



PLAN GENERAL DE MELILLA PROGRAMA DE ACTUACION



DOCUMENTO APROBACION PROVISIONAL

ENERO 2022



Índice

1. Objeto y contenido del Programa de Actuación del P.G.M.O. de Melilla.
 - 1.1. Referencia a la legislación urbanística vigente para la Ciudad Autónoma de Melilla.
 - 1.1.1. Objeto del Plan General
 - 1.1.2. Contenido del Programa de Actuación.
 - 1.1.3. Determinaciones del Plan General incluidas en el Programa de Actuación.
 - 1.1.3.1. Determinaciones de carácter general del Plan General.
 - 1.1.3.2. Determinaciones en suelo urbano.
 - 1.1.3.3. Determinaciones en suelo urbanizable programado.
 - 1.1.3.4. Obligatoriedad del cumplimiento del Programa de Actuación.
 - 1.1.3.5. Obligaciones de los propietarios de suelo a los efectos de asignación de inversiones en el Programa de Actuación.
 - 1.1.3.6. Ejecución de los Planes Generales en relación con el desarrollo del Programa de Actuación.
 - 1.1.3.7. Obras de urbanización.
 - 1.1.3.8. Sistemas de actuación.
 - 1.1.3.9. Otros mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios.
 - 1.1.3.10. Valoración del suelo a los efectos del Programa de Actuación y del Estudio Económico-Financiero.
 - 1.1.3.11. Revisión del Programa de Actuación.
 - 1.2. Esquema metodológico.
2. Los objetivos del plan general. Relación con el Programa de Actuación. Viabilidad y grado de vinculación del Programa de Actuación.
3. Tipología de las intervenciones urbanísticas propuestas por el P.G.M.O. de Melilla
 - 3.1. Primer nivel de tipificación: En función de la clase de suelo.
 - 3.2. Segundo nivel de tipificación: En función de las características del ámbito de ejecución.
 - 3.3. Sectores de inversión definidos por los objetivos de las intervenciones urbanísticas. Relación con los agentes inversores.
4. Tipos de intervenciones, ámbito territorial y nivel de la intervención.
 - 4.1. Ámbitos territoriales.
5. Fases del proceso del desarrollo urbano y su relación con la ejecución de las intervenciones urbanísticas.
 - 5.1. Fases en proceso de desarrollo urbano. Duración de las fases.
 - 5.2. Descripción de cada una de las fases.
 - 5.2.1. Fase de planeamiento urbanístico.
 - 5.2.2. Fase de urbanización.
 - 5.2.3. Fase de construcción, edificación e instalación de usos.
6. Criterios para la programación de las intervenciones urbanísticas.
7. Fichero de intervenciones.



1. Objeto y contenido del Programa de Actuación del P.G.M.O. de Melilla.

La aprobación del Plan General Municipal de Ordenación de la Ciudad Autónoma de Melilla implica la aceptación y la asunción de una serie de compromisos de gestión y ejecución urbanística, que se plasman básicamente en un esfuerzo de inversión previsible por parte de la Ciudad Autónoma, y que debe ser compatible con los programas y presupuestos de la misma.

No es suficiente definir unos objetivos urbanísticos precisos, ni regular la acción urbana de los distintos agentes en dirección hacia las propuestas señaladas por la ordenación urbanística.

Hay que regular el proceso de ejecución urbana a través de un programa de tiempos, de forma precisa y flexible, que se adecue a las posibilidades económicas y financieras de los agentes públicos y privados que construyen la ciudad.

Este proceso de adquisición para la patrimonialización de los derechos urbanísticos, condicionadas al cumplimiento de deberes específicos dentro de plazos, tiene su referencia temporal en el planeamiento urbanístico, que lógicamente está contenido en el documento propio para la ordenación temporal de la ejecución urbanística: el Programa de Actuación del Plan General y su justificación económica y financiera en el Estudio Económico-Financiero y en la Memoria de Viabilidad Económica del P.G.O.U.

La ordenación de ejecución de las intervenciones programadas se realiza a través del Programa de Actuación y, en todo caso, actúan como plazos complementarios los generales contenidos en las Normas Urbanísticas y en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1346/1976, 9 abril, - BOE 16 y 17.06.1976).

En el Programa de Actuación del Plan General Municipal de Ordenación de Melilla se define el conjunto de inversiones del sector público y privado para la realización ordenada, sectorial y temporal del P.G.M.O. durante sus próximos ocho años.

En este sentido, conviene precisar que el P.G.M.O. es un instrumento sin plazo fijo de vigencia, pero la legislación urbanística condiciona la ejecución de las intervenciones definidas como precisas para su ejecución a corto y medio plazo (y por lo tanto su catalogación e inclusión en el Programa de Actuación) a los recursos y capacidad de gestión e inversión previsibles.

Estos recursos y capacidad de gestión e inversión, tanto pública como privada, son analizados en el Estudio Económico-Financiero.

La función principal de la programación urbanística, y por añadidura, económica, orientada a la ejecución urbanística de la Ciudad Autónoma (completada con la inversión de otros agentes dirigida por el planeamiento urbanístico), además de asegurar la acción urbanística ligada a la adquisición de derechos de los propietarios de suelo, es, básicamente, la de rentabilizar socialmente las decisiones públicas.

En este último sentido, las funciones generales del Programa de Actuación, y por añadidura, del Estudio Económico-Financiero, son las siguientes:

1. Establecer un orden temporal de prioridades en las actuaciones de la Ciudad Autónoma, la administración pública supramunicipal y el sector privado.



2. Coordinar las acciones de inversión de las diferentes administraciones públicas actuantes. La Ciudad Autónoma de Melilla, sobre la base del P.G.M.O. y a su Programa de Actuación debe transmitir a los departamentos de las diversas Administraciones Públicas las necesidades detalladas, establecidas por el P.G.M.O., que serán de su competencia (debe ser la base de los posibles convenios de inversión).
3. Asegurar la inversión en los Sistemas Generales, como necesidad básica para la creación de nuevo suelo urbano que absorba el crecimiento estimado para la ciudad.
4. El conocimiento de necesidades futuras de inversión que permita el diseño de nuevos mecanismos de financiación y que facilite la ejecución de los nuevos crecimientos urbanos y absorba los déficits acumulados (es fundamental distinguir entre lo que significa nuevos crecimientos y déficits acumulados, ya que los primeros representan, fundamentalmente, la expansión de suelo urbanizable, y los segundos, las intervenciones en suelo urbano).
5. Priorizar las inversiones en función de la estimación y valoración de todas las necesidades.
6. Definir la aportación privada a los nuevos crecimientos y a la absorción de déficits acumulados.

La fuerza del Programa de Actuación para asegurar la ejecución del P.G.M.O., radica en su *contenido, ajuste y obligatoriedad*.

El *contenido* del Programa de Actuación se fundamenta en una descripción de la inversión pública, estableciendo sus dimensiones concretas a través del volumen de "puesta en uso" o de "recuperación" de suelo para las necesidades previstas y señaladas por el P.G.M.O.

En este sentido, el Programa debe definir la forma de adquisición o gestión del suelo y la ejecución de urbanización de instalaciones públicas, estableciendo una estimación de costos, plazos y orden de ejecución.

Por otro lado, ha de contener un esquema, lo más ajustado posible, sobre las posibilidades realistas de inversión del sector privado y de otras Administraciones Públicas.

El *ajuste* entre el coste económico de las determinaciones o intervenciones programadas y la capacidad de gestión económica y financiera de los distintos agentes inversores es otra característica fundamental del Programa de Actuación para asegurar su viabilidad económica.

Aquí conviene señalar que las conclusiones del Programa de Actuación y el Estudio Económico-Financiero se influyen mutuamente, y su elaboración es el resultado de decisiones y ajustes conjuntos.

La viabilidad económica del Programa de Actuación queda asegurada si su contenido está equilibrado con el nivel de inversión por sectores definidos, tanto por la competencia legal o real de los diferentes organismos públicos, como por la práctica inversora y de gestión anterior más reciente.

El Programa de Actuación es una parte integrante de la ordenación urbanística propuesta por el P.G.M.O., y al mismo tiempo, es prioritario en la medida en que no existen determinaciones legales de carácter obligatorio sobre programas de actuación de tipo general por parte de la Administración.



Desde este doble punto de vista, el Programa de Actuación es de **obligado cumplimiento** para la Administración actuante (para la Ciudad Autónoma de Melilla) en cuanto a la definición de cuatrienios de ejecución de las intervenciones programadas y de los elementos o piezas fundamentales de la ordenación del P.G.M.O. (desarrollo del suelo urbanizable programado, obtención de suelo y urbanización de Sistemas Generales, programación del planeamiento de desarrollo de iniciativa pública, programa de adquisición de suelo, etc.).

En resumen, la viabilidad del Programa de Actuación significa que su contenido es realizable dentro de los dos períodos de cuatro años considerados (desde la aprobación definitiva del P.G.M.O.), sobre la base de las previsiones y programaciones de la inversión. Además, que se ajusta a los objetivos definidos por el P.G.M.O. y que su instrumentación financiera es argumentable y razonable en términos de posibilidades y alternativas.

1.1. Referencia a la legislación urbanística vigente para la Ciudad Autónoma de Melilla.

En este apartado se transcriben algunos de los textos legales fundamentales para abordar el contenido sustantivo y formal del Programa de Actuación y el Estudio Económico-Financiero.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece en su “Disposición adicional tercera. Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla”, que:

Las ciudades de Ceuta y Melilla ejercerán sus potestades normativas reglamentarias en el marco de lo establecido por las respectivas leyes orgánicas por las que se aprueban sus estatutos de autonomía, esta ley y las demás normas que el Estado promulgue al efecto.

En todo caso, corresponderá a la Administración General del Estado la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de estas ciudades y de sus revisiones, así como de sus modificaciones que afecten a las determinaciones de carácter general, a los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio o a las determinaciones a que se refiere el apartado séptimo de la disposición final segunda.

La aprobación definitiva de los Planes Especiales no previstos en el Plan General, y de sus modificaciones, así como de las modificaciones del Plan General no comprendidas en el párrafo anterior, corresponderá a los órganos competentes de las ciudades de Ceuta y Melilla, previo informe preceptivo de la Administración General del Estado, el cual será vinculante en lo relativo a cuestiones de legalidad o a la afectación a intereses generales de competencia estatal, deberá emitirse en el plazo de tres meses y se entenderá favorable si no se emitiera en dicho plazo.

Y en la “Disposición final segunda. Título competencial y ámbito de aplicación”, que:

8. El contenido normativo íntegro de esta Ley es de aplicación directa en los territorios de las ciudades de Ceuta y Melilla, con las siguientes precisiones:

a) La potestad que la letra b) del apartado primero del artículo 20 reconoce a la ley para reducir el porcentaje de reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública y la de



determinar los posibles destinos del patrimonio público del suelo, de entre los previstos en el apartado 1 del artículo 52, podrán ser ejercidas directamente en el Plan General.

b) El porcentaje a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18 será, con carácter general, el 15 por ciento. No obstante, el Plan General podrá, de forma proporcionada y motivada, reducirlo hasta un 10 por ciento, o incrementarlo hasta un máximo del 20 por ciento, en las actuaciones o ámbitos en los que el valor de los solares resultantes sea sensiblemente inferior, o superior al medio de los incluidos en su misma clase de suelo, respectivamente.

Así mismo, le son de aplicación, especialmente los artículos del CAPÍTULO III - ESTATUTO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que transcribimos a continuación:

Artículo 11. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

3. Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

4. Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:

a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.

c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.



5. Cuando la legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable sujete la primera ocupación o utilización de las edificaciones a un régimen de comunicación previa o de declaración responsable, y de dichos procedimientos no resulte que la edificación cumple los requisitos necesarios para el destino al uso previsto, la Administración a la que se realice la comunicación deberá adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización comunicada. Si no adopta dichas medidas en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas. La Administración podrá repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la comunicación previa o declaración responsable el importe de tales perjuicios.

Tanto la práctica de la comunicación previa a la Administración competente, como las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que aquella pudiera adoptar en relación con el acto comunicado, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos por la legislación hipotecaria y por esta ley.

Artículo 12. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien.

Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 26.

2. Las facultades del propietario alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

Artículo 13. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades.

1. En el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.

2. En el suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado las facultades del derecho de propiedad incluyen las siguientes:



a) *El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.*

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística fijará el plazo máximo de contestación de la consulta, que no podrá exceder de tres meses, salvo que una norma con rango de ley establezca uno mayor, así como los efectos que se sigan de ella. En todo caso, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

b) *El derecho de elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución.*

c) *El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.*

Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.

d) *La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.*

La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere este apartado, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Administración urbanística acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no existirá derecho de realojamiento, ni de retorno.

e) *El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con lo previsto en el apartado 1, siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con la previsión ya contenida en el instrumento de ordenación territorial y urbanística en relación con su paso a la situación de suelo urbanizado.*

3. *No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, sólo podrá alterarse la delimitación de los espacios naturales protegidos o de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, reduciendo*



su superficie total o excluyendo terrenos de los mismos, cuando así lo justifiquen los cambios provocados en ellos por su evolución natural, científicamente demostrada. La alteración deberá someterse a información pública, que en el caso de la Red Natura 2000 se hará de forma previa a la remisión de la propuesta de descatalogación a la Comisión Europea y la aceptación por ésta de tal descatalogación.

Artículo 14. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: facultades.

En el suelo en situación de urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluyen, además de las establecidas en las letras a), b) y d) del apartado 2 del artículo anterior, en su caso, las siguientes:

- a) Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente o, cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los propietarios del ámbito, en la forma que disponga la legislación aplicable.*
- b) Edificar sobre unidad apta para ello en los plazos establecidos para ello en la normativa aplicable y realizar las actuaciones necesarias para mantener la edificación, en todo momento, en un buen estado de conservación.*
- c) Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.*
- d) Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativas correspondientes para realizar cualesquiera de las actuaciones sobre el medio urbano, lo que determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afección real se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.*

Artículo 15. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

- a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.*
- b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.*



c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

2. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

3. El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

4. La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

Artículo 16. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural o vacante de edificación: deberes y cargas.

