, B° Industrial y B° Gral San Jurjo	Vivienda en Manzana Cerrada	1,593
Zona 2	B° del Carmen, B° Principe de Asturias y B° Poligono Hebreo 2	Vivienda en Manzana Cerrada	1,175
Zona 3	B° del Real, B° de La Libertad, B° Virgen de la Victoria y B° Isaac Peral	Vivienda en Manzana Cerrada	1,000
Zona 4	B° Primo de River, B° Ataque Seco, B° Cabreriza Bajas, B° Bateria Jota y B° Oeste	Vivienda en Manzana Cerrada	0,731
Zona 5	B° Reina Regente	Vivienda en Manzana Cerrada	0,462
Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO		Vivienda en Manzana Cerrada	0,382
Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO Especial		Vivienda en Manzana Cerrada	0,168
Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO Concertado		Vivienda en Manzana Cerrada	0,605
Locales Comerciales en Zona 1	B° Heroes de España, B° General Larrea, B° Concepcion Arenal, B° Gomez Jordana, B° Industrial y B° Gral San Jurjo	Locales en Manzana Cerrada	2,521
Locales Comerciales en Zona 2	B° del Carmen, B° Principe de Asturias y B° Poligono Hebreo 2	Locales en Manzana Cerrada	1,714
Locales Comerciales en Zona 3	B° del Real, B° de La Libertad, B° Virgen de la Victoria y B° Isaac Peral	Locales en Manzana Cerrada	0,908
Naves Industriales		Naves en manzana cerrada	0,332



CALIDAD DE BARRIO											
VIVIENDA PLURIFAMILIAR					VIVIENDA UNIFAMILIAR					INDUSTRIAL	
ZONA	ZONA	ZONA	ZONA	ZONA	ZONA	ZONA	ZONA	ZONA	ZONA	ZONA	ZONA
1	2	3	4	5	1U	2U	3U	4U	5U	2I	3I
1	2	3	4	5	1U	2U	3U	4U	5U	2I	3I

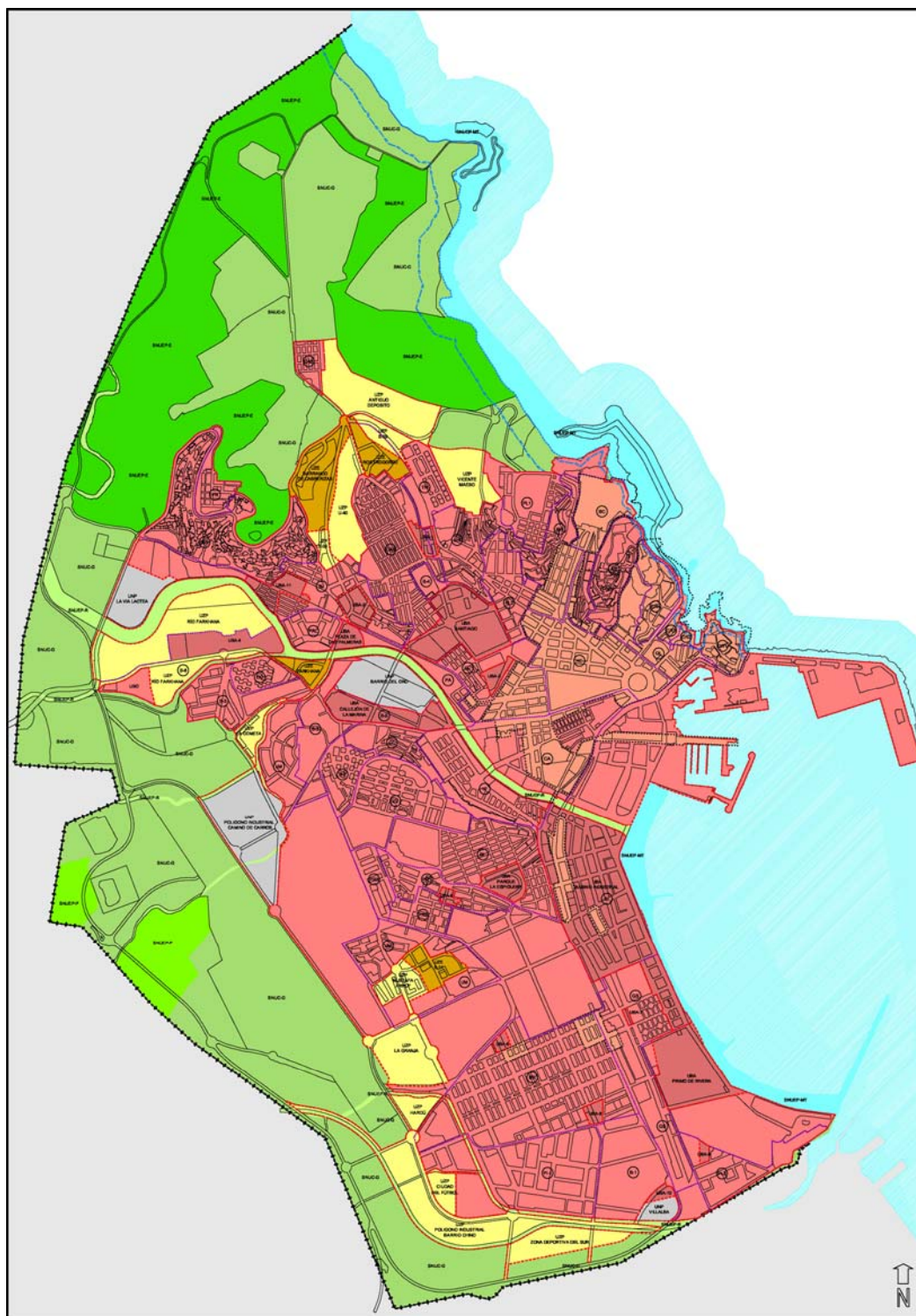
512 VALOR UNITARIO DE REPERCUSION DEL SUELO (euro m² del suelo)

EQUIPAMIENTOS DE DEFENSA



5.2. DE LAS ALTERNATIVAS

En función de las consideraciones citadas se proponen dos alternativas de desarrollo para los suelos urbanizables, admitiendo que las actuaciones sobre suelos urbanos y sobre suelos urbanizables en ejecución son prioritarias, por lo que el resto se pueden desarrollar temporalmente en el Plan de forma diversa. Se proponen las dos alternativas siguientes:



ALTERNATIVA 1



SUELO URBANO

	UNIDADES DE ACTUACION/SECTORES*	CALIFICACION	SUPERFICIE	VIV.
UBO	JARDIN MELILLENSE	RESIDENCIAL	73.616,00	453
UBO	ISLA TALLERES	RESIDENCIAL	11.759,00	275
	TOTAL		85.375,00	728

