



Melilla, 2 de octubre de 2025

AVANCE DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-13 Y REORDENACION DE PARCELAS EN EL MISMO

ANTECEDENTES

El sector S-13 es un ámbito a desarrollar mediante plan parcial incluido en el vigente PGOU de Melilla, Se denomina "SECTOR PLAN PARCIAL PROXIMIDADES A 'LA GRANJA'" y se encuentra englobado dentro del Área de Reparto 21, y está clasificado como suelo Urbanizable.

Los objetivos de la actuación son los siguientes:

- Obtención de suelo y urbanización de espacios libres y viario
- Obtención de suelo e instalación de equipamientos
- Dotación de infraestructuras básicas
- Edificación de usos de carácter lucrativo residencial
- Nivel de sistema: Local
- Sectores de inversión: urbanización secundaria, sistema local de equipamiento, actuaciones de viviendas públicas y privadas

Como sistema de actuación preferente se establece el sistema de cooperación, y alternativo el de compensación

Se adjunta tabla de superficies reflejada en la ficha correspondiente mencionada

USOS	SUP. SUELO	SUP. CONS.
RESIDENCIAL	0,00	24.239,00
INDUSTRIAL	0,00	0,00
EQ. SECUNDARIO	0,00	0,00
EQ. PRIMARIO	9.211,00	0,00
ESP. LIBRES	5.090,00	0,00
VIARIO	0,00	0,00
	48.478,00	24.239,00

El número de viviendas máximas previstas se establece en 242

El objeto del presente documento de avance de planeamiento es recoger las características principales de dicho desarrollo urbanístico al objeto de determinar el procedimiento a seguir para la evaluación medio ambiental que debe realizarse del sector.



ESTADO ACTUAL

El terreno englobado en el sector cuenta con una buena parte del mismo ya consolidado, a través de distintas edificaciones, entre las que destacan dos que están en pleno funcionamiento:

- La residencia para la tercera edad
- El vivero de empresas

La primera de ellas, la residencia, la podríamos calificar como inamovible, y habría que integrarlas en la ordenación final del sector. Sería parte del equipamiento primario asignado al sector

La segunda de ellas, el vivero de empresas, sería parte de un desarrollo residencial posterior, por lo que hasta que no se desarrolle el sector seguiría con su cometido actual, si bien con un nuevo uso previsto de residencial.

Existen otras edificaciones, con un carácter más provisional, que podrían estar sujetas a demoliciones para propiciar el desarrollo residencial que se integra en este sector, y al que la ficha del programa de actuación del PGOU asigna una superficie construida total de 24.239 m²

Además hay otras parcelas que deben integrarse en lo concerniente a equipamiento primario, como son la parte de la base militar "Alfonso XIII" y una zona en cuña que se reserva para el almacenamiento de contenedores de recogida de residuos urbanos.

Terminan de configurar este sector los viales existentes

Se refleja en la siguiente tabla las mencionadas zonas que componen la realidad de la parcela tal y como se ha definido. Asimismo se produce una corrección en la superficie total del sector con respecto a la reflejada en la ficha, fruto de una medición más precisa de la superficie total

PARCELAS EN SECTOR S-13	
Terreno contenedores	1.815,69
Vial 1	5.509,08
Terreno vivero empresas	2.278,77
Vial 3 actual	391,69
Parcela Perrera	9.434,12
Residencia 3ª edad	10.802,44
Vial 2	3.145,83
Base militar	15.093,30
TOTAL REAL	48.470,92

PROPUESTA DE DESARROLLO EN EL SECTOR

Partiendo de la realidad física reflejada en el cuadro anterior se hace necesario remodelar las parcelas disponibles para poder materializar la edificabilidad asignada al sector. Dado que existen parcelas muy consolidadas solo queda disponible la parcela que hemos denominado "Parcela Perrera" para un posible desarrollo residencial, al que se añadirá la parcela ocupada actualmente por el vivero de empresas para hacer posible una mayor superficie de uso residencial.



La primera parcela mencionada se encuentra en la actualidad ocupada por la perrera de la policía municipal, que podría ser reubicada en otras dependencias municipales

Esta parcela cuenta con una superficie de 9.473,43 m², y en la propuesta que presentamos daría cabida a la zona verde obligatoria, que en este caso equivaldría al 10% de la superficie del sector.

El resto se dedicaría a uso residencial, pero dadas las características de las alineaciones nos encontramos con muy poco frente de fachada para desarrollar la edificación.

Para mejorar esta escasez se propone aumentar el frente de fachada con la ampliación del vial 3. Para conseguir esto se harían dos operaciones:

- La primera sería detraer una parte en la zona trasera del vivero de empresas por una superficie de 595,05 m²
- La segunda actuación sería ampliar el vial 3 cogiendo parte de la superficie de la parcela perrera, en una superficie de 399,12 m²

De este modo se modificaría la superficie del vial 3, que pasaría de 391,69 m² a 1.385,86 m², aumentando el frente de fachada edificable y posibilitando la mejora de las condiciones edificatorias de la zona residencial.

