

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO

1.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

1.3. ANTECEDENTES

1.4. AUTOR DEL DOCUMENTO

1.5. SITUACIÓN ACTUAL

Ámbito de actuación del PERI

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 MARCO LEGAL

2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL PERI

2.3 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1 OBJETO Y ALCANCE DEL DOCUMENTO

El presente documento tiene como objeto la modificación de la ordenación de las parcelas de suelo urbano pertenecientes al ámbito de la Unidad de Actuación UA-43 “Cuartel de Santiago” del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, zona en la que se ha desarrollado previamente un Plan Especial de Reforma Interior. Dicho plan estaba incluido en la “Propuesta para la modificación de elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla (Recalificación de acuartelamientos)”.

Esta ordenación, bajo la denominación de “Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla para la recalificación de los acuartelamientos “Gabriel de Morales, “Santiago” y Primo de Rivera””, tuvo su aprobación definitiva en el pleno de la Asamblea de Melilla celebrado el 21 de mayo de 2014. Previa a su aprobación fue informado favorablemente por el Ministerio de Vivienda.

La modificación de la ordenación aprobada, vigente en la actualidad, se origina principalmente por la necesidad de ubicar en esta zona un espacio que albergue un nuevo pabellón deportivo, lo que conlleva la reordenación del resto de parcelas. Aprovechando esta circunstancia se remodelan las parcelas de uso residencial al objeto de favorecer que puedan albergar mejores soluciones arquitectónicas en los usos residenciales de vivienda protegida, lo cual redundará en unas mejores condiciones de vida para sus futuros habitantes y en una mayor calidad de espacio urbano.

1.2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación del instrumento de planeamiento que nos ocupa afecta a la totalidad de la ordenación de la Unidad de Actuación UA-43, “Cuartel de Santiago”, que forma parte de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Melilla comentada en el punto anterior.

1.3 ANTECEDENTES

El documento que se modifica fue aprobado definitivamente por el pleno de la asamblea de Melilla el 21 de mayo de 2014 con el título de “Propuesta para la modificación de elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla (Recalificación de Acuartelamientos).

Dicha propuesta pretendía alcanzar la integración, recalificándolos, de algunos de los acuartelamientos que el Ministerio de Defensa posee en las mejores zonas urbanas de nuestra Ciudad, en el entorno urbanístico que los rodea.

El punto 2 del documento dice lo siguiente:

El 20 de mayo de 2003 se firmó entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (Organismo Autónomo adscrito al Ministerio de Defensa) y la Ciudad Autónoma de Melilla un Convenio (el número M entre ambas Entidades), en el que se transmitían a la Ciudad Autónoma diversos bienes inmuebles, unos necesarios para la ejecución de infraestructuras relacionadas con el suministro de agua potable, y otros necesarios para el desarrollo urbano de la Ciudad (se incluye como anexo justificativo de esta modificación).

A cambio de dicha transmisión, la Ciudad Autónoma se comprometió a llevar a cabo, en la revisión del PGOU de la Ciudad, la recalificación de los actuales cuarteles de “Gabriel de Morales”, “Primo de Rivera” y “Santiago”, puesto que éstos dejarán de ser utilizados como tales, en desarrollo del plan de agrupamiento de unidades. La revisión del PGOU, que ya se

ha contratado, tiene un plazo de ejecución de 24 meses, por lo que es necesario materializar el contenido del IV Convenio (y su modificación de 15 de abril de 2010) a través de esta modificación puntual.

Se recogen asimismo en siguientes puntos los efectos positivos que la modificación tendrá sobre la ordenación urbanística de nuestro ámbito de actuación y sobre el entorno inmediato de los acuartelamientos, sin afectar negativamente a la estructura general y orgánica del territorio.

1.4 AUTOR DEL DOCUMENTO

La redacción-autoría de este documento corresponde al propio personal técnico de EMVISMESA, dentro de lo establecido en el encargo de gestión suscrito entre esta entidad y la Ciudad Autónoma de Melilla, corriendo a cargo del Gabinete Técnico de la sociedad, siendo el redactor el arquitecto Juan Judel Carballa.