*Ambitos desarrollados con capacidad para nuevas viviendas

	SECTORES	CALIFICACION	SUPERFICIE	VIV.
UBA	SANTIAGO Y GABRIEL DE MORALES	RESIDENCIAL	105.190,00	1.100
UBA	CALLEJÓN DE LA MARINA	RESIDENCIAL	60.126,75	300
UBA	BARRIO INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	309.917,60	0
UBA	UBA-1	RESIDENCIAL	12.926,15	200
UBA	UBA-2	RESIDENCIAL	21.571,80	350
UBA	UBA-4	RESIDENCIAL	51.992,30	156
UBA	UBA-5	RESIDENCIAL	5.386,80	50
UBA	UBA-6	RESIDENCIAL	5.340,00	89
UBA	UBA-7	RESIDENCIAL	1.940,60	50
UBA	UBA-8	RESIDENCIAL	7.848,75	160
UBA	UBA-11	RESIDENCIAL	27.329,00	105
UBA	PLAZA DE LAS PALMERAS	RESIDENCIAL	14.279,30	71
UBA	UBA-9	TERCIARIO	4.116,00	0
UBA	UBA-10	TERCIARIO	6.350,70	0
UBA	PRIMO DE RIVERA	TERCIARIO	99.540,40	0
UBA	UBA-3	DOTACIONAL	10.821,60	0
UBA	PARQUE LA ESPIGUERA	EQUIPAMIENTO	25.413,45	0
	TOTAL		770.091,20	2.631

SUELOS URBANIZABLES EN EJECUCION

	SECTORES	CALIFICACION	SUPERFICIE	VIV.
UZE	ROSTROGORDO	RESIDENCIAL	35.917,45	176
UZE	BARRANCO CABRERIZAS	RESIDENCIAL	79.222,80	317
UZE	FARKHANA	RESIDENCIAL	20.322,00	150
UZE	S-11	RESIDENCIAL	33.603,85	114
	TOTAL		169.066,10	758

SUELOS URBANIZABLES PROGRAMADOS

	SECTORES	CALIFICACION	SUPERFICIE	VIV.
UZP	LA COMETA	RESIDENCIAL	21.754,70	104
UZP	U-40	RESIDENCIAL	65.229,00	535
UZP	MUSTAFA ARRUF	RESIDENCIAL	33.886,20	102
UZP	S-05	RESIDENCIAL	38.548,30	39
UZP	ARROYO FARKHANA	RESIDENCIAL	197.349,65	987
UZP	VICENTE MAESO	RESIDENCIAL	61.583,25	265
UZP	HARDÚ	TERCIARIO	22.489,50	0
UZP	POLIGONO INDUSTRIAL BARRIO CHINO	INDUSTRIAL	176.806,50	0
	TOTAL		617.647,10	2.031

suelos urbanizables para Sistemas Generales

UZP	ANTIGUO DEPOSITO	EQUIPAMIENTO	109.382,50
UZP	CIUDAD DEL FUTBOL	EQUIPAMIENTO	19.602,80
UZP	LA GRANJA	EQUIPAMIENTO	81.740,00
UZP	ZONA DEPORTIVA DEL SUR	EQUIPAMIENTO	59.656,90
	TOTAL		270.382,20

TOTAL CAPACIDAD VIVIENDAS ALTERNATIVA 1 6.148

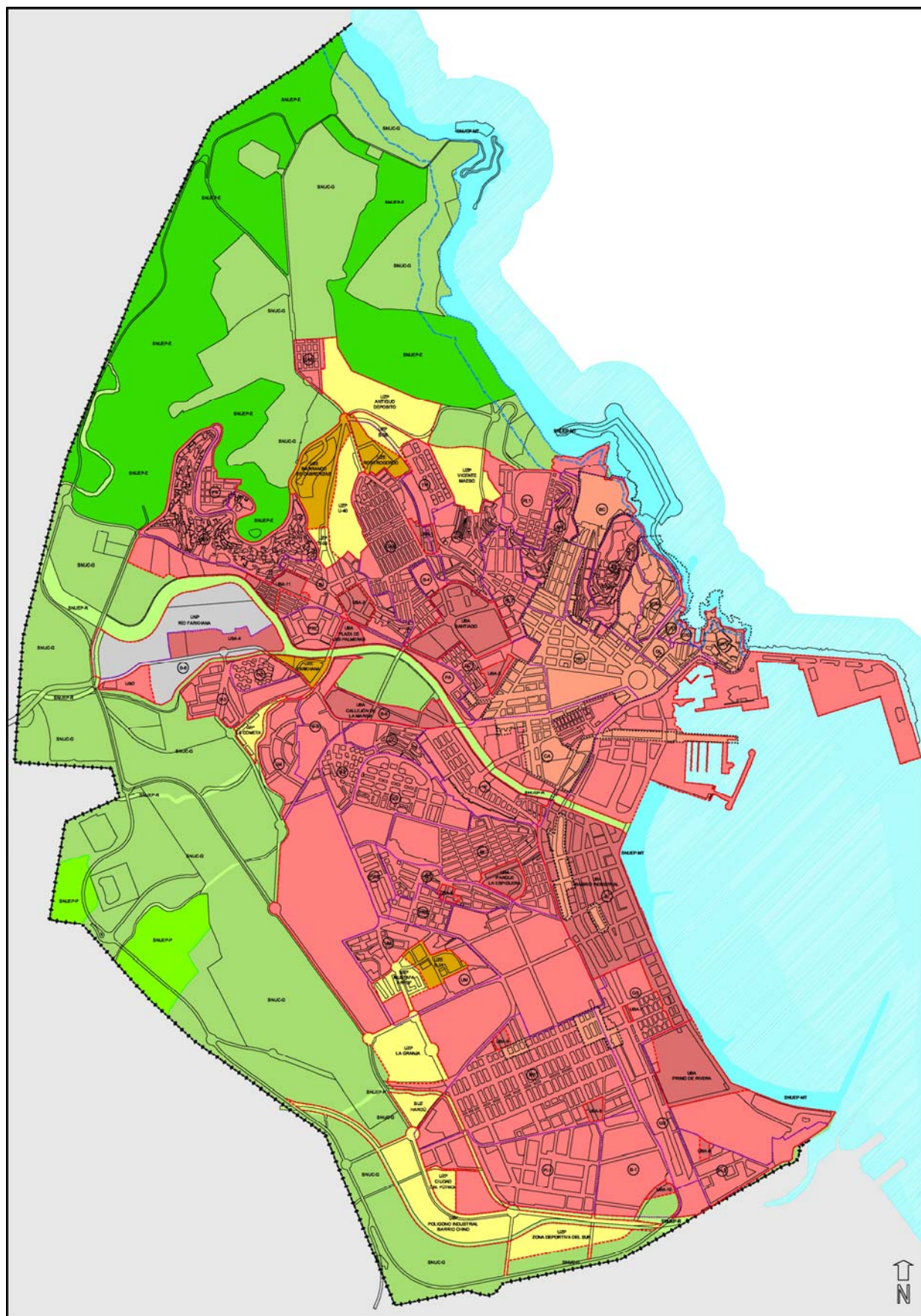
SUELOS URBANIZABLES NO PROGRAMADOS

	SECTORES	CALIFICACION	SUPERFICIE	VIV.
UNP	LA VIA LACTEA	RESIDENCIAL	56.566,35	170
UNP	BARRIO DEL ORO	RESIDENCIAL	83.897,80	419
UNP	VILLALBA	TERCIARIO	17.223,65	0
UNP	POLIGONO INDUSTRIAL CAMINO DE CARROS	INDUSTRIAL	139.494,20	0
	TOTAL		297.182,00	589