1. En el suelo que sea rural a los efectos de esta ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los



términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

2. Cuando el suelo en situación rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en el apartado primero, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables, con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

En este suelo quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

3 Cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Artículo 17. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: deberes y cargas.

1. En el suelo en situación de urbanizado, el deber de uso supone los deberes de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación y el deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable, cuando así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas.

2. Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda, en los términos establecidos en el artículo 14.1.c).

3. En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprende, además de los deberes de carácter general exigibles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15, la realización de los trabajos y las obras necesarios para:

a) Satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

b) Adaptar y actualizar sus instalaciones a las normas legales que, para la edificación existente, les sean explícitamente exigibles en cada momento.

4. El deber legal de conservación, que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original,



en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando se supere dicho límite, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general correrán a cargo de los fondos de la Administración que haya impuesto su realización.

5. La realización de las actuaciones sobre el medio urbano corresponde, además de a aquellos sujetos a los que la legislación de ordenación territorial y urbanística atribuya dicha obligación, a los siguientes:

a) Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación. En ausencia de éste, o cuando el contrato no contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a éstos o a aquéllos, en función de si las obras tienen o no el carácter de reparaciones menores motivadas por el uso diario de la vivienda, sus instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el Registro de la Propiedad, relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.

b) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

c) Las Administraciones Públicas, cuando afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

También es de aplicación el artículo 22. **“Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano”**, que dice:

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:



- a) *El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.*
- b) *El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.*
- c) *Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.*

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

4. *La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o **Memoria de Sostenibilidad Económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

5. *La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

6. *Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.*

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

7. *La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.*



1.1.1. Objeto del Plan General

El Programa de Actuación, forma parte de la documentación que establece el art. 12 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1346/1976, 9 abril, - BOE 16 y 17.06.1976), que debe contener un Plan General, este artículo dice así:

Artículo 12.

1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones de carácter general:

c) Programación en dos etapas de cuatro años del desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, y de acuerdo con los planes y programas de los distintos departamentos ministeriales.

3. "Las determinaciones a que se hace referencia en este artículo se desarrollarán en los siguientes documentos, cuyo contenido y normas se fijarán reglamentariamente:

- a) Memoria y estudios complementarios.*
- b) Planos de información.*
- c) Planos de ordenación urbanística del territorio.*
- d) Normas urbanísticas.*
- e) Programa de Actuación.*
- f) Estudio Económico-Financiero".*

1.1.2. Contenido del Programa de Actuación.

El artículo 41 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo (R.P.-78) y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), establece que:

Artículo 41. El programa de actuación del Plan General establecerá:

- 1. Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.*
- 2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.*
- 3. Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.*
- 4. Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.*

1.1.3. Determinaciones del Plan General incluidas en el Programa de Actuación.

1.1.3.1. Determinaciones de carácter general del Plan General.

El artículo 19.1.c, del Reglamento de Planeamiento (R.P.-78) establece que:

"Programación en dos etapas de cuatro años del desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas de acuerdo con los planes y programas de los distintos Departamentos Ministeriales".



1.1.3.2. Determinaciones en suelo urbano.

El artículo 29.1.j, del Reglamento de Planeamiento (R.P.-78) establece que:

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

Y el artículo 29.2, del Reglamento de Planeamiento (R.P.-78) establece que:

2. El Plan General podrá formular para este tipo de suelo los programas que sean precisos para la ejecución de aquellas determinaciones que se requieran para completar el proceso de urbanización.

1.1.3.3. Determinaciones en suelo urbanizable programado.

El artículo 30.b, del Reglamento de Planeamiento (R.P.-78) establece que:

"La 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, jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizando dichos usos, según valores relativos".

1.1.3.4. Obligatoriedad del cumplimiento del Programa de Actuación.

El artículo 35.1, del Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.-78 - Real Decreto 3288/1978) establece que:

Art. 35.1.

"La ejecución de los Planes se llevará a cabo de acuerdo con los programas contenidos en ellos".

1.1.3.5. Obligaciones de los propietarios de suelo a los efectos de asignación de inversiones en el Programa de Actuación.

Los artículos 119 y 120 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1346/1976), establecen que:

Artículo 119.

1. La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- a) Compensación.*
- b) Cooperación.*
- c) Expropiación.*

2. La Administración actuante elegirá el sistema de actuación aplicable según las necesidades medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.



Artículo 120.

1. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están sujetos al cumplimiento de las siguientes cargas:

- a) Efectuar las cesiones de terrenos que se establecen en la presente Ley.*
- b) Sufragar los costes de la urbanización.*

1.1.3.6. Ejecución de los Planes Generales en relación con el desarrollo del Programa de Actuación.

El artículo 124 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1346/1976), establecen que:

Artículo 124.

- 1. Las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo a que se refiere este capítulo serán objeto de distribución justa entre los mismos, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que libremente convengan mediante compensación o reparcelación.*
- 2. El incumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley habilitará a la Administración competente para expropiar los terrenos afectados.*

1.1.3.7. Obras de urbanización.

Los artículos 58 y 59.1, del Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.-78 - Real Decreto 3288/1978) establecen que:

Costes de la urbanización

Art.58. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización que se señalan en los artículos siguientes, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos o, en su caso, a la que figura en los documentos a que se refiere el artículo 53 de este Reglamento.

Art.59. 1. El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios de un polígono o unidad de actuación comprenderá los siguientes conceptos:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.*
- b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.*
- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.*
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, y alumbrado público.*
- e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.*



1.1.3.8. Sistemas de actuación.

El artículo 119 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1346/1976), establece que:

Artículo 119.

1. La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- a) Compensación.*
- b) Cooperación.*
- c) Expropiación.*

Compensación.

El artículo 126 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1346/1976), establece que:

Artículo 126.

1. En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan o Programa de Actuación Urbanística o en el acuerdo aprobatorio del sistema y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

El artículo 157.1, del Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.-78 - Real Decreto 3288/1978) establecen que:

Art.157.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

Cooperación.

El artículo 131 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1346/1976), establece que:

Artículo 131.

- 1. En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.*
- 2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.*

El artículo 186 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.-78 - Real Decreto 3288/1978) establecen que:

Art.186.

1. En el sistema de cooperación, los propietarios del polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria, y la Administración ejecuta las obras de urbanización.



3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el presente Reglamento.

Expropiación.

El artículo 134 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1346/1976), establece que:

Artículo 134.

1. El sistema de expropiación se aplicará por polígonos o unidades de actuación completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en los mismos.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, la expropiación forzosa podrá aplicarse para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o la de alguno de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

El artículo 194, del Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.-78 - Real Decreto 3288/1978) establecen que:

Art.194.

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- a) *Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.*
- b) *Para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completos, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución del Plan de que se trate.*

1.1.3.9. Otros mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios.

Los mecanismos de ejecución se complementan con la definición del concepto de reparcelación, en sus formas regulares y simplificadas, tal como se establece en los siguientes artículos.

El artículo 71, del Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.-78 - Real Decreto 3288/1978) establece que:

Art.194.

"Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación (unidad de ejecución) para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos (....)".

El artículo 72.1, del Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.-78 - Real Decreto 3288/1978) establece que:

Art. 72.1.

"La reparcelación tiene por objeto:

- a) *La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.*



b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

c) La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento. La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante (...)."

El artículo 78.3, del Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.-78 - Real Decreto 3288/1978) establece que:

Art. 78. 3

"En suelo urbano, la unidad reparcelable podrá ser discontinua, e incluso, referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del Plan y no se irroge perjuicio a terceros propietarios.

El artículo 115, del Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.-78 - Real Decreto 3288/1978) establece que:

Art. 115.

"1. La propuesta de reparcelación formulada por los propietarios afectados y formalizada escritura pública, será sometida a información pública durante quince días e informada por los servicios municipales correspondientes.

2. Cuando recaiga la aprobación definitiva no será necesaria ninguna nueva formulación, bastando para la inscripción en el Registro de la Propiedad, con la presentación de la citada escritura y la certificación del acuerdo de su aprobación".

1.1.3.10. Valoración del suelo a los efectos del Programa de Actuación y del Estudio Económico-Financiero.

El régimen legal aplicable a las valoraciones del suelo, de acuerdo con el apartado 8 de la "Disposición final segunda. Título competencial y ámbito de aplicación" del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana es el contenido en los artículos 34 y ss, del mencionado texto legal, estando explicado en el apartado "3.4.- Valor del Suelo" del Estudio Económico - Financiero de este Plan General de Melilla y en la Memoria de Viabilidad Económica del plan.

1.1.3.11.Revisión del Programa de Actuación.

El artículo 23.3, del Reglamento de Planeamiento (R.P.-78) establece que:

Art. 23.3.

"Cada cuatro años el Ayuntamiento revisará las determinaciones del Programa y, en su caso, ampliará en otros cuatro el límite temporal que abarque sus previsiones, de acuerdo con los criterios y el contenido establecido en los dos números anteriores. Si como consecuencia de esta revisión fuera preciso alterar la extensión del suelo urbanizable programado, se procederá a modificar o, en su caso, revisar las determinaciones del Plan General en los términos establecidos para la formación de los Planes".



1.2. Esquema metodológico.

Atendiendo a la regulación legal expuesta en los apartados anteriores, se acomete el Programa de Actuación del P.G.M.O. de Melilla a través de una visión ordenada y sistemática, con el fin de diferenciar y organizar todos los elementos que hay que conocer de cada una de las intervenciones propuestas y descritas por el P.G.M.O. para su programación, por ser necesaria su ejecución a corto y medio plazo para cumplir las determinaciones del mismo.

El primer estudio que aborda el Programa de Actuación es la tipificación de las intervenciones urbanísticas propuestas por el P.G.M.O. en función de varios parámetros:

- ↪ Según la clase de suelo donde se sitúa.
- ↪ Según el ámbito de intervención y sus características de amplitud o integración.
- ↪ Según los objetivos completados a través de la intervención.
- ↪ En función de la iniciativa para su desarrollo.
- ↪ En relación con las determinaciones de la ordenación urbanística.

El segundo estudio que emprende el Programa pretende definir el ámbito territorial de referencia de intervención, y el nivel o prioridad del objetivo u objetivos alcanzados por ésta (fundamentalmente si se está operando sobre un nivel local o general).

Un tercer estudio se basa en el análisis de las distintas fases de desarrollo urbano previstas en cada intervención, describiendo las decisiones concretas que adopta el P.G.M.O. en las diversas fases del proceso de desarrollo urbano de las intervenciones programadas (o el abanico de posibilidades previstas).

El cuarto estudio establece una relación directa entre las intervenciones propuestas y los diversos sectores de inversión (zonas verdes, equipamiento público, uso de carácter lucrativo, etc.), que correlativamente se liga a los distintos agentes inversores que tienen la iniciativa en el desarrollo urbanístico de una intervención precisa.

La conclusión de este cuarto bloque será la adjudicación de la ejecución de una intervención propuesta y planificada a los agentes inversores que deben sufragar las cargas generadas, siempre, en función de tendencias de inversión en períodos anteriores o de competencias específicas.

Estudiados estos cuatro aspectos, de forma abstracta (tipología o clasificación de la intervención urbanística, ámbito territorial y prioridad de los objetivos, fases del proceso de desarrollo urbano previsto en cada intervención, y relación intervención con sectores de inversión/agentes inversores), el Programa de Actuación incluye un fichero con todas las intervenciones planificadas por estar programadas, ya que su interés o vigencia, determinado por el P.G.M.O., obliga a que su ejecución se asegure en los próximos ocho años (dos cuatrienios de programación).

Descritas las intervenciones, a través del fichero mencionado, el Programa de Actuación abordará la definición de criterios de programación, que será una especie de esquema-guía para la programación definitiva, una vez contrastada la valoración de las intervenciones con las posibilidades económicas de los agentes inversores analizados en el Estudio Económico-Financiero.



Por tanto, el Programa de Actuación aborda también, enlazando con el Estudio Económico- Financiero a nivel de análisis de cada intervención, y después como resumen y síntesis del Programa y del Estudio Económico, los aspectos económicos y de valoración necesarios que permitan un contraste con las posibilidades de financiación analizadas en el Estudio Económico-Financiero.

El análisis de los aspectos económicos contemplados por el Estudio Económico sigue el siguiente esquema:

- ❖ Definición de los elementos a valorar.
- ❖ Definición de módulos a utilizar en la valoración.
- ❖ Tratamiento de la valoración en el fichero de intervenciones.
- ❖ Asignación de inversiones a los agentes que intervienen en la transformación urbana.
- ❖ Valoración global de los distintos elementos que conforman la ejecución de las intervenciones.
- ❖ Valoración global de los distintos sectores de inversión.
- ❖ Inversión global por clases de suelo.

Todo este desarrollo, eminentemente técnico y analítico, no tendría sentido si las propuestas contenidas y analizadas en el Programa de Actuación a través del fichero de intervenciones planificadas no coincidieran con los objetivos y prioridades propuestas por el P.G.M.O. o no fueran el reflejo de las directrices y objetivos enumerados por el propio Plan.

En este sentido conviene, en un nivel puramente metodológico y esquemático en el Programa de Actuación (ya que la descripción se realiza propiamente en la Memoria Justificativa), establecer la relación entre los objetivos y propuestas del P.G.M.O. y las intervenciones planificadas para su programación, lo que lleva a concretar el grado de cumplimiento del P.G.M.O. a través de propuestas y de su programación.

2. Los objetivos del plan general. Relación con el Programa de Actuación. Viabilidad y grado de vinculación del Programa de Actuación.

La Memoria Justificativa del Plan General define unos objetivos básicos y unos criterios generales de intervención que condicionan las propuestas concretas del P.G.M.O.

Estos objetivos y criterios son fruto del estudio pormenorizado del Municipio a través de los análisis sectoriales y globales contenidos en la Memoria Informativa.

Las actuaciones contenidas en el Programa de Actuación están orientadas al cumplimiento de estos objetivos y criterios.

La intervención económica y programada del P.G.M.O., se concretan en las diferentes actuaciones urbanísticas planificadas y descritas en el Programa de Actuación.

Estas actuaciones se analizan detalladamente teniendo en cuenta la mayor rentabilidad para la colectividad de la Ciudad Autónoma de Melilla, y siempre desde el cumplimiento estricto de la legalidad, teniendo en cuenta las obligaciones de los distintos agentes inversores, según la legislación urbanística aplicable.