1.5 SITUACION ACTUAL

En la actualidad el ámbito de la Unidad de Actuación UA-43 "Santiago" está totalmente desocupado de ningún tipo de uso, manteniendo la configuración que tenía hasta el momento de su abandono por parte del ejército.

1.5.1 ORDENACION VIGENTE

La ordenación reflejada en el documento vigente establece una serie de manzanas de uso residencial, estableciendo dos tipologías a desarrollar: algunas de las manzanas establecen un bloque abierto con alineación de manzana, estableciendo en el interior de las parcelas una zona libre de uso privado para las viviendas establecidas en la misma.

Una segunda tipología para la zona es la de manzanas cerradas con patio de manzana

Las seis manzanas definidas de esta manera absorben el total edificatorio

El cuadro de superficies resultantes es el siguiente:

SUPERFICIES RESULTANTES EN M ² DE SUELO "UA.43 SANTIAGO"	
De Parcela	69.062,50
De espacios libres y zonas verdes	23.267,58
Equipamiento Primario de cesión	7.185,50
Equipamiento Comercial (m ² construibles)	1.500,00
Equipamiento Social (m ² construibles)	3.000,00
viales *	20.607,51
Residencial *	18.001,91
Edificabilidad Bruta	1,28
M ² Construibles máximos	88.400,00
Nº de Viviendas	750 *
Nº de aparcamientos	937
* Al menos un 70% de la edificabilidad residencial será de vivienda protegida	

* La superficie de viales y de uso residencial es indicativa.

La ordenación mencionada anteriormente se resume en el siguiente esquema de parcelas:



1.5.2 ESTADO ACTUAL

En la actualidad el acuartelamiento “Santiago” se encuentra totalmente abandonado y sin ningún uso. Durante un tiempo ha acogido unos módulos escolares mientras se terminaba la ejecución del colegio en los cercanos terrenos de la UA-42, antiguo acuartelamiento “Gabriel de Morales”, pero una vez se ha finalizado dicha construcción ha quedado en desuso la zona usada para los módulos escolares

También se usó una zona como espacio para la realización de pruebas de vacunación durante la emergencia COVID, espacio que tampoco está en uso en la actualidad.



2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 MARCO LEGAL

La legislación en materia urbanística vigente en la Ciudad Autónoma de Melilla corresponde a la normativa de ámbito Estatal, siendo de aplicación el R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana y supletoriamente el R.D. 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como los Reglamentos de Planeamiento, Disciplina Urbanística y Gestión urbanística que la desarrollan.

En cuanto al planeamiento general de aplicación, se trata de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por el Pleno de la Excm. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla en sesión extraordinaria celebrada el 5 de octubre de 1995 y publicada en el BOME núm. 3.435, de 30 de octubre de 1995. Dicho PGOU está actualmente en revisión, habiendo recibido aprobación inicial el 25/05/2012 (BOME nº 4926 de 1/06/2012) y sometido posteriormente a un 2º periodo de información pública previo a la aprobación provisional por Acuerdo de la Excm. Asamblea de 20/04/2022 (BOME nº 5960 de 22/04/2022), cuyo plazo terminó el pasado 26/07/2022.

2.2 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DEL PERI

Conforme al marco legislativo descrito anteriormente, el presente Plan Especial de Reforma Interior se encuadra dentro de los instrumentos de planeamiento urbanístico destinados a actuar en suelo urbano para modificar, completar o desarrollar las determinaciones previstas en el PGOU, tal y como se prevé en el art. 17 del R.D. 1346/1976, de 9 de abril, y el art. 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento urbanístico.

El objeto del PERI encaja con las previsiones señaladas por la legislación en cuanto que se trata de un instrumento cuya finalidad es la mejora urbana, proponiendo una mejor disposición de las zonas verdes y permitiendo que las parcelas edificables tengan unas mejores condiciones para que las viviendas que soporten sean de una mayor calidad arquitectónica y por tanto ofrezcan una mejores condiciones de vida para sus futuros habitantes.