Las superficies de la clasificación del suelo para esta alternativa son:

SUELO NO URBANIZABLE		5.839.415,90	43,05
Suelo no urbanizable de especial protección		2.636.972,20	19,44
Ecológico	1.539.548,90		
Paisajístico	197.007,60		
Dominio marítimo terrestre	576.665,70		
Cauces y ramblas	323.750,00		
Suelo no urbanizable común		3.202.443,70	23,61
General	3.202.443,70		
SUELO URBANIZABLE		1.354.277,40	9,98
Urbanizable en ejecución (UZE)	169.066,10		
Urbanizable programado (UZP)	888.029,30		
Urbanizable no programado (UNP)	297.182,00		
SUELO URBANO		6.371.387,80	46,97
Consolidado (UBO)	5.601.296,60		
Sujeto a actuación integrada (UBA)	770.091,20		
TOTAL TERMINO MUNICIPAL	13.565.081,10	13.565.081,10	100,00



ALTERNATIVA 2



ALTERNATIVA 2

SUELO URBANO

	UNIDADES DE ACTUACIÓN/SECTORES*	CALIFICACION	SUPERFICIE	VIV.
UBO	JARDIN MELILLENSE	RESIDENCIAL	73.616,00	453
UBO	ISLA TALLERES	RESIDENCIAL	11.759,00	275
	TOTAL		85.375,00	728

*Ámbitos desarrollados con capacidad para nuevas viviendas

	SECTORES	CALIFICACION	SUPERFICIE	VIV.
UBA	SANTIAGO Y GABRIEL DE MORALES	RESIDENCIAL	105.190,00	1.100
UBA	CALLEJÓN DE LA MARINA	RESIDENCIAL	60.126,75	300
UBA	BARRIO INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	309.917,60	0
UBA	UBA-1	RESIDENCIAL	12.926,15	200
UBA	UBA-2	RESIDENCIAL	21.571,80	350
UBA	UBA-4	RESIDENCIAL	51.992,30	156
UBA	UBA-5	RESIDENCIAL	5.386,80	50
UBA	UBA-6	RESIDENCIAL	5.340,00	89
UBA	UBA-7	RESIDENCIAL	1.940,60	50
UBA	UBA-8	RESIDENCIAL	7.848,75	160
UBA	UBA-11	RESIDENCIAL	27.329,00	105
UBA	PLAZA DE LAS PALMERAS	RESIDENCIAL	14.279,30	71
UBA	UBA-9	TERCIARIO	4.116,00	0
UBA	UBA-10	TERCIARIO	6.350,70	0
UBA	PRIMO DE RIVERA	TERCIARIO	99.540,40	0
UBA	UBA-3	DOTACIONAL	10.821,60	0
UBA	PARQUE LA ESPIGUERA	EQUIPAMIENTO	25.413,45	0
	TOTAL		770.091,20	2.631

SUELOS URBANIZABLES EN EJECUCION

	SECTORES	CALIFICACION	SUPERFICIE	VIV.
UZE	ROSTROGORDO	RESIDENCIAL	35.917,45	176
UZE	BARRANCO CABRERIZAS	RESIDENCIAL	79.222,80	317
UZE	FARKHANA	RESIDENCIAL	20.322,00	150
UZE	S-11	RESIDENCIAL	33.603,85	114
	TOTAL		169.066,10	758

SUELOS URBANIZABLES PROGRAMADOS

	SECTORES	CALIFICACION	SUPERFICIE	VIV.
UZP	LA COMETA	RESIDENCIAL	21.754,70	104
UZP	U-40	RESIDENCIAL	65.229,00	535
UZP	MUSTAFA ARRUF	RESIDENCIAL	33.886,20	102
UZP	S-05	RESIDENCIAL	38.548,30	39
UZP	VICENTE MAESO	RESIDENCIAL	61.583,25	265
UZP	HARDÚ	TERCIARIO	22.489,50	0
UZP	POLIGONO INDUSTRIAL BARRIO CHINO	INDUSTRIAL	176.806,50	0
	TOTAL		420.297,45	1.044

suelos urbanizables para Sistemas Generales

UZP	ANTIGUO DEPOSITO	EQUIPAMIENTO	109.382,50	
UZP	CIUDAD DEL FUTBOL	EQUIPAMIENTO	19.602,80	
UZP	LA GRANJA	EQUIPAMIENTO	81.740,00	
UZP	ZONA DEPORTIVA DEL SUR	EQUIPAMIENTO	59.656,90	
	TOTAL		270.382,20	

TOTAL CAPACIDAD VIVIENDAS ALTERNATIVA 2 5.161

SUELOS URBANIZABLES NO PROGRAMADOS

	SECTORES	CALIFICACION	SUPERFICIE	VIV.
UNP	ARROYO FARKHANA	RESIDENCIAL	197.349,65	987
	TOTAL		197.349,65	987



Las superficies de la clasificación del suelo para esta alternativa son:

SUELO NO URBANIZABLE		6.136.597,90	45,24
	Suelo no urbanizable de especial protección	2.636.972,20	19,44
	Ecológico	1.539.548,90	
	Paisajístico	197.007,60	
	Dominio marítimo terrestre	576.665,70	
	Cauces y ramblas	323.750,00	
	Suelo no urbanizable común	3.499.625,70	25,80
	General	3.499.625,70	
SUELO URBANIZABLE		1.057.095,40	7,79
	Urbanizable en ejecución (UZE)	169.066,10	
	Urbanizable programado (UZP)	690.679,65	
	Urbanizable no programado (UNP)	197.349,65	
SUELO URBANO		6.371.387,80	46,97
	Consolidado (UBO)	5.601.296,60	
	Sujeto a actuación integrada (UBA)	770.091,20	
TOTAL TERMINO MUNICIPAL		13.565.081,10	100,00



6. EL SUELO NO URBANIZABLE

El suelo no urbanizable es aquél que está determinado formativamente por dos criterios, uno negativo, considerándose en esta categoría de suelo aquél que el plan no incluya en las clasificaciones de urbano y urbanizable, y otro criterio positivo, constituyendo este tipo de suelo aquél el plan determine con una especial protección, a los efectos de su excepcional valor agrícola, forestal, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, flora o equilibrio ecológico. Esta clasificación viene así determinada por imperativo del artículo 80 de la LS76. Además, a partir de la nueva Ley del Suelo de 2007, deben clasificarse en esta categoría, por imperativo del artículo 10 del Texto Refundido de la ley del Suelo de 2008, el suelo que NO es preciso para satisfacer las necesidades del desarrollo urbano, que debe preservarse necesariamente de la urbanización.