Se estima que la ejecución del P.G.M.O., según las directrices e indicaciones del Programa de Actuación, suponen un ahorro en la inversión de la Administración Pública, y además potencia el cumplimiento estricto de las obligaciones de los particulares.

Ahora bien, el desarrollo propuesto por el Programa de Actuación para la terminación de cada actuación urbanística planificada por el P.G.M.O. es indicativo y solo obliga en cuanto a períodos máximos, teniendo entre otras, como función fundamental, demostrar la viabilidad económica del P.G.M.O.

El cumplimiento exacto de las fases del desarrollo urbano de cada actuación urbanística planificada y programada supone la ejecución del P.G.M.O. dentro de los parámetros económicos señalados.

La Ciudad Autónoma de Melilla puede optar (dentro de la flexibilidad en la ejecución urbanística), por modificar la línea orientativa descrita en el Programa de Actuación para la ejecución de las actuaciones planificadas propuestas. Esto, siempre que respete los objetivos fundamentales de cada actuación asegurando los plazos inicialmente previstos.

La flexibilidad en la ejecución del P.G.M.O. implica, además, un mayor esfuerzo en la gestión del urbanismo por parte de la Ciudad Autónoma de Melilla, que ha de dar una respuesta adecuada y ágil a las posibles alternativas en cada fase del proceso de desarrollo urbano de cada una de las actuaciones urbanísticas planificadas.

3. Tipología de las intervenciones urbanísticas propuestas por el P.G.M.O. de Melilla

3.1. Primer nivel de tipificación: En función de la clase de suelo.

El Art. 41 del Reglamento de Planeamiento (R.P.-78), establece:

Art.41. El Programa de actuación del Plan General establecerá:

- 1. Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.*
- 2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.*
- 3. Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.*
- 4. Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.*

Se deduce claramente una primera clasificación de las posibles intervenciones urbanísticas a planificar y programar por el Plan General: según la clase de suelo donde se ubican.

Los apartados 3 y 4 del mencionado artículo establecen la necesidad de fijar las dos etapas cuatrienales en las que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado, y los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas para completar el suelo urbano.

Por otro lado, el apartado 2 del mismo artículo especifica que el Programa establecerá las previsiones concretas convenientes a la realización de los Sistemas Generales.



El Reglamento de Planeamiento, en los tres apartados del artículo comentado, clasifica las posibles intervenciones en una primera aproximación, según dos conceptos distintos: por un lado, según la ubicación en una clase concreta de suelo, y por otro lado, en función del nivel o prioridad del objetivo alcanzado por ellas (obtención de elementos de Sistema General).

Esta diversidad de criterios a la hora de establecer una clasificación inicial de las intervenciones, no tiene por qué ser contradictorio, pues, a todas luces, el concepto de ubicación en las distintas clases de suelo es prioritaria como elemento definidor, ya que, por su propia naturaleza, la mayor parte de los Sistemas Generales o se incluyen en alguna de las dos etapas cuatrienales del suelo urbanizable programado, o significan actuaciones previstas para completar el suelo urbano, o por exclusión están ubicadas en suelo no urbanizable (sobre todos los elementos de infraestructuras básicas).

Por tanto, partimos de un primer nivel de clasificación o tipificación de las intervenciones urbanísticas planificadas y programadas, según se sitúen en suelo urbano, urbanizable programado y no urbanizable, considerando los elementos de Sistema General como adscritos, en cualquier caso, a una de estas clases de suelo.

3.2. Segundo nivel de tipificación: En función de las características del ámbito de ejecución.

El artículo 117 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1346/1976), al definir los ámbitos para la ejecución de los planes describe una serie de conceptos básicos que se repiten, en todo el texto legal, para establecer las características esenciales de una intervención del Plan General.

Por un lado, en el apartado 2 del mencionado artículo se define el carácter integral de una intervención, en función de que se puedan cumplimentar en ella varios requisitos:

Artículo 117.

1. La ejecución de los Planes y de los Programas de actuación Urbanística se realizará por los polígonos completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

2. Los polígonos se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan y de los Programas de Actuación Urbanística.

b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

3. En el suelo urbano, cuando no sea posible la determinación de un polígono con los requisitos establecidos en el número anterior, ni se trate de actuaciones aisladas, las operaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que



permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

4. No podrán delimitarse polígonos ni unidades de actuación inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en los referidos polígonos y unidades la parte correspondiente de los indicados terrenos.

Estos conceptos, claros en la legislación urbanística a la hora de delimitar ámbitos de ejecución, sirven de base para establecer un segundo nivel de tipificación de las intervenciones urbanísticas.

Independientemente de la clase de suelo donde se sitúen, se delimitarán:

a) Intervenciones de carácter integral:

Son las propuestas por el P.G.M.O. para conseguir un objetivo múltiple e integral, esto es, con el suficiente tamaño para asumir las cesiones de suelo y absorber el aprovechamiento lucrativo real materializable en su ámbito una vez configurada la propuesta en su propio ámbito, que permite la justa distribución de cargas y beneficios entre los propietarios afectados, siendo autónoma técnica y económicamente en función de los agentes inversores que tienen que intervenir para su ejecución.

b) Intervenciones de carácter aisladas:

Son las propuestas por el P.G.M.O. para obtener un objetivo único (requiera o no, como en los casos anteriores, la ejecución a través de varias fases del desarrollo urbano). No admiten distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, salvo que se utilicen mecanismos de ejecución asistemática (Transferencias de Aprovechamiento), o se apliquen contribuciones especiales.

Las intervenciones de carácter integral pueden delimitarse en suelo urbano y urbanizable programado, bajo la cobertura de Unidades de Ejecución. Las intervenciones aisladas son piezas fundamentales para el desarrollo del suelo urbano y los elementos de Sistema General en suelo no urbanizable.

3.3. Tercer nivel de tipificación: En función de los objetivos de la intervención.

Las intervenciones planificadas y programadas por el P.G.M.O. serán definidas también en función de sus objetivos (concepto directamente relacionado con los sectores de inversión y, por supuesto, con los agentes inversores).

Las intervenciones, en función de sus objetivos, en primer lugar, pueden tener un objetivo único o simple (para un solo objetivo se realiza una sola fase del proceso de desarrollo urbano o varias fases, respectivamente), y múltiple (con una diversidad de objetivos que se relacione directamente con el carácter integral de la intervención).

Se consideran, además, como objetivos, la obtención de un elemento de Sistema General (de la Estructura General y Orgánica del Territorio prevista por el P.G.M.O.) o Local.



A la hora de definir las intervenciones se definen los objetivos agrupados de la siguiente forma:

- ☆ Obtención de suelo y urbanización del espacio libre y viario.
- ☆ Obtención de suelo e instalación de equipamientos y servicios.
- ☆ Dotación de infraestructuras básicas.
- ☆ Edificación de usos de carácter lucrativo (residencial, industrial, comercial, etc.).
- ☆ Conservación y rehabilitación de edificación.
- ☆ Tratamiento de espacios libres y naturales.

Esta clasificación puede llevar aparejada la obtención de suelo, o simplemente la ejecución de las instalaciones necesarias para su puesta en uso.

3.4. Sectores de inversión definidos por los objetivos de las intervenciones urbanísticas. Relación con los agentes inversores.

Las distintas intervenciones urbanísticas planificadas y programadas tienen una serie de objetivos, que son elementales para su tipificación, y que son clasificables según esferas de inversión.

La definición de esferas de inversión tiene, entre otros, los siguientes fundamentos:

- 1.-Estructurar los objetivos de las intervenciones, aproximándolas a la clasificación de los elementos fundamentales de Estructura General y Orgánica del Territorio.
- 2.-Distinguir en cada intervención urbanística el posible costo de adquisición de suelo (si fuese necesario), el costo de urbanización, y el costo de instalación o edificación como base para poder asignar los compromisos de inversión entre las diferentes administraciones públicas o agentes privados.
- 3.-Utilizar una clasificación que ligue criterios económicos, especialmente los referenciados a los compromisos de inversión entre los diferentes organismos públicos.
- 4.-Poder distinguir entre usos de suelo por clases de suelo y niveles de sistema (local o general).
- 5.-Poder señalar de forma individualizada la participación pública en el desarrollo del suelo residencial, industrial, comercial, etc.
- 6.-Incluir, no solo las inversiones públicas directamente derivadas del Plan, sino aquellas inversiones localizadas que deberían realizarse con y sin Plan, y el resto de inversiones de la Administración pública que no tiene contenido especial.

Con los condicionantes anteriores, los sectores de inversión se pueden definir en los siguientes grupos:

- a) **Sistema General de Servicios e Infraestructuras, Transporte y Comunicaciones**, como son: Red viaria básica, abastecimiento y distribución de agua potable, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica e infraestructura de transporte y comunicaciones:
- b) **Sistema General de espacios libres**, como son: Parques urbanos, parques forestales y repoblación forestal, otras determinaciones del sistema general de espacios libres.



c) **Urbanización secundaria**, como son: Pavimentación, iluminación de calles y plazas, suministro de electricidad, red secundaria de distribución de agua potable, red secundaria de alcantarillado y depuración.

d) **Sistema General y Local de equipamientos y servicios públicos**, como son: Los equipamientos docentes, sanitario, deportivo, asistencial, socio-cultural, centros públicos, servicios de protección y salubridad y otros servicios a la comunidad.

e) **Otras actuaciones**, como son: Protección de edificios y ambientes de interés, actuaciones de conservación ecológica, actuaciones de vivienda pública y privada, actuaciones públicas y privadas de edificación comercial, industrial, etc.

Es función del Programa de Actuación y del Estudio Económico-Financiero "la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del P.G.M.O. (...) con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión", de acuerdo con el artículo 42.3 del Reglamento de Planeamiento (R.P.-78), establece:

Art.42. El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:

3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

El Programa de Actuación asigna a cada uno de los agentes que intervienen en la ejecución del Plan los sectores de inversión que deben financiar, en función de que corresponda a su esfera de competencia (analizando previamente la disponibilidad o capacidad financiera de los distintos agentes).

Los distintos agentes inversores que intervienen en la ejecución del P.G.M.O. se encuadran, para ser analizados por el Programa de Actuación, en el siguiente esquema:

- ▶▶ Sector privado:
 - ▶ Propiedad-promoción.
 - ▶ Compañías privadas.
 - ▶ Contribuciones especiales.
- ▶▶ Ciudad Autónoma de Melilla:
 - ▶ Ciudad Autónoma y otras Administraciones Locales.
- ▶▶ Administración Central
 - ▶ Administración Central.

En principio parece fácil establecer una relación directa entre sectores de inversión y agentes inversores. Sin embargo, en la práctica, esta operación es difícil, debido a la complejidad de los regímenes de distribución de competencias entre las distintas administraciones y, por tanto, la diversidad de organismos y entidades que pueden legalmente intervenir en la ejecución y financiación de la mayoría de los grupos (y en parte de alguno de ellos) en que se clasifican las esferas de inversión.



Esta complejidad se trata de simplificar al agrupar como un solo agente a todas las administraciones de carácter supramunicipal, aunque la dificultad de fondo sigue existiendo por la falta de claridad sobre las aportaciones de las administraciones supramunicipales a la administración local.

En consecuencia, la distribución de las inversiones en los distintos sectores deberá tener en cuenta los siguientes extremos:

- a) Convenios o proyectos suscritos entre la Ciudad Autónoma de Melilla y las otras Administraciones públicas.
- b) Legislación vigente general y específica sobre cada sector de inversión.
- c) Subsidiariamente, la experiencia anterior en la Ciudad Autónoma de Melilla

Prescindiendo del problema de la vinculación de los diversos agentes inversores a la programación del P.G.M.O., el Programa de Actuación debe contener una aproximación de cómo se asignarán los diversos sectores de inversión a los diversos agentes.

Esta asignación se hará según la capacidad de los diversos agentes, criterios de oportunidad, adecuación a la política general de la Ciudad Autónoma de Melilla, etc.

4. Tipos de intervenciones, ámbito territorial y nivel de la intervención.

4.1. Ámbitos territoriales.

La propuesta del P.G.M.O. se establece una división sistemática del municipio actual y prevista por el P.G.M.O. en ámbitos territoriales: solar, parcela, suelo de dominio público, unidad de ejecución, etc.

Estos ámbitos son el soporte inmediato de cualquier tipo de intervención definida por el P.G.M.O. y su Programa de Actuación.

Las intervenciones urbanísticas de carácter no integral tienen su base territorial en la parcela (o parcelas), el espacio de dominio público y cualquier ámbito aislado. Las intervenciones de carácter integral se delimitan sobre Unidades de Ejecución

4.2. Los objetivos genéricos de la intervención y el nivel del sistema (local o general).

Cualquier intervención urbanística planificada por el P.G.M.O. para ser incluida dentro del Programa de Actuación, con independencia de su tipificación en función de la clase de suelo, características del ámbito y objetivos, se plantea con la pretensión de consolidar o crear nuevos sistemas urbanos en la Ciudad Autónoma.

El plan general describe el concepto y contenido de los sistemas en su vertiente general y local, según la filosofía y previsiones de la legislación urbanística como aquellos elementos que con un uso predominantemente público, aunque no necesariamente en la propiedad, dan lugar a una determinada ordenación territorial, con una jerarquía y funcionalidad concreta.

En la legislación urbanística se diferencian los diversos sistemas diferenciando los locales de los generales.



Los Sistemas Generales (elementos de Estructura General y Orgánica) son los formados por elementos funcionales, que con una utilidad pública, o bien están al servicio de toda la colectividad o bien impronta fuertemente el territorio, y sus elementos se caracterizan aisladamente por su significación e importancia cuantitativa y cualitativa.

Sin embargo, los sistemas locales son los formados por elementos de utilidad pública que están al servicio sólo de una parte o sector del Municipio o colectividad, y tienen un carácter estructurante inferior al de los Sistemas Generales. En general, cualquiera de los tipos de intervención pueden tener como objetivos la obtención o configuración de uno o varios elementos de Sistema General o Local.