Esta remodelación conllevaría además la asignación de un uso residencial a la parcela ocupada actualmente por el vivero de empresas

La nueva distribución de parcelas quedaría como sigue:

Parcelas propuesta	Sup. Suelo
Terreno contenedores	1.815,69
Vial 1	5.509,08
Terreno vivero (residencial)	1.683,72
Vial 3 ampliado	1.385,86
Parcela perrera (residencial)	3.960,41
Parcela perrera (zona verde)	5.074,59
Residencia 3ª edad	10.802,44
Vial 2	3.145,83
Base militar	15.093,30
TOTAL REAL	48.470,92

Sobre las parcelas resultantes cabe decir varias cosas:

- La zona verde planteada cuenta con su fachada principal al vial 1, vial principal de la ordenación, y existente. Esta zona verde procura mantener el arbolado existente en el interior de la parcela en contacto con este vial, arbolado de gran porte en algunos casos y en muy buenas condiciones. En el interior de esta zona verde se establecen dos parcelas residenciales, RES 2 y RES 3, que provocarán alguna servidumbre en los pasos para el acceso a los edificios. Dentro de esta zona verde existen pasos entre dichos edificios residenciales para comunicar las dos principales partes de la zona verde. Se cumple lo estipulado en el reglamento de planeamiento tanto en la reserva de terreno, superior al 10%



de la superficie del sector, y el valor de 18 m² por vivienda, lo que nos daría un mínimo de 226 viviendas x 18 m²/viv. = 4.068,00 m². Asimismo, en cuanto a las normas como las normas de diseño, cumple la zona verde proyectada con la ubicación de un círculo de 30 metros de diámetro en su interior

- El equipamiento primario, compuesto por las parcelas destinadas a la residencia de la tercera edad, la zona dentro de la base militar y la zona destinada a acopio de contenedores municipales de este vial 1, son más que suficientes para el total del sector, triplicando la superficie asignada en la ficha del P.G.O.U. de Melilla en vigor. Asimismo cumple holgadamente la condición del reglamento de planeamiento en cuanto a la dotación mínima de 10 m² por vivienda de equipamiento primario, que para nuestro caso sería de 2.260 m² contra los 27.711,43 m² presentes en el sector
- El vial 3, existente en parte, se amplía para poder dar acceso a alguna de las parcelas residenciales y a los servicios municipales, tanto de recogida de residuos como de emergencias.

En el siguiente cuadro se explicitan las superficies destinadas a los distintos usos en función de explicado anteriormente:

USOS	FICHA PGOU	PROPUESTA
RESIDENCIAL	0,00	5.644,13
RES 1		787,09
RES 2		935,39
RES 3		1.178,98
RES 4		1.058,95
RES 5		1.683,72
EQ. PRIMARIO	9.211,00	27.711,43
Resid. EQ. PRIM. 1		10.802,44
Conten. EQ. PRIM. 2		1.815,69
Base EQ. PRIM. 3		15.093,30
ESP. LIBRES	5.090,00	5.074,59
VIARIO	0,00	10.040,77
VIAL 1		5.509,08
VIAL 2		3.145,83
VIAL 3		1.385,86
	48.478,00	48.470,92



Sobre la superficie construida lucrativa del sector, perteneciente en su totalidad a uso residencial, cabe decir que no se pretende alcanzar el máximo previsto en la ficha del P.G.O.U. vigente, dado que se daría una excesiva concentración de espacio residencial construido en una parcela no demasiado grande, por lo que se produciría una masificación no buscada en cuanto a alturas. Esto nos da como resultado el siguiente cuadro de superficies construidas lucrativas

USOS	FICHA PGOU	PROPUESTA
RESIDENCIAL	24.239,00	22.612,00
RES 1		3.388,00
RES 2		3.872,00
RES 3		3.872,00
RES 4		5.565,00
RES 5		5.915,00
EQ. PRIMARIO	0,00	0,00
ESP. LIBRES	0,00	0,00
VIARIO	0,00	0,00
	24.239,00	22.612,00

En cuanto a las tipologías edificatorias se proponen hacer bloques abiertos exentos y entre medianeras, dependiendo de la situación dentro de las distintas parcelas edificables. El número de alturas busca la integración dentro del barrio en el que se enclava así como intentar desarrollar el potencial edificatorio que le otorga el Plan General. Para ello tomamos como referencia el único bloque de viviendas cercano, que cuenta con siete alturas. De este modo se plantea que las parcelas RES 1, RES 4 y RES 5 cuenten con 7 plantas de altura, conformando la máxima altura de cornisa del entorno, mientras que las parcelas RES 2 y RES 3 se proponen con una planta más, esto es 8 alturas, aprovechando su situación exenta y dentro de la parcela destinada a zona verde.

En cuanto a linderos se establece una distancia mínima de 5 metros con respecto a la zona verde, respetando de esta manera los espacios libres del sector y estableciendo unos espacios de paso alrededor de la huella edificable de cada uno de los edificios. Esta circunstancia no impedirá que haya accesos a los edificios residenciales a través de las mencionadas zonas libres, que incluso pueden ser de vehículos desde el vial 1 para la parcela RES 3, que no está en contacto directo con ninguno de los viales que conforman el sector.

Por último se presenta cuadro resumen de características urbanísticas de las parcelas residenciales

PARCELAS	Sup. parcela	Sup. neta	Plantas	Edif. Parc.	Sup. cons.	Ocup.	Viv. Min.	Viv. Max.
RES 1	787,09	484,00	7	4,30	3.388,00	61,49%	28	35
RES 2	935,39	484,00	8	4,14	3.872,00	51,74%	32	40
RES 3	1.178,98	484,00	8	3,28	3.872,00	41,05%	32	40
RES 4	1.058,95	795,00	7	5,26	5.565,00	75,07%	56	84
RES 5	1.683,72	845,00	7	3,51	5.915,00	50,19%	63	91
	5.644,13			4,01	22.612,00		211	290



Adjunto a este avance de planeamiento se han realizado unos planos que recogen toda la información mencionada en los puntos anteriores.

El Arquitecto Jefe del Gabinete Técnico

Fdo. Juan Judel Carballa