Esta clasificación responde a los nuevos principios de desarrollo territorial y urbano sostenible enunciados en el artículo 2.2.b) del nuevo texto de la Ley del Suelo, que obliga a un desarrollo sostenible, preservando y protegiendo el suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

El suelo no urbanizable representa el 43,05 % del ámbito territorial de Melilla, y su distribución en cuanto a las diferentes categorías es la siguiente:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIES m2	%
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	3.202.443,70	23,61
SUELO NO URBANIZABLE E.P. ECOLÓGICA	1.539.548,90	11,35
SUELO NO URBANIZABLE E.P. PAISAJÍSTICA	197.007,60	1,45
SUELO NO URBANIZABLE E.P. COSTAS	576.665,70	4,25
SUELO NO URBANIZABLE E.P. CAUCES	323.750,00	2,39
TOTAL	5.839.415,90	43,05

La justificación de los establecimientos de las diferentes protecciones quedó justificada en la memoria informativa de este Plan General, en los epígrafes 1.2.9. y 2.5.5. sobre espacios naturales y protegidos y hábitats de interés, los apartados 2.5.3. y 2.5.4. sobre dominio público de costa e hidráulico respectivamente.



7. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

7.1. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE 1995.

En el apartado 2.1.2. sobre el planeamiento vigente de la Memoria de Información de este Plan General, en su apartado 4 se describían las Normas Urbanísticas del Plan General de 1995, que son un extenso texto de 446 artículos divididos en diez títulos, que se describen a continuación y que desarrollan el amplio concepto que de las Normas Urbanísticas en aquel momento se tenían de tal documento.

Los contenidos sintéticos eran:

- Título I: Disposiciones de carácter preliminar y general, que trataba del objeto, alcance, efectos y vigencia de PG.
- Título II: Procedimientos urbanísticos de carácter urbanístico, normas generales para el desarrollo ejecución y gestión del PG, que incidía en todo el proceso administrativo correspondiente al plan, desde la información urbanística hasta la gestión de este.
- Título III: El Régimen urbanístico de la propiedad del suelo, fundamentado en el RDL 1/92 que daba cobertura legal al Plan.
- Título IV: Normas Generales para la organización y ordenación física del territorio, en donde se establecían las condiciones de los elementos estructurales y de los sistemas locales.
- Título V: Normas Particulares del suelo no urbanizable.
- Título VI: Normas Particulares del suelo urbanizable, con las justificaciones precisas del aprovechamiento tipo.
- Título VII: Normas Particulares del suelo urbano.
- Títulos VIII y XI: Se refieren a la calificación del suelo, el VIII a la definición y tipos y IX a las condiciones particulares de los usos.
- Título X: Ordenanzas para la construcción, edificación e instalación de usos, dividiéndose básicamente en tres capítulos. Intervención en la edificación y usos del suelo, las condiciones generales de la edificación y la urbanización y el catálogo de edificios.

Este conjunto normativo se caracteriza por la extensa normativa introducida, en donde se recoge la normativa legal de aplicación y la normativa propia o particularizada del Plan General, no estableciendo rango en su categorización normativa, es decir todo el articulado tiene el mismo grado de vinculación en relación con la ordenación urbanística y por ende su tramitación administrativa.



7.2. PROPUESTA DE NORMAS URBANÍSTICAS

El planteamiento que esta revisión del Plan General propone se realiza en dos órdenes, uno en cuanto a la graduación normativa, y otro en cuanto al contenido.

De la experiencia habida en el actual Plan General 95, sabemos que debido a los cambios legislativos, tanto en el régimen urbanístico (leyes 6/98 y 8/07) así como en el administrativo y sectorial, muchos de los artículos citados en las NNUU'95 no eran de aplicación porque no se ajustaban a la legislación vigente.

1. Por lo tanto el marco normativo que pretende la revisión del Plan General, en cuanto a esa graduación se establece en:

- a) Para el **Modelo Territorial**, las Normas podrán ser, de diferente carácter:

Ejecutivas, cuando sean de aplicación directa y obligatoria y de carácter vinculantes, en donde no es necesario desarrollo para su aplicación.

Directivas, serán disposiciones vinculantes por sus consecuencias y fines, pero en donde son necesarios estudios complementarios y posterior desarrollo para su aplicación.

Sugerencias, serán aquellas que se establezcan por sus fines, pero no son de aplicación directa ni estrictamente vinculantes, pero son de obligada observancia, y cuyos cambios deberán estar suficientemente motivado.

Recomendaciones, son determinaciones no vinculantes y de desarrollo diferido. Una vez realizados los estudios complementarios para su aplicación, se tendrán en cuenta en los estudios previos a la realización de cualquier actuación en el ámbito.

- b) Para el **Plan General**, las normas podrán tener carácter **estructurante** y/o **morfológico**, las primeras serán las propias del Plan General y serán las que afecten al contenido del derecho de propiedad, la red estructural o sistemas generales, la calificación global del suelo, la delimitación sectorial.

Las de carácter morfológico, son las que afectan al planeamiento parcial ó especial de reforma interior que no incidan en los aspectos anteriores.

Esta diferenciación tendrá incidencia en la afección para la competencia de la aprobación del documento ó la determinación correspondiente.

- c) Las **ordenanzas o reglamentos** de la edificación o la gestión, son las propias del sistema administrativo actual, en donde se puede incidir tanto en los aspectos de tramitación y gestión como en aspectos de policía de la edificación. A título enunciativo y no limitativo podríamos citar:

- Desarrollo y ejecución urbanística.
- De policía de la edificación y las condiciones estéticas.
- Contra incendios.
- De vertidos a la red de alcantarillado



- De condiciones de la urbanización.
 - Sobre prevención acústica.
 - Sobre cuadro indicativo de valores.
 - Sobre antenas de telefonía y otras.
 - De accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
 - Sobre conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones.
 - De regulación de las zonas de servidumbre y de vigilancia arqueológica.
 - De intervenciones arqueológicas y paleontológicas.
2. En cuanto al contenido, las Normas Urbanísticas de la revisión del Plan General pretenden ser claras y eficaces, no introduciendo aquellos aspectos o determinaciones que ya recoja la legislación vigente, por lo que será programática y exclusiva del Plan General, salvo en aquellos aspectos determinantes para el Plan General en donde sea conveniente la reproducción o referencia de algún articulado.