Estas modificaciones no afectan a la estructura general del PGOU vigente, ya que se trata de un cambio que afecta a un ámbito muy acotado, implicando solamente a dos parcelas, que verán alterada su calificación, pero manteniéndose de forma global las mismas superficies de los usos de origen, modificándose tan solo la ubicación de los mismos dentro de un mismo ámbito de ordenación del suelo urbano. Por tanto la incidencia sobre el PGOU será mínima, no alterando en ningún caso las determinaciones de ordenación general, ni los sistemas generales ni el modelo territorial propuesto por el Plan.

2.3 ANALISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACION

Partiendo de la ordenación existente en el PERI propuesto anteriormente, se intenta respetar las determinaciones propuestas en su mayor parte, y de esta manera se reflejan los siguientes elementos:

- Situación y tamaño de la principal zona verde del área,
- Mantenimiento de los viales que parten de la rotonda ya existente en la zona, y que definan la zona verde comentada antes

PROPUESTA 0

Partimos de la propuesta inicial, que es la existente en el planeamiento en vigor y que denominaremos propuesta 0.

Dentro de esta propuesta no hay cabida para la ubicación de una zona deportiva de la dimensión requerida para albergar un pabellón deportivo con unas cinco mil personas de capacidad, dado que el único espacio capaz de albergar dicha infraestructura sería la zona verde, toda vez que en las zonas libres que se definen entre los edificios residenciales no habría la superficie necesaria para albergar el nuevo edificio, con unas dimensiones aproximadas de 90 x 65 m.

PROPUESTA 1

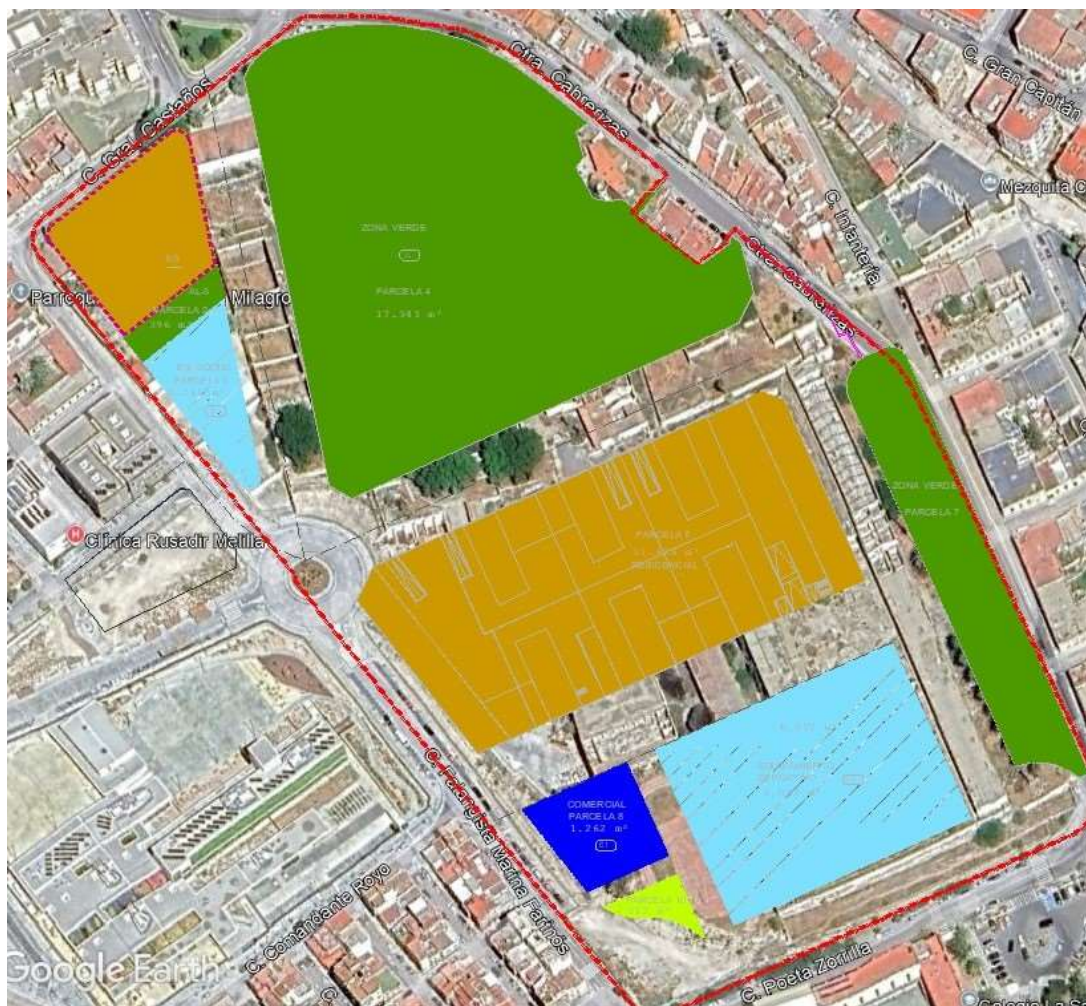
La introducción de un nuevo parámetro en la zona como es la ubicación de un centro deportivo de gran nivel como es el pabellón deportivo que se pretende en la zona condiciona en buena medida el desarrollo urbanístico de la zona y provoca la redacción de este documento. Para ubicar esta infraestructura se plantea una parcela para un pabellón deportivo que sea capaz de acoger a unos 5.000 espectadores. Este elemento conlleva que se habiliten aparcamientos en mayor cantidad para posibilitar el acceso y estacionamiento de vehículos particulares.