El P.G.M.O. y, específicamente el Programa de Actuación determinará el carácter del sistema y, por lo tanto, cada intervención establecerá si entre sus objetivos se encuentra el consolidar un Sistema Local o General o, en casos específicos, ambos simultáneamente.

5. Fases del proceso del desarrollo urbano y su relación con la ejecución de las intervenciones urbanísticas.

El Plan General define las fases del proceso de desarrollo urbano en la ejecución de las intervenciones urbanas, en un esquema abstracto, estén o no estén estas intervenciones planificadas y programadas.

Una vez definidas las intervenciones a programar, el P.G.M.O. debe establecer las características generales de sus distintas fases para facilitar su ejecución.

No siempre es posible, partiendo de una ordenación de carácter global como la que define el P.G.M.O., fijar con todo detalle las fases de desarrollo urbano en cada intervención. En estos casos, el P.G.M.O. y el Programa de Actuación establecen un abanico de posibilidades entre las que la Administración y los agentes encargados de gestionar y ejecutar el P.G.M.O., podrán optar en función de la casuística concreta que presenta la ejecución de la intervención urbanística.

5.1. Fases en proceso de desarrollo urbano. Duración de las fases.

Las intervenciones urbanísticas planificadas y programadas, en función de su amplitud, complejidad o casuística pueden desarrollarse en las siguientes fases:

- 1.- Fase de planeamiento urbanístico.
- 2.- Fase de equidistribución de cargas y beneficios. Cesiones de suelo.
- 3.- Fase de urbanización.
- 4.- Fase de construcción, edificación e instalación de usos. Conservación de usos.

Las opciones elegidas en cada una de las fases, según las posibilidades reguladas normativamente, se definen en cada intervención planificada. La duración de cada una de estas fases depende de la opción adoptada.

5.2. Descripción de cada una de las fases.



5.2.1. Fase de planeamiento urbanístico.

Las intervenciones urbanísticas en suelo urbano pueden no necesitar la determinación de esta fase, ya que el P.G.M.O. delimita, sus objetivos a través de una ordenación suficiente en un nivel pormenorizado y detallado.

En casos específicos, y por estar así previsto en el P.G.M.O., es posible establecer en esta clase de suelo planeamiento de desarrollo del P.G.M.O. En cualquier caso es siempre necesaria la redacción de planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable.

5.2.2. Fase de equidistribución de cargas y beneficios. Cesiones de suelo.

Para la ejecución de las intervenciones urbanísticas programadas y planificadas se delimitan ámbitos que, a nivel de P.G.M.O., adoptan la forma de Unidades de Ejecución y ámbitos aislados.

De esta forma, las características de los ámbitos se identifican con la tipología de la intervención. Algunas intervenciones, según la casuística concreta de su ejecución, pueden desarrollarse mediante varios de estos ámbitos simultáneamente.

Con carácter general, el Programa de Actuación no delimita de forma vinculante en las intervenciones urbanísticas el ámbito concreto. Los ámbitos se desarrollarán a través de los sistemas de ejecución apropiados.

Las intervenciones urbanísticas de carácter integral se ejecutarán mediante alguno de los sistemas de actuación: compensación, cooperación y expropiación, siendo preferentes los sistemas de compensación y cooperación.

Las intervenciones de carácter aislado se gestionarán mediante la ejecución de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico y, en último extremo, por el sistema de expropiación.

La legislación urbanística y administrativa admite otras formas de distribución de cargas y beneficios, que pueden simplificar los sistemas de actuación, reduciendo trámites, o hacen innecesario el sistema de expropiación en algunas intervenciones, lo que puede liberar parte de la inversión de la administración pública.

Algunos de estos mecanismos son los siguientes:

- ⇒ Reparcelación en sus diferentes formas (económica, voluntaria, etc.).
- ⇒ Acumulación de volumen o de aprovechamiento urbanístico, como mecanismo que facilita la cesión de suelo, y que se puede considerar como la forma de actuación en los ámbitos territoriales con un único propietario (supuesto descrito en el Art. 73. a. del R.G. que plantea la no necesidad de la reparcelación cuando exista un único propietario).
- ⇒ Contribuciones especiales para la financiación de algunas intervenciones urbanísticas.



El Programa de Actuación definirá, para cada intervención, el sistema o forma de equidistribución de cargas y beneficios preferente, y las posibilidades alternativas en el caso de no poder actuar según la forma preferente.

5.2.3. Fase de urbanización.

La urbanización a realizar en una intervención urbanística requerirá la redacción previa de un proyecto de urbanización o de un proyecto de obras ordinarias de urbanización. La segunda forma de proyecto será empleado fundamentalmente para acometer intervenciones referentes a déficit de infraestructuras en suelo urbano.

El resultado final de esta fase es la realización de obras de urbanización según el sistema descrito en el R.G. (art. 58 al 70, 175 al 180 y 187 al 190 y 212).

5.2.4. Fase de construcción, edificación e instalación de usos.

Los agentes que actúan en las diversas intervenciones urbanísticas planificadas están obligados a edificar los solares resultantes, una vez distribuidos beneficios y cargas dentro del ámbito, y urbanizado éste.

La edificación y construcción necesita la tramitación del correspondiente proyecto de edificación para la solicitud de licencia, según lo establecido en la Ley y en el Reglamento de Disciplina y las propias Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

También será título suficiente para la realización de obras la existencia de una orden de ejecución por parte del Ayuntamiento.

Una vez obtenida la licencia de obras, con las condiciones del proyecto tramitado, los agentes urbanísticos (públicos y privados) podrán edificar en las condiciones y plazos establecidos en la legislación urbanística y los propios de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

6. Criterios para la programación de las intervenciones urbanísticas.

El P.G.M.O. pretende, lógicamente, materializar con el tiempo el modelo urbanístico que considera más idóneo para la Ciudad Autónoma de Melilla, modelo al que se ha llegado tras un proceso analítico de los distintos resultados de la información practicada y las hipótesis admitidas para el futuro en función de estos datos.

La realización de este modelo supone que el P.G.M.O. contemple una serie de intervenciones, y cuya ejecución ha de acometerse durante la vigencia del planeamiento, para ir modificando la realidad vigente del Municipio y acoplando ésta al modelo diseñado por las determinaciones del Plan.

La realización de las intervenciones urbanísticas, materializando los objetivos del Plan, implica un proceso muy dinámico que ha de ordenarse en el tiempo, mediante su programación, en función, sobre todo, del grado de imperiosidad que, para la satisfacción del interés general, comporte cada acción, de su grado de viabilidad a la hora de su ejecución y de los recursos económicos que hayan de movilizarse por la iniciativa pública o privada para acometerla.



Este es el contenido del Programa de Actuación, que según la legislación urbanística vigente para la Ciudad Autónoma de Melilla, pretende la programación en dos etapas cuatrienales del desarrollo del Plan, en orden a coordinar las actuaciones y las inversiones públicas o privadas.

Analizando el concepto Programa de Actuación del P.G.M.O. de Melilla, habría que decir que su elaboración sigue un criterio realista y moderado en sus compromisos económicos y en su capacidad operativa, tanto en la intervención de agentes privados como públicos. Se ha pretendido acomodar la programación a las posibilidades económico financieras analizadas según criterios de moderación, sostenibilidad y racionalización de la inversión económica.

Se programan, en primer lugar, las intervenciones que tienden a completar y a crear infraestructuras básicas que acompañen o potencien el modelo de desarrollo previsto por el P.G.M.O. Esto se empareja con la potenciación de acciones de rehabilitación y reforma, y operaciones de dotación de equipamientos en suelo urbano.

En un segundo momento de programación se concretan las acciones propias de nuevos desarrollos, ejemplificados por el suelo urbanizable programado previsto.

7. Fichero de intervenciones.

En este apartado se sintetizan todas las intervenciones urbanísticas catalogadas por el P.G.M.O. para ser programadas, a través de la cumplimentación del modelo de ficha individualizada descrita en el apartado “4.1.- Descripción del modelo de ficha en los aspectos económicos” del estudio Económico Financiero y cada intervención tiene un reflejo gráfico en el plano de programación del P.G.M.O. de Melilla.

A continuación se incluyen las Fichas de las Intervenciones UBA, UZO y UZI, en las que se indica:

(***) “Las superficies del Sistema Local en cuanto a las zonas verdes y equipamientos serán mínimas. En este sentido, es vinculante lo indicado en las fichas de Planeamiento y Gestión de la Normas Urbanísticas”

Melilla, enero 2022.

D. Julio Turmo de Padura
Arquitecto.
Master Valoraciones Inmobiliarias.



NOMBRE		CALLE LA CAL			UBA 1		
CLASIFICACION DEL SUELO		Urbano		CLASIFICACION DEL SUELO		Residencial	
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACION		Cooperacion	
URBANIZACION		Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra		EDIFICACION		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACION							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.							
Obtención de suelo y urbanización de viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversion		Urbanización secundaria					
		Actuaciones de vivienda privada y publica					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTONOMA		No		OTRA ADMINISTRACION		No	
				PRIVADOS		Si	
OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta desocupado							
CUATRIENIO DE PROGRAMACION						Segundo	
PLANEAMIENTO		2025		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2026	
URBANIZACION		2026		EDIFICACION		2027	
SUPERFICIES (m²sb)		3.908,00 Unidad Actuacion		212,71 Sist. Gener. Ads.		4.120,71 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m ² /s - %		0,00		0,00		0,00	
Sistema Local (%) (***)		1.787,42		45,74		861,33	
Indice Edificabilidad m ² v/m ² s:		Bruto:		1,289		Terciario: 0,064	
Aprovechamiento medio:							
m ² /t		Residencial		Terciario		Industrial	
		4.785,15		251,85		0,00	
Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion							
		Superficie (m2s)	Costo Unitario Cc (€ / m2s)	Resto de gastos Gp (€ / m2s)	Costo Total (Euros)		
Red Viaria		Sist General	0,00	74,25	22,28	0,00	
		Sist Local	1.787,42	135,00	40,50	313.692,21	
Zonas verdes		Sist General	0,00	30,00	9,00	0,00	
		Sist Local	861,33	45,00	13,50	50.387,81	
Equipamientos		Sist General	0,00	7,00	2,10	0,00	
		Sist Local	0,00	7,00	2,10	0,00	
Indemnizaciones							0,00
Total							364.080,02
Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autonoma de Melilla		0%		Otras administraciones		0%	
		0,00				0,00	
				Privados		100%	
						364.080,02	
Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional	Superficie construida	Valor unitario de Mercado	Coste Unitario Contrata	Valor Unitario Repercusion Suelo	Valor Total Repercusion Suelo	Total Valor Repercusion Suelo	
	M2 construidos	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros	Euros	
Vivienda Libre	4.067,38	1.470,28	601,88	402,71	1.637.967,91	1.860.687,23	
Viv. VPO regimen normal	717,77	1.026,22	541,69	199,73	143.363,66		
Viv. VPO regimen especial					0,00		
Viv. VPO regimen Concertado					0,00		
Terciario - Comercial	251,85	758,00	240,75	315,09	79.355,66		
Industrial					0,00		
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma					15%	279.103,08	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)						295,46	



NOMBRE		REINA REGENTE				UBA 2	
CLASIFICACION DEL SUELO		Urbano		CALIFICACION DEL SUELO		Residencial	
PLANEAMIENTO		Plan Especial Reforma Interior Accesibilidad		SISTEMA ACTUACION		Cooperacion - Expropiacion	
URBANIZACION		Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra		EDIFICACION		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACION							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.							
Obtención de suelo y urbanización viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTONOMA		Si		OTRA ADMINISTRACION		No	
PRIVADOS		No					
OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta básicamente ocupado las zonas donde se actúa, donde existen algunas edificaciones.							
CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN							
PLANEAMIENTO		2022		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		Primero	
URBANIZACIÓN		2023		EDIFICACIÓN		2024	
SUPERFICIES (m²sb)		203.458,25 Unidad Actuación		0,00 Sist. Gener. Ads.		203.458,25 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m ² /s - %		26.355,90 12,95		0,00 0,00		0,00 0,00	
Sistema Local (%) (***)		75.554,25 37,14		0,00 0,00		1.137,27 0,56	
Índice Edificabilidad m ² t/m ² s:		Bruto: 0,000		Terciario: 0,000			
Aprovechamiento medio:							
m ² /t		Residencial 0,00		Terciario 0,00		Industrial 0,00	
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización							
		Superficie (m ² s)		Costo Unitario Cc (€ / m ² s)		Resto de gastos Gp (€ / m ² s)	
						Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General		26.355,90 37,13		22,28 1.565.540,46	
		Sist Local		75.554,25 67,50		40,50 8.159.859,00	
Zonas verdes		Sist General		0,00 30,00		9,00 0,00	
		Sist Local		0,00 45,00		13,50 0,00	
Equipamientos		Sist General		0,00 7,00		2,10 0,00	
		Sist Local		1.137,27 7,00		2,10 10.349,16	
Indemnizaciones						1.474.673,60	
Total						11.210.422,22	
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autónoma de Melilla		100%		Otras administraciones		0%	
		11.210.422,22				0,00	
Privados						0%	
						0,00	
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata	
		M ² construidos		Euros / M ² c		Euros / M ² c	
				Valor Unitario Repercusión Suelo		Valor Total Repercusión Suelo	
				Euros / M ² c		Euros	
Vivienda Libre						0,00	
Viv. VPO regimen normal						0,00	
Viv. VPO regimen especial						0,00	
Viv. VPO regimen Concertado						0,00	
Terciario - Comercial						0,00	
Industrial						0,00	
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma							