Se intentará por tanto obviar aquellos aspectos ya recogidos en la normativa de obligado cumplimiento.

Las Normas Urbanísticas tienen la siguiente definición.

Título I. Disposiciones generales

- Cap. 01 Objetivo, Ámbito Territorial y Vigencia
- Cap. 02 Revisión, Modificación y Suspensión
- Cap. 03 Efecto y contenido del Plan

Este título mantiene básicamente las determinaciones establecidas en el título I de las NNUU'95.

Título 2. Desarrollo y ejecución del planeamiento

- Cap. 01 Instrumentos de desarrollo urbanístico
- Cap. 02 Proyectos de ejecución de la gestión
- Cap. 03 La reparcelación discontinua y voluntaria
- Cap. 04 Intervención del uso del suelo y la edificación

Al igual que el anterior, en este título, se mantienen las mismas determinaciones que el título II de las NNUU'95, si bien sólo se incluyen aquellos aspectos necesarios y particulares para el Plan General, no reproduciéndose la legislación urbanística de aplicación, a la sazón Texto Refundido de la ley del suelo de 1976 (RD 1346/1976).

Título 3. Régimen urbanístico del suelo

- Cap. 01 Divisiones urbanísticas del suelo
- Cap. 02 Sistemas generales y locales
- Cap. 03 Régimen del suelo no urbanizable
- Cap. 04 Régimen del suelo urbanizable programado
- Cap. 05 Régimen del suelo urbanizable no programado
- Cap. 06 Régimen del suelo urbano



Se mantienen en este título las determinaciones establecidas en el título III y IV de las NNUU'95, excepto en aquellos aspectos (del título IV de las NNUU'95) de calidad y diseño de la urbanización que se consideran que deben reflejarse en un reglamento u ordenanza de desarrollo del Plan.

Título 4. Normas de usos

En este título se mantienen las determinaciones básicas establecidas en el título VIII de las NNUU'95.

Título 5. Normas de edificación y urbanización

- Cap. 01 Definiciones
- Cap. 02 Configuración de las zonas de ordenación

Este título mantiene básicamente las determinaciones establecidas en el capítulo III del Título X de las NNUU'95.

Título 6. Normas particulares de las zonas de ordenación

- Cap. 01 Del Suelo urbano y urbanizable
- Cap. 02 Del suelo no urbanizable

En este título se engloban las determinaciones establecidas en los títulos V, VI y VII y capítulo IV del título X de las NNUU'95.

Este conjunto de Normas Urbanísticas propiamente dichas deberá ser complementado por todas las actuaciones urbanísticas de desarrollo, a través de las correspondiente fichas de planeamiento en donde incluirán tanto los sectores de suelo urbanizable como de suelo urbano, para su ejecución y desarrollo mediante planes parciales y planes especiales de reforma interior respectivamente, así como las fichas correspondientes a las actuaciones integradas (unidades de ejecución) en suelo urbano.

Cada ficha comprenderá su función territorial respecto al entorno donde se sitúa o respecto a la ciudad, sus parámetros urbanísticos estructurales y las condiciones de gestión y las de conexión e integración del ámbito con la urbanización existente y las actuaciones necesarias, así como las condiciones que se impongan desde la Memoria Ambiental.

7.3. DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

Las NNUU'95 establecen, para las condiciones de edificación y de los usos, un tipo edificatorio asociado a unos usos genéricos, por lo que existe una relación biunívoca entre calificación y tipología. Este modelo de configuración del sistema edificatorio era:

Residencial T1: Edificio de viviendas en manzana cerrada con patio de manzana.

Residencial T2: Edificio de viviendas en manzana cerrada con patio de parcela.

Residencial T3: Edificio de viviendas en bloque exento.



- Residencial T4: Edificio de viviendas en bloque aislado.
- Residencial T5: Viviendas unifamiliar y plurifamiliar agrupada en manzana.
- Residencial T6: Vivienda unifamiliar adosada o en hilera.
- Residencial T7: Vivienda unifamiliar aislada y pareada.
- Equipamiento T8: Edificio o instalación singular primario dotacional.
- Industrial T9: Nave industrial agrupada en manzana.
- Industrial T10: Edificio o instalación singular de uso industrial.
- Equipamiento T11: Edificio o instalación de equipamiento secundario con alineación de fachada.
- Equipamiento T12: Edificio o instalación de equipamiento secundario aislado.

A partir de estas tipologías establece unas relaciones de compatibilidad.

El modelo propuesto en esta revisión del Plan General retoma el lenguaje clásico de la definición tipológica fundamentado en los dos sistemas de ordenación de la edificación, el de alineación de calle y el de edificación aislada.

El sistema de alineación de calles, donde la definición de un plano de fachada mediante la alineación constituye el referente básico del tipo de arquitectura, de los edificios entre medianeras que configuran un frente continuo de calle, y que es el sistema de ordenación característico de la Ciudad de Melilla.

Se caracteriza por las alineaciones de calle, la altura reguladora y la profundidad edificable, dando lugar a la tipología de manzana cerrada o con patio, si se configura patio de manzana o manzana densa si lo que se crea son patios de parcela. En función del manzanario y profundidad edificable caracterizará cualquiera de las tipologías: para anchos de manzana superiores a 36 m. se puede ir a manzana con patio y iguales o inferiores a manzanas densas.

En el sistema de edificación aislada, es la parcelación la que mantiene la relación estrecha con la calle, la edificación relaciona paramétricamente con la parcela y no con la calle. Se caracteriza por la parcelación, la edificabilidad, como relación entre ocupación y altura de la edificación y por los retranqueos de la edificación (o la relación entre la edificación y los lindes de la parcela).

Este sistema determina las tipologías del bloque exento, tanto en vivienda unifamiliar, si el uso es unifamiliar; los adosados en donde existe un condominio tumbado o el edificio torre si el condominio es en altura, para la vivienda plurifamiliar; o en cualquier caso se puede dar para otros usos, como industriales, oficinas, hotelero, etc...

Por último y si bien no constituye un sistema de ordenación de los llamados clásicos, el **sistema de definición volumétrica** constituye el tercer orden posible, cuyas determinaciones son un



sistema híbrido de las dos anteriores y tiene una gran capacidad para dar respuesta en el tejido urbano consolidado, en donde, manzanas, esquinas o perspectivas deben dar una respuesta no tan estricta a mas sistemas de ordenación o tipología específica.