La zona más adecuada para la ubicación de esta infraestructura es la zona baja de la parcela, que es asimismo la zona más próxima al centro de la ciudad, por ser la de mejor acceso y en la que se puede disponer de mayor accesibilidad

Los condicionantes anteriores, mantenimiento de la zona verde propuesta y la ubicación del centro deportivo, hacen que se concentre la edificación en una sola supermanzana, dividida en varias parcelas. Dicha concentración hace que se aumenten las alturas inicialmente propuestas, elevando dichas alturas hasta las diez plantas

Por otro lado se modifica la zona baja de la calle Méjico, condicionada por dos elementos fundamentalmente:

- Remodelar el acceso a la C/ Infantería, acceso muy angosto actualmente con un solo carril que sirve para la ida y la vuelta. Esta remodelación obedece también a una posible actuación futura en las cuatro parcelas ocupadas actualmente por viviendas pertenecientes al Ministerio de Defensa
- Respetar la zona verde que existe en la antigua entrada al acuartelamiento de Regulares 2, aunque se deba bajar la cota de esta zona verde actual en función de la integración de lo estipulado en este PERI en la ordenación del barrio en el que se enclava
- En función de los puntos anteriores hacer un nuevo trazado de parte de la C/ Méjico, con su final en una rotonda, también de nueva creación, que mejorará la circulación rodada en la zona.