NOMBRE		CARRETERA DE HIDUM-1			UBA 3	
CLASIFICACION DEL SUELO		Urbano		CLASIFICACION DEL SUELO		Residencial
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACION		Cooperacion
URBANIZACION		Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra		EDIFICACION		Licencia
OBJETIVOS DE LA ACTUACION						
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.						
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario						
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios						
Nivel de Sistema:		Local				
Sectores de Inversion		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y pública				
AGENTES INVERSORES						
CIUDAD AUTONOMA		No		OTRA ADMINISTRACION		No
				PRIVADOS		Si
OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO						
Esta básicamente desocupado, aunque existen algunas edificaciones.						
CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN						
PLANEAMIENTO		2022		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2023
URBANIZACIÓN		2023		EDIFICACIÓN		2024
SUPERFICIES (m²sb)		11.031,90 Unidad Actuación		569,20 Sist. Gener. Ads		11.601,10 Total Ambito
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento
Sistema General m ² /s - %		1.404,20 12,73		0,00 0,00		0,00 0,00
Sistema Local (%) (***)		3.997,47 36,24		900,20 8,16		524,50 4,75
Indice Edificabilidad m ² t/m ² s:		Bruto: 1,600		Terciario: 0,080		
Aprovechamiento medio:						
m ² /t		Residencial 16.768,49		Terciario 882,55		Industrial 0,00
Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion						
		Superficie (m2s)		Costo Unitario Cc (€ / m2s)		Resto de gastos Gp (€ / m2s)
						Costo Total (Euros)
Red Viaria		Sist General 1.404,20		74,25		22,28
		Sist Local 3.997,47		135,00		40,50
						135.540,41
Zonas verdes		Sist General 0,00		30,00		9,00
		Sist Local 900,20		45,00		13,50
						52.661,70
Equipamientos		Sist General 0,00		7,00		2,10
		Sist Local 524,50		7,00		2,10
						4.772,95
Indemnizaciones						116638,40
Total						1.011.169,44
Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores						
Ciudad Autonoma de Melilla		0% 0,00		Otras administraciones		0% 0,00
				Privados		100% 1.011.169,44
Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo						
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c
				Valor Unitario Repercusion Suelo		Valor Total Repercusion Suelo
				Euros / M2c		Euros
Vivienda Libre		8.384,24		1.396,28		601,88
Viv. VPO regimen normal		8.384,24		1.026,22		541,69
Viv. VPO regimen especial						
Viv. VPO regimen Concertado						
Terciario - Comercial		882,55		1.396,28		300,94
Industrial						
						345,79
						199,73
						2.899.161,65
						1.674.619,66
						5.238.241,99
						664.460,68
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						15%
						785.736,30
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuación urbanística (euros / m2 suelo bruto)						296,64



NOMBRE		CARRETERA DE HIDUM-2				UBA 4	
CLASIFICACION DEL SUELO		Urbano		CALIFICACION DEL SUELO		Residencial	
PLANEAMIENTO		Plan Especial Reforma Interior		SISTEMA ACTUACION		Cooperacion	
URBANIZACION		Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra		EDIFICACION		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACION							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.							
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversion		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y pública					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTONOMA		No		OTRA ADMINSTRACION		No	
PRIVADOS						Si	
OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta básicamente ocupado, donde existen edificaciones.							
CUATRIENIO DE PROGRAMACION							
PLANEAMIENTO		2025		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		Segundo	
URBANIZACION		2026		EDIFICACION		2027	
SUPERFICIES (m²sb)		12.590,47 Unidad Actuacion		635,80 Sist. Gener. Ads.		13.226,27 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m ² /s - %		0,00 7,45		0,00 0,00		0,00 0,00	
Sistema Local (%) (***)		1.069,90 8,50		0,00 0,00		3.000,00 0,00	
Indice Edificabilidad m ² t/m ² s:		Bruto: 0,709		Terciario: 0,035			
Aprovechamiento medio:							
m ² /t		Residencial 8.480,31		Terciario 446,33		Industrial 0,00	
Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion							
		Superficie (m2s)		Costo Unitario Cc (€ / m2s)		Resto de gastos Gp (€ / m2s)	
						Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General 0,00		74,25		22,28 0,00	
		Sist Local 1.069,90		135,00		40,50 187.767,45	
Zonas verdes		Sist General 0,00		30,00		9,00 0,00	
		Sist Local 0,00		45,00		13,50 0,00	
Equipamientos		Sist General 0,00		7,00		2,10 0,00	
		Sist Local 3.000,00		7,00		2,10 27.300,00	
Indemnizaciones						152426,40	
Total						367.493,85	
Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autonoma de Melilla		0%		Otras administraciones		0%	
		0,00				Privados 100%	
						367.493,85	
Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata	
		M2 contruidos		Euros / M2c		Euros / M2c	
						Valor Unitario Repercusion Suelo	
						Valor Total Repercusion Suelo	
						Total Repercusion Suelo	
						Valor	
Vivienda Libre		7.208,26		1.470,28		601,88 402,71 2.902.830,09	
Viv. VPO regimen normal		1.272,05		1.026,22		541,69 199,73 254.071,13	
Viv. VPO regimen especial							
Viv. VPO regimen Concertado							
Terciario - Comercial		446,33		758,00		240,75 315,09 140.635,23	
Industrial							
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						15%	
						494.630,47	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)						184,13	



NOMBRE		CALLEJÓN DE LA MARINA-1			UBA 5	
CLASIFICACION DEL SUELO		Urbano		CLASIFICACION DEL SUELO		Residencial
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACION		Compensacion
URBANIZACION		Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra		EDIFICACION		Licencia
OBJETIVOS DE LA ACTUACION						
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.						
Obtención de suelo y urbanizacion de espacios libres, equipamientos y viario						
Dotacion de infraestructuras basicas e implantacion de servicios						
Nivel de Sistema:		Local				
Sectores de Inversion		Urbanizacion secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica				
AGENTES INVERSORES						
CIUDAD AUTONOMA		No		OTRA ADMINISTRACION		No
				PRIVADOS		Si
OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO						
Esta basicamnete ocupado, donde existen edificaciones.						
CUATRIENIO DE PROGRAMACION						
PLANEAMIENTO		2025		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2026
URBANIZACION		2026		EDIFICACION		2027
SUPERFICIES (m²sb)		11.048,80 Unidad Actuacion		1.143,84 Sist. Gener. Ads.		12.192,64 Total Ambito
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento
Sistema General m²/s - %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sistema Local (%) (***)		3.382,00	30,61	1.209,00	10,94	2.269,00
Indice Edificabilidad m²/m²s:		Bruto: 0,920		Terciario: 0,046		
Aprovechamiento medio:						
m²/t		Residencial		Terciario		Industrial
		9.656,65		508,24		0,00
Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion						
		Superficie (m2s)	Costo Unitario Cc (€ / m2s)	Resto de gastos Gp (€ / m2s)	Costo Total (Euros)	
Red Viaria	Sist General	0,00	74,25	22,28	0,00	
	Sist Local	3.382,00	135,00	40,50	593.541,00	
Zonas verdes	Sist General	0,00	30,00	9,00	0,00	
	Sist Local	1.209,00	45,00	13,50	70.726,50	
Equipamientos	Sist General	0,00	7,00	2,10	0,00	
	Sist Local	2.269,00	7,00	2,10	20.647,90	
Indemnizaciones						0,00
Total						684.915,40
Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores						
Ciudad Autonoma de Melilla		0%		Otras administraciones		100%
		0,00		0,00		684.915,40
Privados						
Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo						
Uso Funcional	Superficie construida	Valor unitario de Mercado	Coste Unitario Contrata	Valor Unitario Repercusion Suelo	Valor Total Repercusion Suelo	Total Valor Repercusion Suelo
	M2 construidos	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros	Euros
Vivienda Libre	8.208,15	1.396,28	601,88	345,79	2.838.271,87	3.571.091,74
Viv. VPO regimen normal	1.448,50	1.026,22	541,69	199,73	289.314,42	
Viv. VPO regimen especial						
Viv. VPO regimen Concertado						
Terciario - Comercial	508,24	1.853,81	373,16	872,62	443.505,45	
Industrial						
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma					15%	535.663,76
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)						192,78



NOMBRE		PATIO VERA				UBA 6	
CLASIFICACION DEL SUELO		Urbano		CALIFICACION DEL SUELO		Residencial	
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACION		Cooperacion	
URBANIZACION		Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra		EDIFICACION		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACION							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.							
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres y viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversion		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTONOMA		No		OTRA ADMINISTRACION		No	
				PRIVADOS		Si	
OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta básicamente desocupado, aunque existen algunas edificaciones.							
CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN						Primero	
PLANEAMIENTO		2022		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2023	
URBANIZACIÓN		2023		EDIFICACIÓN		2024	
SUPERFICIES (m²sb)		12.886,00 Unidad Actuacion		0,00 Sist. Gener. Ads.		12.886,00 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m ² /s - %		0,00 0,00		0,00 0,00		0,00 0,00	
Sistema Local (%) (***)		3.268,60 25,37		0,00 0,00		0,00 0,00	
Indice Edificabilidad m ² /m ² s:		Bruto: 2,728		Terciario: 0,136			
Aprovechamiento medio:							
m ² /t		Residencial		Terciario		Industrial	
		33.395,35		1.757,65		0,00	
Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion							
		Superficie (m2s)		Costo Unitario Cc (€ / m2s)		Resto de gastos Gp (€ / m2s)	
						Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General		0,00 74,25		22,28 0,00	
		Sist Local		3.268,60 135,00		40,50 573.639,30	
Zonas verdes		Sist General		0,00 30,00		9,00 0,00	
		Sist Local		0,00 45,00		13,50 0,00	
Equipamientos		Sist General		0,00 7,00		2,10 0,00	
		Sist Local		0,00 7,00		2,10 0,00	
Indemnizaciones						77584,00	
Total						651.223,30	
Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autonoma de Melilla		0% 0,00		Otras administraciones		0% 0,00	
				Privados		100% 651.223,30	
Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata	
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c	
		Valor Unitario Repercusion Suelo		Valor Unitario Repercusion Suelo		Valor Total Repercusion Suelo	
		Euros		Euros		Euros	
Vivienda Libre		28.386,05		1.470,28		601,88	
Viv. VPO regimen normal		5.009,30		1.026,22		541,69	
Viv. VPO regimen especial							
Viv. VPO regimen Concertado							
Terciario - Comercial		1.757,65		758,00		240,75	
Industrial							
						402,71	
						199,73	
						11.431.305,53	
						1.000.528,66	
						12.985.653,80	
						553.819,61	
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						0%	
						0,00	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)						957,20	



NOMBRE		CUESTA LA VIÑA				UBA 7	
CLASIFICACION DEL SUELO		Urbano		CALIFICACION DEL SUELO		Residencial	
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACION		Cooperacion	
URBANIZACION		Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra		EDIFICACION		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACION							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.							
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversion		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTONOMA		No		OTRA ADMINISTRACION		No	
				PRIVADOS		Si	
OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta basicamete ocupado, donde existen edificaciones.							
CUATRIENIO DE PROGRAMACION						Segundo	
PLANEAMIENTO		2025		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2026	
URBANIZACION		2026		EDIFICACION		2027	
SUPERFICIES (m²sb)		10.810,60 Unidad Actuacion		0,00 Sist. Gener. Ads.		10.810,60 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m ² /s - %		612,15 5,66		0,00 0,00		0,00 0,00	
Sistema Local (%) (***)		3.213,00 29,72		0,00 0,00		0,00 0,00	
Indice Edificabilidad m ² /m ² s:		Bruto: 1,600		Terciario: 0,080			
Aprovechamiento medio:							
m ² /t		Residencial		Terciario		Industrial	
		16.432,11		864,85		0,00	
Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion							
		Superficie (m2s)		Costo Unitario Cc (€ / m2s)		Resto de gastos Gp (€ / m2s)	
						Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General 612,15		74,25		22,28	
		Sist Local 3.213,00		135,00		40,50	
Zonas verdes		Sist General 0,00		30,00		9,00	
		Sist Local 0,00		45,00		13,50	
Equipamientos		Sist General 0,00		7,00		2,10	
		Sist Local 0,00		7,00		2,10	
Indemnizaciones						634.502,40	
Total						1.257.471,68	
Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autonoma de Melilla		0%		Otras administraciones		0%	
		0,00				Privados 100%	
						1.257.471,68	
Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata	
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c	
		Valor unitario		Valor Repercusion Suelo		Valor Total Repercusion Suelo	
		Euros		Euros		Euros	
Vivienda Libre		16.432,11		1.290,56		601,88	
Viv. VPO regimen normal						264,47	
Viv. VPO regimen especial						4.345.782,13	
Viv. VPO regimen Concertado							
Terciario - Comercial		864,85		1.853,81		373,16	
Industrial						872,62	
						754.685,14	
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						10%	
						510.046,73	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)							
						308,30	



NOMBRE		FARKHANA			UBA 8	
CLASIFICACION DEL SUELO		Urbano		CALIFICACION DEL SUELO		Residencial
PLANEAMIENTO		Plan Especial Reforma Interior		SISTEMA ACTUACION		Compensacion
URBANIZACION		Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra		EDIFICACION		Licencia
OBJETIVOS DE LA ACTUACION						
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.						
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario						
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios						
Nivel de Sistema:		Local				
Sectores de Inversion		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y pública				
AGENTES INVERSORES						
CIUDAD AUTONOMA		No		OTRA ADMINISTRACION		No
				PRIVADOS		Si
OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO						
Esta basicamente ocupado, donde existen edificaciones.						
CUATRIENIO DE PROGRAMACION						
PLANEAMIENTO		2025		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2026
URBANIZACION		2026		EDIFICACION		2027
SUPERFICIES (m²sb)		4.886,10 Unidad Actuacion		234,50 Sist. Gener. Ads.		5.120,60 Total Ambito
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento
Sistema General m ² /s - %		678,58	13,89	877,00	17,95	0,00
Sistema Local (%) (***)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indice Edificabilidad m ² /m ² s:		Bruto: 0,682		Terciario: 0,000		
Aprovechamiento medio:						
m ² /t		Residencial		Terciario		Industrial
		3.330,52		0,00		0,00
Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion						
		Superficie (m ² s)	Costo Unitario Cc (€ / m ² s)	Resto de gastos Gp (€ / m ² s)	Costo Total (Euros)	
Red Viaria	Sist General	678,58	295,30	77,54	252.999,93	
	Sist Local	0,00	135,00	40,50	0,00	
Zonas verdes	Sist General	877,00	30,00	9,00	34.203,00	
	Sist Local	0,00	45,00	13,50	0,00	
Equipamientos	Sist General	0,00	7,00	2,10	0,00	
	Sist Local	0,00	7,00	2,10	0,00	
Indemnizaciones						0,00
Total						287.202,93
Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores						
Ciudad Autonoma de Melilla		0%	Otras administraciones		0%	100%
		0,00			0,00	287.202,93
Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo						
Uso Funcional	Superficie construida	Valor unitario de Mercado	Coste Unitario Contrata	Valor Unitario Repercusion Suelo	Valor Total Repercusion Suelo	Total Valor Repercusion Suelo
	M ² construidos	Euros / M ² c	Euros / M ² c	Euros / M ² c	Euros	Euros
Vivienda Libre	3.330,52	1.396,28	601,88	345,79	1.151.650,15	1.151.650,15
Viv. VPO regimen normal	0,00					
Viv. VPO regimen especial						
Viv. VPO regimen Concertado						
Terciario - Comercial	0,00					
Industrial						
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma					15%	172.747,52
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m² suelo bruto)						135,08