Con respecto a la calificación del suelo, las NNUU establecen una categorización de los diferentes usos, en donde además se relacionan en función de su tamaño, y de su posición en la edificación, creándose la siguiente parametrización:

- De la clasificación de las actividades a partir de los usos globales:

* **USOS PRIMARIOS (ag):**

- AG.1).- Caza y pesca.
- AG.2).- Silvicultura y viveros.
- AG.3).- Producción ganadera.
- AG.4).- Producción agrícola.
- AG.5).- Servicios agrícolas y ganaderos.
- AG.6).- Parques naturales, parajes.

* **USOS INDUSTRIALES (IN):**

- IN.1).- Industria extractiva.
- IN.2).- Transformación manufacturera.
- IN.3).- Almacenes.
- IN.4).- Talleres de reparación.
- IN.5).- Talleres artesanos.
- IN.6).- Estaciones de servicio.

* **GARAJE APARCAMIENTO (GA):**

- GA.1).- Garaje aparcamiento.

* **USOS RESIDENCIALES (RE):**

- RE.1).- Viviendas familiares aisladas.
- RE.2).- Viviendas plurifamiliares.

* **USOS TERCARIOS (TR):**

TH .- HOSTELERÍA:

- TH.1).- Salas de fiestas con cocina.
- TH.2).- Salas de fiestas sin cocina.
- TH.3).- Café-teatro, café-concierto.
- TH.4).- Discotecas, salas de baile con o sin atracción.
- TH.5).- Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes.
- TH.6).- Pubs.
- TH.7).- Hospedaje.
- TH.8).- Camping.
- TH.9).- Apartotel.

TC.- COMERCIAL:

- TC.1).- Pequeño comercio
- TC.2).- Comercio Alimentación < 500 m²
- TC.3).- Comercio Otros < 500 m²



- TC.4).- Gran Supermercado Alimentación $> 500 \text{ m}^2$ y $< 1.500 \text{ m}^2$
- TC.5).- Gran Comercio Otros $> 500 \text{ m}^2$ y $< 1.500 \text{ m}^2$
- TC.6).- Complejos comerciales $> 1.500 \text{ m}^2$

TO.- OFICINAS:

- TO.1).- Bancos, oficinas al público.
- TO.2).- Servicios privados.

TE.- DE RELACIÓN:

- TE.1).- Salas de bingo.
- TE.2).- Salones recreativos.
- TE.3).- Cines y teatros.

TS.- SERVICIOS PRIVADOS DE INTERÉS PÚBLICO:

- TS.1).- Deportivo-recreativo: Pabellones deportivos, Campos de deporte, Estadios de fútbol, piscinas de competición, etc. a efectos meramente enunciativos.
- TS.2).- Educativo.
- TS.3).- Cultural: Museos biblioteca, salas culturales, exposiciones, pabellones feriales, religioso.
- TS.4).- Asistencial: hospitales, clínica, asistencia social, geriátrico.

*** USOS DOTACIONALES (DO)**

ZV.- ZONAS VERDES:

- PQ.1).- Parques urbanos.
- JD.2).- Jardines.
- AJ.3).- Áreas de juego.

RD.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-RECREATIVO:

- RD.1).- Pabellones deportivos.
- RD.2).- Campos de deporte. Estadios de fútbol.
- RD.3).- Piscina de competición.
- RD.4).- Pistas de patinaje.
- RD.5).- Galerías de tiro.
- RD.6).- Canódromos, hipódromos, velódromos.
- RD.7).- Boleras, billares.
- RD.8).- Frontones, pistas squash, gimnasios.
- RD.9).- Polideportivos.
- RD.10).- Deportes náuticos.
- RD.11).- Deportes aeronáuticos.
- RD.12).- Ciclistas, motocicletas y automovilismo.
- RD.13).- Campos de tiro.

ED.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL:

- ED.1).- Educación escolar.
- ED.2).- Educación superior.
- ED.3).- Museos, bibliotecas y salas polivalentes.
- ED.4).- Pabellones feriales.
- ED.5).- Parque de atracciones y ferias.



ED.6).- Zoológico, Safari-Park.
CD).- Religioso.

TD.- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL:

TD.1).- Hospitales y clínicas.
TD.2).- Asistencia social.

AD.- ADMINISTRATIVOS - INSTITUCIONAL :

AD.1).- Oficinas administrativas.
AD.2).- Mercados municipales.
AD.3).- Almacenes municipales, mataderos.
AD.4).- Servicios de seguridad, bomberos.

ID.- INFRAESTRUCTURA - SERVICIO URBANO:

RV).- Viario.
AV).- Aparcamiento.
ID.1).- Ferrocarriles.
ID.2).- Agua, energía, gas, teléfonos, depuración.
ID.3).- Cementerios.
ID.4).- Vertederos y Ecoparques.
DD).- Defensa.

- De la situaciones de los usos:
 - a.- En parcela exclusiva.
 - b.- En edificio exclusivo (en manzana completa o entre medianerías).
 - c.- En parte de un edificio con uso distinto del de vivienda.
 - d.- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela o en anexo a vivienda unifamiliar.
 - e.- En planta de piso, en edificios de viviendas.
 - f.- En planta sótano.
- De las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se establecen los siguientes grados:
 - 1.- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
 - 2.- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
 - 3.- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
 - 4.- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
 - 5.- De superficie comprendida entre 80 y 250 metros cuadrados.
 - 6.- De superficie inferior a < 80 metros cuadrados.

En base a este sistema de ordenación, con los usos se entremezclan con estas tipologías deshaciendo esa relación biunívoca entre uso y tipología, las tipologías pueden albergar usos diferenciados, aspecto tan característico de la ciudad compacta.

Por último este Plan General intenta dar solución a una serie de aspectos morfológicos que las Normas Urbanísticas vigentes no habían resuelto con claridad como son los problemas derivados de las entreplantas, o plantas bajas desdobladas, los áticos o los vuelos.



En este sentido esta revisión del Plan General entiende que la construcción debe tener unos parámetros claros para un uso eficaz; las entreplantas deben tener la altura normal para su uso y los vuelos deben procurar una estética acorde con el entorno, no pareciendo edificios cabezones y desproporcionados en su silueta. Por lo tanto se pretende que la entreplanta sea una planta normal, así como el ático, evitando arquitecturas no acordes con las necesidades funcionales.



8. DEL CATÁLOGO

En la actualidad se está redactando el Plan Especial de Protección y Ordenación del Ensanche Modernista y Racionalista de la Ciudad por parte de Covarrubias Urbanismo, S.L., que engloba todo el conjunto declarado Bien de Interés Cultural (B.I.C.).