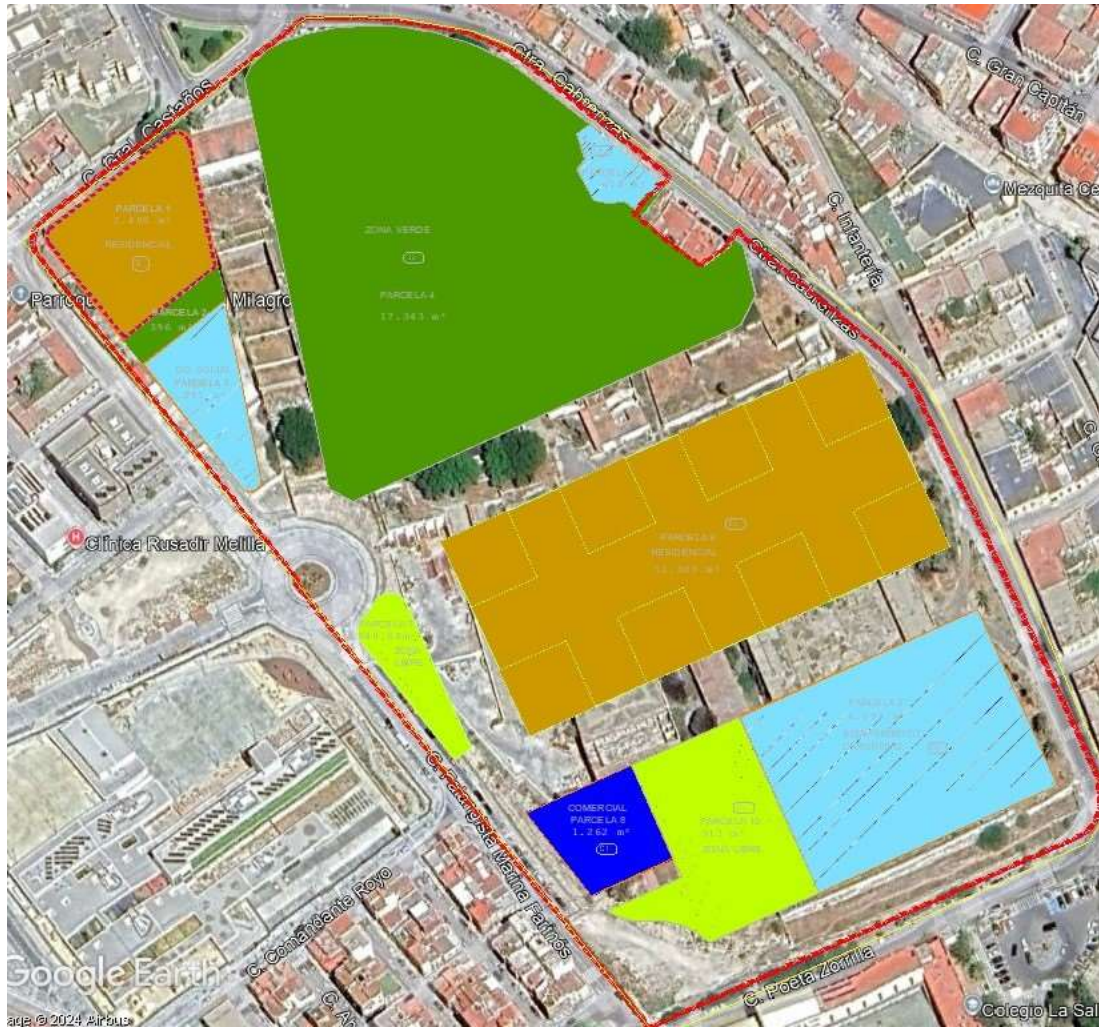
El cuadro resumen de esta propuesta es el siguiente.

PROPUESTA 1		SUP. SUELO	%	SUP. CONSTRUIDA
RESIDENCIAL		14.118,00	20,44%	60.000,00
	PARCELA 1	2.490,00		13.260,00
	PARCELA 6	11.628,00		46.740,00
ZONAS LIBRES		21.308,00	30,85%	
	PARCELA 2	396,00		
	PARCELA 4	17.343,00		
	PARCELA 7	3.653,00		
	PARCELA 10	312,00		
EQUIP. PRIMARIO		7.812,00	11,31%	12.722,00
	EQ. DEP. - PARCELA 9	6.097,00		9.145,50
	EQ. SOCIAL - PARCELA 3	1.241,00		3.102,50
	EQ. DOT. - PARCELA 5	474,00		474,00
EQUIP. SECUNDARIO		1.262,00	1,83%	2.000,00
	EQ. COM. - PARCELA 8	1.262,00		2.000,00
VIALES		24.562,50	35,57%	
TOTAL UNIDAD		69.062,50	100,00%	74.722,00