NOMBRE		CARRETERA DE FARKHANA				UBA 9	
CLASIFICACION DEL SUELO		Urbano		CALIFICACION DEL SUELO		Residencial	
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACION		Cooperacion	
URBANIZACION		Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra		EDIFICACION		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACION							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.							
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversion		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTONOMA		No		OTRA ADMINISTRACION		No	
				PRIVADOS		Si	
OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta basicamete ocupado, donde existen edificaciones.							
CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN						Primero	
PLANEAMIENTO		2022		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2023	
URBANIZACIÓN		2023		EDIFICACIÓN		2024	
SUPERFICIES (m²sb)		50.580,35 Unidad Actuacion		2.882,07 Sist. Gener. Ads.		53.462,42 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m ² /s - %		361,65 0,72		6.508,72 12,87		0,00 0,00	
Sistema Local (%) (***)		11.037,23 21,82		0,00 0,00		0,00 0,00	
Indice Edificabilidad m ² /m ² s:		Bruto: 0,800		Terciario: 0,040			
Aprovechamiento medio:							
m ² /t		Residencial 38.441,07		Terciario 2.023,21		Industrial 0,00	
Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion							
		Superficie (m2s)		Costo Unitario Cc (€ / m2s)		Resto de gastos Gp (€ / m2s)	
						Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General 361,65		74,25		22,28 34.908,27	
		Sist Local 11.037,23		135,00		40,50 1.937.033,87	
Zonas verdes		Sist General 6.508,72		30,00		9,00 253.840,08	
		Sist Local 0,00		45,00		13,50 0,00	
Equipamientos		Sist General 0,00		7,00		2,10 0,00	
		Sist Local 0,00		7,00		2,10 0,00	
Indemnizaciones						367.145,00	
Total						2.592.927,21	
Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autonoma de Melilla		0% 0,00		Otras administraciones		0% 0,00	
						Privados 100% 2.592.927,21	
Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata	
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c	
		Euros / M2c		Euros / M2c		Valor Unitario Repercusion Suelo	
		Euros		Euros		Valor Total Repercusion Suelo	
		Euros		Euros		Euros	
Vivienda Libre		32.674,91		1.396,28		601,88 345,79 11.298.554,14	
Viv. VPO regimen normal		5.766,16		1.026,22		541,69 199,73 1.151.698,92	
Viv. VPO regimen especial							
Viv. VPO regimen Concertado							
Terciario - Comercial		2.023,21		1.853,81		373,16 872,62 1.765.500,46	
Industrial							
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						15% 2.132.363,03	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)						177,52	



NOMBRE		PLAZA DE LAS PALMERAS				UBA 10	
CLASIFICACION DEL SUELO		Urbano		CALIFICACION DEL SUELO		Residencial	
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACION		Compensacion	
URBANIZACION		Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra		EDIFICACION		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACION							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.							
Obtención de suelo y urbanizacion de espacios libres, equipamientos y viario							
Dotacion de infraestructuras basicas e implantacion de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversion		Urbanizacion secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTONOMA		No		OTRA ADMINISTRACION		No	
				PRIVADOS		Si	
OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta desocupado							
CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN							
PLANEAMIENTO		2022		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		Primero	
URBANIZACIÓN		2023		EDIFICACIÓN		2024	
SUPERFICIES (m²s b)		11.630,45 Unidad Actuacion		650,68 Sist. Gener. Ads.		12.281,13 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m ² /s - %		0,00		0,00		12,87	
Sistema Local (%) (***)		2.962,20		25,47		1.000,00	
Indice Edificabilidad m ² /m ² s:		Bruto: 0,850		Terciario: 0,000			
Aprovechamiento medio:							
m ² /t		Residencial		Terciario		Industrial	
		9.885,88		0,00		0,00	
Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion							
		Superficie (m ² s)		Costo Unitario Cc (€ / m ² s)		Resto de gastos Gp (€ / m ² s)	
						Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General		0,00		74,25	
		Sist Local		2.962,20		135,00	
Zonas verdes		Sist General		0,00		30,00	
		Sist Local		1.000,00		45,00	
Equipamientos		Sist General		0,00		7,00	
		Sist Local		1.350,00		7,00	
Indemnizaciones						0,00	
Total						590.651,10	
Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autonoma de Melilla		0%		Otras administraciones		0%	
		0,00				0,00	
				Privados		100%	
						590.651,10	
Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata	
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c	
Vivienda Libre		8.403,00		1.470,28		601,88	
Viv. VPO regimen normal		1.482,88		1.026,22		541,69	
Viv. VPO regimen especial							
Viv. VPO regimen Concertado							
Terciario - Comercial							
Industrial							
						3.680.142,66	
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						15%	
						552.021,40	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)						206,62	



NOMBRE		SANTIAGO				UBA 11	
CLASIFICACION DEL SUELO		Urbano		CALIFICACION DEL SUELO		Residencial	
PLANEAMIENTO		Plan Especial Reforma Interior		SISTEMA ACTUACION		Cooperacion	
URBANIZACION		Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra		EDIFICACION		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACION							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.							
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres y viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversion		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTONOMA		No		OTRA ADMINISTRACION		No	
PRIVADOS		Si					
OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta básicamente desocupado, aunque existen algunas edificaciones.							
CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN						Primero	
PLANEAMIENTO		2022		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2023	
URBANIZACIÓN		2023		EDIFICACIÓN		2024	
SUPERFICIES (m²sb)		106.906,90 Unidad Actuación		0,00 Sist. Gener. Ads.		106.906,90 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m ² /s - %		0,00 0,00		0,00 0,00		19.355,50 18,11	
Sistema Local (%) (***)		21.381,00 20,00		24.027,00 22,47		0,00 0,00	
Indice Edificabilidad m ² t/m ² s:		Bruto: 1,340		Terciario: 0,184			
Aprovechamiento medio:							
m ² /t		Residencial		Terciario		Social	
		111.244,60		19.631,40		4.050,00	
Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion							
		Superficie (m2s)		Costo Unitario Cc (€ / m2s)		Resto de gastos Gp (€ / m2s)	
						Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General		0,00 74,25		22,28 0,00	
		Sist Local		21.381,00 135,00		40,50 3.752.365,50	
Zonas verdes		Sist General		0,00 30,00		9,00 0,00	
		Sist Local		24.027,00 45,00		13,50 1.405.579,50	
Equipamientos		Sist General		19.355,50 7,00		2,10 176.135,05	
		Sist Local		0,00 7,00		2,10 0,00	
Indemnizaciones						141.590,40	
Total						5.475.670,45	
Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autonoma de Melilla		0% 0,00		Otras administraciones		0% 0,00	
						Privados 5.475.670,45 100%	
Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata	
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c	
		Euros / M2c		Euros / M2c		Valor Unitario Repercusion Suelo	
		Euros		Euros		Valor Total Repercusion Suelo	
		Euros		Euros		Valor Total Repercusion Suelo	
Vivienda Libre		77.871,22		1.669,09		647,02 501,02	
Viv. VPO regimen normal		33.373,38		1.026,22		541,69 199,73	
Viv. VPO regimen especial							
Viv. VPO regimen Concertado							
Terciario - Comercial		19.631,40		1.853,81		373,16 872,62	
Social		4.050,00					
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						15% 9.421.765,14	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuación urbanística (euros / m2 suelo bruto)						448,19	



NOMBRE		CALLEJÓN DE LA MARINA-2				UBA 12	
CLASIFICACION DEL SUELO		Urbano		CLASIFICACION DEL SUELO		Residencial	
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACION		Compensacion	
URBANIZACION		Proj. Urbanizacion - Ejecucion Obra		EDIFICACION		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACION							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.							
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario							
Dotación de infraestructuras basicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversion		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTONOMA		No		OTRA ADMINISTRACION		No	
				PRIVADOS		Si	
OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Existen en su ambito edificaciones e instalaciones de almacenaje de productos petroliferos.							
CUATRIENIO DE PROGRAMACION						Segundo	
PLANEAMIENTO		2025		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2026	
URBANIZACION		2026		EDIFICACION		2027	
SUPERFICIES (m²sb)		13.413,60 Unidad Actuacion		1.750,92 Sist. Gener. Ads.		15.164,52 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m ² /s - %		0,00 0,00		0,00 0,00		0,00 0,00	
Sistema Local (%) (***)		3.667,60 27,34		5.808,10 43,30		0,00 0,00	
Indice Edificabilidad m ² t/m ² s:		Bruto: 1,160		Terciario: 0,058			
Aprovechamiento medio:							
m ² /t		Residencial 14.781,79		Terciario 777,99		Industrial 0,00	
Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion							
		Superficie (m2s)		Costo Unitario Cc (€ / m2s)		Resto de gastos Gp (€ / m2s)	
						Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General 0,00		74,25		22,28 0,00	
		Sist Local 3.667,60		135,00		40,50 643.663,80	
Zonas verdes		Sist General 0,00		30,00		9,00 0,00	
		Sist Local 5.808,10		45,00		13,50 339.773,85	
Equipamientos		Sist General 0,00		7,00		2,10 0,00	
		Sist Local 0,00		7,00		2,10 0,00	
Indemnizaciones						0,00	
Total						983.437,65	
Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autonoma de Melilla		0% 0,00		Otras administraciones		0% 0,00	
						Privados 100% 983.437,65	
Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata	
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c	
						Valor Unitario Repercusion Suelo	
						Valor Total Repercusion Suelo	
						Total Valor Repercusion Suelo	
Vivienda Libre		12.564,52		1.396,28		601,88 345,79 4.344.645,98	
Viv. VPO regimen normal		2.217,27		1.026,22		541,69 199,73 442.864,11	
Viv. VPO regimen especial							
Viv. VPO regimen Concertado							
Terciario - Comercial		777,99		1.853,81		373,16 872,62 678.889,92	
Industrial							
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						15% 819.960,00	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuación urbanística (euros / m2 suelo bruto)						241,55	



NOMBRE		CALLE AHORRO			UBA 13		
CLASIFICACION DEL SUELO		Urbano		CLASIFICACION DEL SUELO		Residencial	
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACION		Cooperacion	
URBANIZACION		Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra		EDIFICACION		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACION							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.							
Obtención de suelo y urbanización de viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversion		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y pública					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTONOMA		No		OTRA ADMINSTRACION		No	
PRIVADOS		Si					
OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta básicamente ocupado, donde existen edificaciones.							
CUATRIENIO DE PROGRAMACION							
PLANEAMIENTO		2025		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		Segundo	
URBANIZACION		2026		EDIFICACION		2027	
SUPERFICIES (m²sb)		1.692,00 Unidad Actuacion		0,00 Sist. Gener. Ads.		1.692,00 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m ² /s - %		0,00 0,00		0,00 0,00		0,00 0,00	
Sistema Local (%) (***)		807,25 47,71		0,00 0,00		0,00 0,00	
Indice Edificabilidad m ² t/m ² s:		Bruto: 2,091		Terciario: 0,105			
Aprovechamiento medio:							
m ² /t		Residencial 3.360,91		Terciario 176,89		Industrial 0,00	
Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion							
		Superficie (m2s)	Costo Unitario Cc (€ / m2s)	Resto de gastos Gp (€ / m2s)	Costo Total (Euros)		
Red Viaria		Sist General 0,00	74,25	22,28	0,00		
		Sist Local 807,25	135,00	40,50	141.672,38		
Zonas verdes		Sist General 0,00	30,00	9,00	0,00		
		Sist Local 0,00	45,00	13,50	0,00		
Equipamientos		Sist General 0,00	7,00	2,10	0,00		
		Sist Local 0,00	7,00	2,10	0,00		
Indemnizaciones						217.752,50	
Total						359.424,88	
Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autonoma de Melilla		0% 0,00		Otras administraciones		0% 0,00	
Privados						100% 359.424,88	
Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida	Valor unitario de Mercado	Coste Unitario Contrata	Valor Unitario Repercusion Suelo	Valor Total Repercusion Suelo	
		M2 construidos	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros	
Vivienda Libre		3.024,82	1.669,09	647,02	501,02	1.515.500,26	
Viv. VPO regimen normal		336,09	1.026,22	541,69	199,73	67.128,84	
Viv. VPO regimen especial							
Viv. VPO regimen Concertado							
Terciario - Comercial		176,89	1.853,81	373,16	872,62	154.358,05	
Industrial							
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma					10%	173.698,72	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuación urbanística (euros / m2 suelo bruto)						711,50	