Dentro de este PERI Ensanche que engloba el Conjunto Histórico (en el documento inicial) cataloga un total de 524 edificios, de los que 27 tienen protección integral, 115 parcial y 308 ambiental y 54 espacios naturales en donde se incluyen:

- Fuertes exteriores, puentes, parques, bulevares y arbolado singular.
- Barrio de Héroes de España.
- Barrio del Carmen.
- Barrio de Gómez Jordana.
- Barrio del Polígono.
- Barrio del Príncipe.
- Barrio de Concepción Arenal.
- Barrio Industrial.
- Barrio del Real.

Como se observa, por la extensión catalogadora del documento, fuera del ámbito de este conjunto histórico, es mucho menos el número de edificios significativos objeto de protección, por lo que el Plan General en su catálogo establecerá unas determinaciones cuya normativa seguirá la establecida por el P.E.R.I., a fin de ser el catálogo del Plan General complemento de aquél.

Asimismo con fecha 15 de diciembre de 2008, Antonio Bravo Nieto, cronista de la Ciudad, en un informe detallado sobre los edificios de interés fuera del conjunto declarado BIC, establece su fundamentada opinión al respecto. Por la claridad de la exposición y autoridad del autor en este tema, hacemos nuestro el informe que a continuación se transcribe.

Edificios de interés arquitectónico fuera del conjunto declarado BIC

Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, B.O. 3.435, de 30 de octubre de 1995, p.198 a 202.

En este plan, se contemplaba la protección de 49 edificios que quedaban fuera del Conjunto establecido como BIC, y que aparecían relacionados en la forma de un catálogo escueto. La protección establecida daba a entender, de forma poco clara, que todas las obras y actuaciones seguirían el mismo trámite que las contempladas en zona BIC: el paso y estudio previo por la Comisión de Patrimonio.

En cumplimiento de esta normativa ha sido muy irregular, y en la lista que indicamos a continuación se han producido demoliciones muy significativas, lo que aconseja buscar otro mecanismo para la conservación del patrimonio arquitectónico de Melilla. De esta lista se han demolido 10 edificios, lo que representa un 20 % del total recogido en ese listado. Uno de ellos, la iglesia del Hospital Militar ha sido declarado BIC de forma individual.

Por otra parte, esta fórmula de protección de edificios fuera de la zona BIC sorprendentemente no recoge importante arquitecturas, entre lo que destacaremos el Colegio de la Salle que





encabeza una serie de edificios que merecen y deben ser protegidos. Por esta razón, se hace necesario y urgente acometer algún mecanismo de protección de todos los edificios de interés arquitectónico que actualmente quedan fuera de la denominada zona BIC protegida por la Ley de Patrimonio.

A continuación se transcribe (**ANEXO I**) lo que determina el Plan General, señalándose en azul aquellos edificios que han sido demolidos, con su correspondiente fotografía, a pesar de contar con la supuesta protección conferida por la normativa del Plan General.

ANEXO I	PROTEGIDOS EN EL PLAN DE 1995	SE CONSERVAN ACTUALMENTE	DEMOLIDOS ACTUALMENTE
Barrio del Príncipe	10	7	3
Barrio Colón	1	1	-
Barrio Polígono	1	1	-
Barrio del Real	12	9	3
Barrio Isaac Peral	11	10	1
Batería Jota y Reina Regente	1	1	-
Barrio Industrial	7	5	2
Diseminado	6	5 (uno de ellos fue declarado BIC)	1
	49	39	10 (20 %)

Posteriormente (**ANEXO III**) enunciaremos 50 edificios que no forman parte de la zona catalogada como BIC, y que tampoco figuraban en el listado del Plan General, algunos de ellos de un valor y una importancia fuera de toda duda, caso del Colegio La Salle.

ANEXO I

Edificios protegidos por el Plan General vigente:

1) Barrio del Príncipe:

“Como manzana significativa desde el punto de vista cultural debe señalarse: nº 146 y como viviendas o edificios de interés no incluidos en la delimitación de conjunto, pero que su singularidad deberían ser incluidos, destacar los situados en:

- Pedro Antonio de Alarcón, 7 (ahora Juan Ríos, 7). Referencia Catastral nº (RC) 4756744.
- Pedro Antonio de Alarcón, 9 (ahora Juan Río, 9). RC 4756743.



- *Antonio Cea 11/Hernando de Zafra (demolido)*
- *Hernando de Zafra 8-10*
- *Ibáñez Marín 4/Villafañas. RC 5056111.*
- *Carlos Ramírez de Arellano 26/ Ibáñez Marín 2. RC 5056110.*
- *Teniente Coronel Avellaneda / Ibáñez Marín 24. RC 4856708.*
- *Ibáñez Marín 12. RC. 4955306.*



- *Carretera Hidum 35 (demolido)*



- Carretera Hidum 37 (demolido)

2) Barrio Cristóbal Colón:

“Edificio de interés que debería ser incluido en la delimitación de Conjunto, el situado en:

- San Salvador 7. RC. 46611410.

3) Barrio del Polígono:

“Como edificio significativo reseñar”.

- Antigua Enfermería Indígena. Subida al Barrio Hebreo. RC.4862701.

4) Barrio del Real:

Edificios de interés dentro del barrio “igualmente los edificios no incluidos en la delimitación del conjunto y ubicados”:

- Vitoria 16-18/Legión 30. RC. 5238606.



- Mar Chica 41/Coronel Cebollinas (transformada, irreconocible).

- Mar Chica 25 / Aragón. RC 5436902.



- *Mar Chica 19/Doña Marina (demolido)*
- Aragón 29 / Nueve de Julio 22. RC 5437307.
- Aragón 19 / Legión 15. RCA 54373112.
- Aragón 22. RC 5337502.



- *León 22 (demolido)*
- Bilbao 14-16. RC. 5238705.
- Cataluña 14. RC 5137204.
- Ceuta 56. RC 5038908.