PROPUESTA 2

Al igual que la primera propuesta, el elemento condicionante de la ordenación es la ubicación de un centro deportivo de gran nivel como es el pabellón deportivo que se pretende en la zona, y que condiciona en buena medida el desarrollo urbanístico de la zona. De nuevo en esta propuesta se plantea una parcela para un pabellón deportivo que sea capaz de acoger a unos 5.000 espectadores, con una zona comercial anexa. Ambos elementos conllevan que se habiliten aparcamientos en mayor cantidad para posibilitar el acceso y estacionamiento de vehículos particulares.

Los condicionantes anteriores, mantenimiento de la zona verde propuesta y la ubicación del centro deportivo, hacen que se concentre la edificación en una sola supermanzana, dividida en 8 parcelas. Dicha concentración hace que se aumenten las alturas inicialmente propuestas, elevando dichas alturas hasta las diez plantas



El cuadro resumen de esta propuesta es el siguiente.

PROPUESTA 2		SUP. SUELO	%	SUP. CONSTRUIDA
RESIDENCIAL		14.395,00	20,84%	60.000,00
	PARCELA 1	2.490,00		13.260,00
	PARCELA 6	11.905,00		46.740,00
ZONAS LIBRES		21.273,00	30,80%	
	PARCELA 2	396,00		
	PARCELA 4	17.343,00		
	PARCELA 7	848,00		
	PARCELA 10	3.082,00		
EQUIP. PRIMARIO		7.812,00	11,31%	12.722,00
	EQ. DEP. - PARCELA 9	6.097,00		9.145,50
	EQ. SOCIAL - PARCELA 3	1.241,00		3.102,50
	EQ. DOT. - PARCELA 5	474,00		474,00
EQUIP. SECUNDARIO		1.262,00	1,83%	2.000,00
	EQ. COM. - PARCELA 8	1.262,00		2.000,00
VIALES		24.320,50	35,22%	
TOTAL UNIDAD		69.062,50	100,00%	74.722,00

PROPUESTA ELEGIDA

Entre las propuestas mencionadas se entiende la primera propuesta la más conveniente para el desarrollo urbanístico de la zona y el cumplimiento de los estándares urbanísticos, reflejados en el artículo 45 del **Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R. D. 2159/1978, de 23 de junio**, que quedan de la siguiente manera:

Número total de viviendas previstas: $60.000,00 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 / \text{vivienda} = 600 \text{ viviendas}$

c) Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será, como mínimo, de 18 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.

Ratio de espacios libres por vivienda: $21.308,00 / 600 \text{ viviendas} = 35,51 \text{ m}^2 / \text{vivienda}$
(mínimo $18 \text{ m}^2 / \text{viv.}$)

d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

Reserva de equipamiento primario por vivienda: $7.812,00 / 600 \text{ viviendas} = 13,02 \text{ m}^2 / \text{vivienda}$
(mínimo $10 \text{ m}^2 / \text{viv.}$)

f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.

Previsión de aparcamientos: 800 plazas (mínimo 747 plazas)

g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan: en planos adjuntos se disponen esquemas de instalaciones de servicios.

h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

i) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

Año 2024: tramitación de planeamiento

Año 2025: redacción de proyecto de urbanización

Año 2025 y 2026: ejecución de la urbanización

Año 2027: inicio de la edificación

Edificabilidad bruta de la parcela: $74.722,00 \text{ m}^2 / 69.062,50 \text{ m}^2 = 1,0819$

Ratio de viviendas por hectárea: $600 \text{ viviendas} / 6,90625 \text{ ha} = 86,87 \text{ viviendas} / \text{ha}$

Edificabilidad media en parcelas residenciales: $60.000,00 \text{ m}^2 / 14.118,00 \text{ m}^2 = 4,25$

Melilla, noviembre de 2024

El Arquitecto

Fdo. Juan Judel Carballa