NOMBRE		ALFONSO XIII			UBA 14				
CLASIFICACION DEL SUELO		Urbano		CLASIFICACION DEL SUELO			Residencial		
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.			SISTEMA ACTUACION		Compensacion		
URBANIZACION		Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra			EDIFICACION		Licencia		
OBJETIVOS DE LA ACTUACION									
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.									
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario									
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios									
Nivel de Sistema:		Local							
Sectores de Inversion		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y pública							
AGENTES INVERSORES									
CIUDAD AUTONOMA		No		OTRA ADMINISTRACION		No		PRIVADOS	Si
OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO									
Esta ocupado con un parking s/r actualmente en funcionamiento									
CUATRIENIO DE PROGRAMACION							Segundo		
PLANEAMIENTO		2025			DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2026		
URBANIZACION		2026			EDIFICACION		2027		
SUPERFICIES (m²sb)		6.977,30 Unidad Actuacion		863,56 Sist. Gener. Ads.		7.840,86 Total Ambito			
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento			
Sistema General m²/s - %		0,00 0,00		0,00 0,00		0,00		0,00	
Sistema Local (%) (***)		2.351,55 33,70		2.287,35 32,78		0,00		0,00	
Indice Edificabilidad m²/m²s:		Bruto: 1,161		Terciario: 0,058					
Aprovechamiento medio:									
m²/t		Residencial 7.696,43		Terciario 405,08		Industrial 0,00			
Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion									
		Superficie (m2s)	Costo Unitario Cc (€ / m2s)	Resto de gastos Gp (€ / m2s)	Costo Total (Euros)				
Red Viaria		Sist General 0,00	74,25	22,28	0,00				
		Sist Local 2.351,55	135,00	40,50	412.697,03				
Zonas verdes		Sist General 0,00	30,00	9,00	0,00				
		Sist Local 2.287,35	45,00	13,50	133.809,98				
Equipamientos		Sist General 0,00	7,00	2,10	0,00				
		Sist Local 0,00	7,00	2,10	0,00				
Indemnizaciones									0,00
Total									546.507,00
Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores									
Ciudad Autonoma de Melilla		0% 0,00		Otras administraciones		0% 0,00		Privados	100% 546.507,00
Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo									
Uso Funcional		Superficie construida	Valor unitario de Mercado	Coste Unitario Contrata	Valor Unitario Repercusion Suelo	Valor Total Repercusion Suelo	Total Repercusion Suelo	Valor	
		M2 construidos	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros	Euros	Euros	
Vivienda Libre		6.541,96	1.651,54	647,02	487,52	3.189.346,82			
Viv. VPO regimen normal		1.154,46	1.026,22	541,69	199,73	230.585,81			
Viv. VPO regimen especial							3.773.409,87		
Viv. VPO regimen Concertado									
Terciario - Comercial		405,08	1.853,81	373,16	872,62	353.477,24			
Industrial									
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						15%		566.011,48	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)								339,36	



NOMBRE		CALLE JAPÓN			UBA 15	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbano		CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Residencial
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACIÓN		Cooperación
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - Ejecución Obra		EDIFICACIÓN		Licencia
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN						
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.						
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario						
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios						
Nivel de Sistema:		Local				
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica				
AGENTES INVERSORES						
CIUDAD AUTÓNOMA		Si		OTRA ADMINISTRACIÓN		No
PRIVADOS		No				
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO						
Esta parcialmente desocupado, aunque existen algunas edificaciones.						
CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN						
PLANEAMIENTO		2022		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		Primero
URBANIZACIÓN		2023		EDIFICACIÓN		2024
SUPERFICIES (m²sb)		5.716,65 Unidad Actuacion		0,00 Sist. Gener. Ads.		5.716,65 Total Ambito
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento
Sistema General m²/s - %		0,00 0,00		0,00 0,00		0,00 0,00
Sistema Local (%) (***)		1.737,10 30,39		0,00 0,00		0,00 0,00
Índice Edificabilidad m²/m²s:		Bruto: 2,785		Terciario: 0,139		
Aprovechamiento medio:						
m²/t		Residencial 15.122,29		Terciario 795,91		Industrial 0,00
Estimación Económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización						
		Superficie (m2s)		Costo Unitario Cc (€ / m2s)		Resto de gastos Gp (€ / m2s)
						Costo Total (Euros)
Red Viaria		Sist General 0,00		74,25		22,28
		Sist Local 1.737,10		135,00		40,50
						304.861,05
Zonas verdes		Sist General 0,00		30,00		9,00
		Sist Local 0,00		45,00		13,50
						0,00
Equipamientos		Sist General 0,00		7,00		2,10
		Sist Local 0,00		7,00		2,10
						0,00
Indemnizaciones						252.770,70
Total						557.631,75
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores						
Ciudad Autónoma de Melilla		100% 557.631,75		Otras administraciones		0% 0,00
				Privados		0% 0,00
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo						
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c
				Valor Unitario Repercusión Suelo		Valor Total Repercusión Suelo
				Euros / M2c		Euros
Vivienda Libre		15.122,29		1.487,19		601,88
Viv. VPO régimen normal						415,72
Viv. VPO régimen especial						6.286.632,37
Viv. VPO régimen Concertado						
Terciario - Comercial		795,91		1.026,22		300,94
Industrial						456,84
						363.600,34
						6.650.232,71
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						0% 0,00
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuación urbanística (euros / m2 suelo bruto)						1.065,76



NOMBRE		LA PLAZA			UBA 16	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbano		CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Residencial
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACIÓN		Compensación
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		Licencia
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN						
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.						
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario						
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios						
Nivel de Sistema:		Local				
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica				
AGENTES INVERSORES						
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No
PRIVADOS		Si				
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO						
Esta desocupado						
CUATRIENIO DE PROGRAMACION						
PLANEAMIENTO		2022		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		Primero
URBANIZACION		2023		EDIFICACION		2024
SUPERFICIES (m²sb)		2.335,65 Unidad Actuacion		0,00 Sist. Gener. Ads.		2.335,65 Total Ambito
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento
Sistema General m ² /s - %		0,00 0,00		0,00 0,00		0,00 0,00
Sistema Local (%) (***)		0,00 0,00		0,00 0,00		0,00 0,00
Índice Edificabilidad m ² t/m ² s:		Bruto: 1,997		Terciario: 0,100		
Aprovechamiento medio:		Residencial		Terciario		Industrial
m ² /t		4.430,94		233,21		0,00
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización						
		Superficie (m2s)		Costo Unitario Cc (€ / m2s)		Resto de gastos Gp (€ / m2s)
						Costo Total (Euros)
Red Viaria		Sist General 0,00		74,25		22,28 0,00
		Sist Local 0,00		135,00		40,50 0,00
Zonas verdes		Sist General 0,00		30,00		9,00 0,00
		Sist Local 0,00		45,00		13,50 0,00
Equipamientos		Sist General 0,00		7,00		2,10 0,00
		Sist Local 0,00		7,00		2,10 0,00
Indemnizaciones						0,00
Total						0,00
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores						
Ciudad Autónoma de Melilla		0%		Otras administraciones		0%
		0,00		0,00		Privados 100%
						0,00
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo						
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c
				Valor Unitario Repercusión Suelo		Valor Total Repercusión Suelo
				Euros / M2c		Euros
Vivienda Libre		4.430,94		1.396,28		601,88 345,79 1.532.161,82
Viv. VPO régimen normal						
Viv. VPO régimen especial						
Viv. VPO régimen Concertado						
Terciario - Comercial		233,21		1.853,81		373,16 872,62 203.501,93
Industrial						
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						15% 260.349,56
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)						631,65



NOMBRE		MOHAMED AMAR				UBA 17	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbano		CALIFICACIÓN DEL SUELO		Terciario	
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACIÓN		Compensación	
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización		EDIFICACIÓN		---	
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN							
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No	
PRIVADOS		si					
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta ocupado con edificaciones.							
CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN						Primero	
PLANEAMIENTO		2022		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2023	
URBANIZACIÓN		2023		EDIFICACIÓN		2024	
SUPERFICIES (m²sb)		4.636,90 Unidad Actuación		0,00 Sist. Gener. Ads.		4.636,90 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m ² /s - %		0,00 0,00		0,00 0,00		0,00 0,00	
Sistema Local (%) (***)		904,20 19,50		0,00 0,00		0,00 0,00	
Índice Edificabilidad m ² /m ² s:		Bruto: 0,950		Terciario: 0,950			
Aprovechamiento medio:							
m ² /t		Residencial		Terciario		Industrial	
				4.405,06		0,00	
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización							
		Superficie (m ² s)		Costo Unitario Cc (€ / m ² s)		Resto de gastos Gp (€ / m ² s)	
						Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General		0,00 74,25		22,28 0,00	
		Sist Local		904,20 135,00		40,50 158.687,10	
Zonas verdes		Sist General		0,00 30,00		9,00 0,00	
		Sist Local		0,00 45,00		13,50 0,00	
Equipamientos		Sist General		0,00 7,00		2,10 0,00	
		Sist Local		0,00 7,00		2,10 0,00	
Indemnizaciones						37.518,00	
Total						196.205,10	
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autónoma de Melilla		0% 0,00		Otras administraciones		0% 0,00	
						Privados 100% 196.205,10	
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata	
		M2 construidos		Euros / M2c		Valor Unitario Repercusión Suelo	
						Valor Total Repercusión Suelo	
						Total Repercusión Suelo	
						Valor	
Vivienda Libre							
Viv. VPO régimen normal							
Viv. VPO régimen especial							
Viv. VPO régimen Concertado							
Terciario - Comercial		4.405,06 924,21		300,94		218,93 964.407,08	
Industrial							
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						0% 0,00	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuación urbanística (euros / m² suelo bruto)						165,67	



NOMBRE		HUERTA CARRILLO NAVARRO			UBA 18	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbano		CALIFICACIÓN DEL SUELO		
				Residencial		
PLANEAMIENTO		Plan Especial Reforma Interior		SISTEMA ACTUACIÓN		
				Cooperación		
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		
				Licencia		
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN						
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.						
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario						
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios						
Nivel de Sistema:		Local				
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica				
AGENTES INVERSORES						
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No
				PRIVADOS		Si
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO						
Esta ocupado, el matadero y el mercado de mayoristas, e instalaciones de la entidad publica Promesa						
CUATRIENIO DE PROGRAMACION						
PLANEAMIENTO		2025		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2026
URBANIZACION		2026		EDIFICACION		2027
SUPERFICIES (m²s b)		27.900,00 Unidad Actuacion		1.967,88 Sist. Gener. Ads.		29.867,88 Total Ambito
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento
Sistema General m ² /s - %		2.311,00 8,28		0,00 0,00		0,00 0,00
Sistema Local (%) (***)		1.858,85 6,66		5.000,00 17,92		1.000,00 3,58
Índice Edificabilidad m ² /m ² s:		Bruto: 0,800		Terciario: 0,040		
Aprovechamiento medio:						
m ² /t		Residencial 21.204,00		Terciario 1.116,00		Industrial 0,00
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización						
		Superficie (m2s)	Costo Unitario Cc (€ / m2s)	Resto de gastos Gp (€ / m2s)	Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General 2.311,00	74,25	22,28	223.069,28	
		Sist Local 1.858,85	135,00	40,50	326.228,18	
Zonas verdes		Sist General 0,00	30,00	9,00	0,00	
		Sist Local 5.000,00	45,00	13,50	292.500,00	
Equipamientos		Sist General 0,00	7,00	2,10	0,00	
		Sist Local 1.000,00	7,00	2,10	9.100,00	
Indemnizaciones						0,00
Total						850.897,45
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores						
Ciudad Autónoma de Melilla		0% 0,00		Otras administraciones		0% 0,00
				Privados		100% 850.897,45
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo						
Uso Funcional		Superficie construida	Valor unitario de Mercado	Coste Unitario Contrata	Valor Unitario Repercusión Suelo	Valor Total Repercusión Suelo
		M2 construidos	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros
Vivienda Libre		18.023,40	1.487,19	601,88	415,72	7.492.680,66
Viv. VPO regimen normal		3.180,60	1.026,22	541,69	199,73	635.274,37
Viv. VPO regimen especial						8.637.784,00
Viv. VPO regimen Concertado						
Terciario - Comercial		1.116,00	1.026,22	300,94	456,84	509.828,97
Industrial						
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma					15%	1.295.667,60
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuación urbanística (euros / m2 suelo bruto)						217,33



NOMBRE		CALLE CATALUÑA			UBA 19		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbano		CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Residencial	
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACIÓN		Compensación	
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.							
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres y viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No	
				PRIVADOS		Si	
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta desocupado							
CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN						Primero	
PLANEAMIENTO		2022		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2023	
URBANIZACIÓN		2023		EDIFICACIÓN		2024	
SUPERFICIES (m²s b)		5.463,65 Unidad Actuación		1.456,59 Sist. Gener. Ads.		6.920,24 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m ² /s - %		0,00 0,00		0,00 0,00		0,00 0,00	
Sistema Local (%) (***)		2.733,75 50,04		0,00 0,00		0,00 0,00	
Índice Edificabilidad m ² /m ² s:		Bruto: 2,501		Terciario: 0,125			
Aprovechamiento medio:							
m ² /t		Residencial 12.981,75		Terciario 683,25		Industrial 0,00	
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización							
		Superficie (m2s)	Costo Unitario Cc (€ / m2s)	Resto de gastos Gp (€ / m2s)	Costo Total (Euros)		
Red Viaria		Sist General 0,00	74,25	22,28	0,00		
		Sist Local 2.733,75	135,00	40,50	479.773,13		
Zonas verdes		Sist General 0,00	30,00	9,00	0,00		
		Sist Local 0,00	45,00	13,50	0,00		
Equipamientos		Sist General 0,00	7,00	2,10	0,00		
		Sist Local 0,00	7,00	2,10	0,00		
Indemnizaciones							
Total							479.773,13
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autónoma de Melilla		0% 0,00		Otras administraciones		0% 0,00	
				Privados		100% 479.773,13	
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida	Valor unitario de Mercado	Coste Unitario Contrata	Valor Unitario Repercusión Suelo	Valor Total Repercusión Suelo	
		M2 construidos	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros	
Vivienda Libre		11.034,49	1.813,81	692,16	557,72	6.154.205,41	
Viv. VPO régimen normal		1.947,26	1.026,22	541,69	199,73	388.934,78	
Viv. VPO régimen especial						7.139.358,97	
Viv. VPO régimen Concertado							
Terciario - Comercial		683,25	1.853,81	373,16	872,62	596.218,78	
Industrial							
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma					15%	1.070.903,85	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuación urbanística (euros / m2 suelo bruto)						807,58	