5) **Barrio Isaac Peral:**

“Edificios de interés, no incluidos en la delimitación de Conjunto, pero que deberían estarlo, señalar los ubicados en:



- *Jacinto Ruiz Mendoza 39 (demolido)*
- *General Pintos 6 / Tercio Morados 1. RC 5050201.*
- *General Pintos 36. RC 5149604.*
- *General Pintos 4 / J. Martín de Paredes. RC 5149505.*
- *General Pintos 4 / Tercio Morados 2. RC 4950602.*
- *Tercio Morados 4. RC 4950603.*
- *Fernández Cuevas 4 ó 5 / Serrano Ruiz / Cabo Noval. RC 4951901.*
- *Fernández Cuevas 1 / Plaza Daoiz y Velarde. RC 4951904.*
- *Fernández Cuevas 15 / Luis de Cappa 2. RC 4853104.*
- *Fernández Cuevas 17. RC 4853103.*
- *Fernández Cuevas 19. RC 4853102.*

6) Barrio Reina Regente y Batería Jota:

En esta área señalamos como viviendas de interés cultural las ubicadas en:

- *Ramiro de Maeztu / Acera Negrete 2-4 / Palafox. RC 4659811.*

7) Barrio Industrial:

Edificación de interés cultural dentro del barrio “así como las viviendas, no incluidas en la delimitación de Conjunto, de las calles:



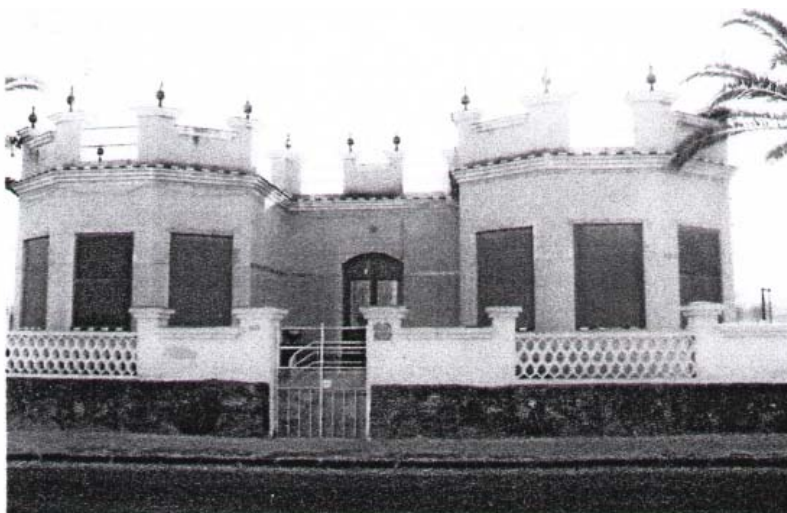
- *García Morato 15 (demolido)*

- *García Morato 17 (demolido)*

- *García Morato 21. RC 5445511.*
- *General Astilleros 2. RC 5443902.*
- *General Astilleros 15. RC 55428905.*
- *General Astilleros 56-62 (residencia militar). RC 5733611*
- *General Astilleros 29 / Poeta S. Rueda. RC 5738302.*

8) *Diseminado:*

- *Chalet Ben Yelum, Frajana. RC 3958102.*
- *Iglesia del hospital Militar (declarado BIC con posterioridad).*
- *Iglesia del Barrio de la Victoria. RC 4749903.*



- *Chalet Villa Carola, carretera Alfonso XIII 68 (demolido)*
- *Chalet Amor, carretera de Frajana. RC 3958100.*
- *Chalet Miziam. Carretera de Frajana. RC 3958101.*



ANEXO II

Por otra parte, existen algunos edificios de gran interés, que no estando comprendidos dentro de la zona BIC, tampoco aparecen en este listado del Plan General, por lo que se hace aún más urgente su inclusión en algún tipo de protección, atendiendo a su valor arquitectónico y estético.

Barrio del Real

- *Jiménez e Iglesias 28 esquina a León 6, decorativismo modernista*
- *Coronel Cebollinas 3, decorativismo modernista*
- *La Legión 18 esquina Zamora 17, decorativismo modernista.*
- *La Legión 22 esquina Aragón 15-17, decorativismo modernista.*
- *La Legión 15 esquina a Zamora 19, decorativismo modernista.*
- *Zamora 25, decorativismo modernista.*
- *León 17, decorativismo modernista.*
- *La Legión 27 esquina Bilbao 20, decorativismo modernista.*
- *Lugo 38-40, Valencia 35-37 y Nueve de Julio, decorativismo modernista.*
- *Vitoria 10, decorativismo modernista.*
- *Castilla 38, decorativismo modernista.*
- *Mar Chica 14, Salamanca 36, decorativismo modernista.*
- *Mar Chica 36, Bilbao 42, decorativismo modernista.*
- *Paseo de las Rosas, 18, Art Decó con esgrafiados.*

Barrio Isaac Peral

- *General Pintos 20, decorativismo modernista.*
- *Regimiento de Málaga 7 esquina a General Pintos, decorativismo modernista.*
- *Fernández Cuevas 2, decorativismo modernista.*
- *Fernández Cuevas 3, decorativismo modernista.*
- *Plaza Martín de Córdoba-Alfonso XIII 4, Art. Decó aerodinámico.*
- *Juan de Lara 7 / Antonio San José 20, modernista.*
- *Jacinto Ruiz Mendoza 41, decorativismo modernista.*
- *Jacinto Ruiz Mendoza 47, decorativismo modernista.*
- *Jacinto Ruiz Mendoza 51, decorativismo modernista.*
- *Jacinto Ruiz Mendoza 65, decorativismo modernista.*
- *Jacinto Ruiz Mendoza 67, decorativismo modernista.*

Príncipe

- *Doctor Garcerán 4 /Antonio Zea, Art Decó.*
- *Doctor Juan ríos 13, racionalismo.*
- *Doctor Juan Ríos 15, racionalismo.*
- *Colegio de la Salle, modernismo.*

Polígono

- *General Margallo 20, fachada a plaza Martínez Campos, eclecticismo.*



- General Martínez Campos 2 /Mariscal Serlos 5, eclecticismo.
- Comandante Haya, 5 decorativismo modernista.
- Comandante Haya, 9 decorativismo modernista.
- Comandante Haya, 15 decorativismo modernista.
- Pabellones militares, clasicismo.

Reina Regente y Batería Jota

- Palafox 4, decorativismo modernista.
- Palafox 25, decorativismo modernista.
- Ramiro López 9, decorativismo modernista.
- Iglesia Batería Jota, Mostotes 9.
- Centro de Profesores, clasicismo.

Barrio Industrial

- Polavieja 47-Álvaro de Bazán- Conde de Alcaudete, modernismo.
- General Astilleros, 7 Art Decó.
- General Astilleros, 13 Art Decó esgrafiado.
- Carlos V 15, decorativismo modernista.
- Carlos V 24, decorativismo modernista.
- General Astilleros, 19, decorativismo modernista.
- General Astilleros, 33, decorativismo modernista.
- General Astilleros, 37, decorativismo modernista.
- General Astilleros, 39, decorativismo modernista.

ANEXO II	Edificio de interés sin ningún tipo de protección
<i>Barrio del Príncipe</i>	4
<i>Barrio Polígono</i>	6
<i>Barrio del Real</i>	14
<i>Barrio Isaac Peral</i>	12
<i>Batería Jota y Reina Regente</i>	5
<i>Barrio Industrial</i>	5
Total	50