NOMBRE		HARDU				UBA 20	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbano		CALIFICACIÓN DEL SUELO		Terciario	
PLANEAMIENTO		S/ Plan General		SISTEMA ACTUACIÓN		Compensación	
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo terciario							
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres y viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria					
		Actuaciones terciarias privadas.					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No	
				PRIVADOS		Si	
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta básicamente desocupado, aunque existen algunos molinos							
CUATRIENIO DE PROGRAMACION						Segundo	
PLANEAMIENTO		2025		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2026	
URBANIZACION		2026		EDIFICACION		2027	
SUPERFICIES (m²sb)		28.050,30 Unidad Actuacion		2.879,45 Sist. Gener. Ads.		30.929,75 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m²/s - %		4.213,90 15,02		0,00 0,00		0,00 0,00	
Sistema Local (%) (***)		0,00 --		0,00		0,00 ? 10%	
Índice Edificabilidad m²/m²s:		Bruto: 0,650		Terciario: 0,650			
Aprovechamiento medio:							
m²/t		Residencial		Terciario		Industrial	
		0,00		18.232,70		0,00	
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización							
		Superficie (m2s)		Costo Unitario Cc (€ / m2s)		Resto de gastos Gp (€ / m2s)	
						Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General 4.213,90		74,25		22,28	
		Sist Local 0,00		135,00		40,50	
						406.746,70	
Zonas verdes		Sist General 0,00		30,00		9,00	
		Sist Local 0,00		45,00		13,50	
						0,00	
Equipamientos		Sist General 0,00		7,00		2,10	
		Sist Local 0,00		7,00		2,10	
						0,00	
Indemnizaciones						0,00	
Total						406.746,70	
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autónoma de Melilla		0%		Otras administraciones		0%	
		0,00				Privados	
						406.746,70	
						100%	
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata	
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c	
				Valor Unitario Repercusión Suelo		Valor Total Repercusión Suelo	
				Euros / M2c		Euros	
Vivienda Libre							
Viv. VPO régimen normal							
Viv. VPO régimen especial							
Viv. VPO régimen Concertado							
Terciario - Comercial		18.232,70		1.853,81		373,16	
Industrial						872,62	
						15.910.245,49	
						15.910.245,49	
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						15%	
						2.386.536,82	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuación urbanística (euros / m2 suelo bruto)						424,09	



NOMBRE		CALLE CONSTANCIA			UBA 21	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbano		CALIFICACIÓN DEL SUELO		Residencial
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACIÓN		Cooperación
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		Licencia
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN						
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.						
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario						
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios						
Nivel de Sistema:		Local				
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica				
AGENTES INVERSORES						
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No
PRIVADOS		Si				
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO						
Esta básicamente ocupado por edificaciones.						
CUATRIENIO DE PROGRAMACION					Segundo	
PLANEAMIENTO		2025		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2026
URBANIZACION		2026		EDIFICACION		2027
SUPERFICIES (m²sb)		2.017,85 Unidad Actuacion		0,00 Sist. Gener. Ads.		2.017,85 Total Ambito
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento
Sistema General m ² /s - %		0,00		0,00		0,00
Sistema Local (%) (***)		662,00		32,81		440,00
Índice Edificabilidad m ² t/m ² s:		Bruto: 1,816		Terciario: 0,091		
Aprovechamiento medio:						
m ² /t		Residencial		Terciario		Industrial
		3.480,80		183,20		0,00
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización						
		Superficie (m ² s)		Costo Unitario Cc (€ / m ² s)		Resto de gastos Gp (€ / m ² s)
						Costo Total (Euros)
Red Viaria		Sist General		0,00		74,25
						22,28
						0,00
		Sist Local		662,00		135,00
						40,50
						116.181,00
Zonas verdes		Sist General		0,00		30,00
						9,00
						0,00
		Sist Local		440,00		45,00
						13,50
						25.740,00
Equipamientos		Sist General		0,00		7,00
						2,10
						0,00
		Sist Local		0,00		7,00
						2,10
						0,00
Indemnizaciones						332.295,70
Total						474.216,70
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores						
Ciudad Autónoma de Melilla		0%		Otras administraciones		0%
		0,00				0,00
Privados						100%
						474.216,70
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo						
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c
						Valor Unitario Repercusión Suelo
						Valor Repercusión Suelo
						Total Repercusión Suelo
						Total Valor
Vivienda Libre		3.132,72		1.669,09		647,02
Viv. VPO régimen normal		348,08		1.026,22		541,69
Viv. VPO régimen especial						
Viv. VPO régimen Concertado						
Terciario - Comercial		183,20		1.853,81		373,16
Industrial						
						501,02
						1.569.561,01
						199,73
						69.523,46
						1.798.948,77
						872,62
						159.864,30
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						10%
						179.894,88
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m² suelo bruto)						567,35



NOMBRE		BARRIO CHINO				UBA 22	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbano		CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Industrial	
PLANEAMIENTO		S/ Plan General		SISTEMA ACTUACIÓN		Compensación	
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo Industrial							
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres y viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones Industriales privadas					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No	
				PRIVADOS		Si	
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta básicamente desocupado, aunque existen algunas edificaciones: almacén, garaje, industria del hormigón.							
CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN						Primero	
PLANEAMIENTO		2022		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2023	
URBANIZACIÓN		2023		EDIFICACIÓN		2024	
SUPERFICIES (m²sb)		17.057,77 Unidad Actuación		0,00 Sist. Gener. Ads.		17.057,77 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m ² /s - %		0,00 0,00		0,00 0,00		0,00 0,00	
Sistema Local (%) (***)		4.269,76 25,03		1.639,50 9,61		0,00 0,00	
Índice Edificabilidad m ² /m ² s:		Bruto: 0,950		Terciario: 0,000			
Aprovechamiento medio:							
m ² /t		Residencial		Terciario		Industrial	
						16.204,88	
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización							
		Superficie (m ² s)		Costo Unitario Cc (€ / m ² s)		Resto de gastos Gp (€ / m ² s)	
						Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General 0,00		74,25		22,28	
		Sist Local 4.269,76		135,00		40,50	
						749.342,88	
Zonas verdes		Sist General 0,00		30,00		9,00	
		Sist Local 1.639,50		45,00		13,50	
						95.910,75	
Equipamientos		Sist General 0,00		7,00		2,10	
		Sist Local 0,00		7,00		2,10	
						0,00	
Indemnizaciones						0,00	
Total						845.253,63	
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autónoma de Melilla		0% 0,00		Otras administraciones		0% 0,00	
						Privados	
						100% 845.253,63	
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata	
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c	
						Valor Unitario Repercusión Suelo	
						Valor Total Repercusión Suelo	
						Total Repercusión Suelo	
						Valor	
Vivienda Libre							
Viv. VPO régimen normal							
Viv. VPO régimen especial							
Viv. VPO régimen Concertado							
Terciario - Comercial							
Industrial		16.204,88		924,21		300,94	
						218,93	
						3.547.765,55	
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						15%	
						532.164,83	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuación urbanística (euros / m² suelo bruto)							
						127,24	



NOMBRE		CALLE ARAGÓN			UBA 23	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbano		CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Residencial
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACIÓN		Compensacion
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		Licencia
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN						
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.						
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario						
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios						
Nivel de Sistema:		Local				
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica				
AGENTES INVERSORES						
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No
				PRIVADOS		Si
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO						
Esta básicamente desocupado, aunque existen algunas edificaciones.						
CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN						Primero
PLANEAMIENTO		2022		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2023
URBANIZACIÓN		2023		EDIFICACIÓN		2024
SUPERFICIES (m²sb)		7.656,50 Unidad Actuacion		2.041,14 Sist. Gener. Ads.		9.697,64 Total Ambito
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento
Sistema General m²/s - %		0,00 0,00		0,00 0,00		0,00 0,00
Sistema Local (%) (***)		1.843,36 24,08		0,00 0,00		0,00 0,00
Índice Edificabilidad m²/m²s:		Bruto: 2,501		Terciario: 0,125		
Aprovechamiento medio:						
m²/t		Residencial 18.191,46		Terciario 957,45		Industrial
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización						
		Superficie (m2s)	Costo Unitario Cc (€ / m2s)	Resto de gastos Gp (€ / m2s)	Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General 0,00	74,25	22,28	0,00	
		Sist Local 1.843,36	135,00	40,50	323.509,68	
Zonas verdes		Sist General 0,00	30,00	9,00	0,00	
		Sist Local 0,00	45,00	13,50	0,00	
Equipamientos		Sist General 0,00	7,00	2,10	0,00	
		Sist Local 0,00	7,00	2,10	0,00	
Indemnizaciones						378.501,50
Total						702.011,18
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores						
Ciudad Autónoma de Melilla		0% 0,00		Otras administraciones		0% 0,00
				Privados		100% 702.011,18
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo						
Uso Funcional		Superficie construida	Valor unitario de Mercado	Coste Unitario Contrata	Valor Unitario Repercusión Suelo	Valor Total Repercusión Suelo
		M2 construidos	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros
Vivienda Libre		15.462,74	1.813,81	692,16	557,72	8.623.952,00
Viv. VPO régimen normal		2.728,72	1.026,22	541,69	199,73	545.018,34
Viv. VPO régimen especial						10.004.457,92
Viv. VPO régimen Concertado						
Terciario - Comercial		957,45	1.853,81	373,16	872,62	835.487,58
Industrial						
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma					20%	2.000.891,58
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)						752,92



NOMBRE		PRIMO DE RIVERA				UBA 24	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbano		CALIFICACIÓN DEL SUELO		Residencial	
PLANEAMIENTO		Plan Especial Reforma Interior		SISTEMA ACTUACIÓN		Compensación	
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.							
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No	
				PRIVADOS		Si	
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Cuartel en uso, un centro socio-militar, y un colegio público							
CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN						Primero	
PLANEAMIENTO		2022		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2023	
URBANIZACIÓN		2023		EDIFICACIÓN		2024	
SUPERFICIES (m²sb)		79.286,38 Unidad Actuación		0,00 Sist. Gener. Ads.		79.286,38 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m ² /s - %		10.592,00 13,36		0,00 0,00		0,00 0,00	
Sistema Local (%) (***)		7.000,00 8,83		12.198,38 15,39		28.088,00 35,43	
Índice Edificabilidad m ² t/m ² s:		Bruto: 1,406		Terciario: 0,505			
Aprovechamiento medio:							
m ² /t		Residencial		Terciario		Social	
		54.000,00		40.000,00		17.469,00	
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización							
		Superficie (m ² s)		Costo Unitario Cc (€ / m ² s)		Resto de gastos Gp (€ / m ² s)	
						Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General		10.592,00 74,25		22,28 1.022.392,80	
		Sist Local		7.000,00 135,00		40,50 1.228.500,00	
Zonas verdes		Sist General		0,00 30,00		9,00 0,00	
		Sist Local		12.198,38 45,00		13,50 713.605,23	
Equipamientos		Sist General		0,00 7,00		2,10 0,00	
		Sist Local		28.088,00 7,00		2,10 255.600,80	
Indemnizaciones						0,00	
Total						3.220.098,83	
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autónoma de Melilla		0% 0,00		Otras administraciones		0% 0,00	
						Privados 3.220.098,83	
						100%	
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata	
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c	
				Valor Unitario Repercusión Suelo		Valor Total Repercusión Suelo	
				Euros / M2c		Euros	
Vivienda Libre		37.800,00		2.049,36		692,16 738,92	
Viv. VPO régimen normal		16.200,00		1.026,22		541,69 199,73	
Viv. VPO régimen especial							
Viv. VPO régimen Concertado							
Terciario - Comercial		40.000,00		2.305,42		373,16 1.195,20	
Social		17.469,00					
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						s/ Convenio	
						3.235.692,86	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuación urbanística (euros / m² suelo bruto)						914,65	



NOMBRE		AVENIDA DE EUROPA				UBA 25	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbano		CALIFICACIÓN DEL SUELO		Terciario	
PLANEAMIENTO		Plan Especial Reforma Interior		SISTEMA ACTUACIÓN		Cooperación	
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo							
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones terciarias privada y de vivienda privada.					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTÓNOMA		Si		OTRA ADMINISTRACIÓN		No	
PRIVADOS		No					
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta básicamente desocupado.							
CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN						Primero	
PLANEAMIENTO		2022		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2023	
URBANIZACIÓN		2023		EDIFICACIÓN		2024	
SUPERFICIES (m²sb)		3.635,80 Unidad Actuación		0,00 Sist. Gener. Ads.		3.635,80 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m ² /s - %		1.088,10 29,93		0,00 0,00		0,00 0,00	
Sistema Local (%) (***)		0,00 0,00		986,30 27,13		0,00 0,00	
Índice Edificabilidad m ² /m ² s:		Bruto: 0,686		Terciario: 0,343			
Aprovechamiento medio:							
m ² /t		Residencial		Terciario		Industrial	
		0,00		1.246,50		1.246,50	
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización							
		Superficie (m ² s)		Costo Unitario Cc (€ / m ² s)		Resto de gastos Gp (€ / m ² s)	
						Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General 1.088,10		74,25		22,28	
		Sist Local 0,00		135,00		40,50	
						105.028,85	
Zonas verdes		Sist General 0,00		30,00		9,00	
		Sist Local 986,30		45,00		13,50	
						57.698,55	
Equipamientos		Sist General 0,00		7,00		2,10	
		Sist Local 0,00		7,00		2,10	
						0,00	
Indemnizaciones						0,00	
Total						162.727,40	
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autónoma de Melilla		100% 162.727,40		Otras administraciones		0% 0,00	
						Privados 0,00	
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata	
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c	
				Valor Unitario Repercusión Suelo		Valor Total Repercusión Suelo	
				Euros / M2c		Euros	
Vivienda Libre							
Viv. VPO régimen normal							
Viv. VPO régimen especial							
Viv. VPO régimen Concertado							
Terciario - Comercial		1.246,50		2.305,42		373,16	
						1.195,20	
						1.489.820,64	
Industrial		1.246,50		924,21		300,94	
						218,93	
						272.898,62	
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						0%	
						0,00	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuación urbanística (euros / m² suelo bruto)						440,07	



NOMBRE		HERMANOS TRONCOSO			UBA 26		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbano		CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Residencial	
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACIÓN		Cooperación	
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo terciario							
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres y viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones terciarias privada					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No	
				PRIVADOS		Si	
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta desocupado							
CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN						Primero	
PLANEAMIENTO		2022		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2023	
URBANIZACIÓN		2023		EDIFICACIÓN		2024	
SUPERFICIES (m²s b)		3.957,40 Unidad Actuación		243,24 Sist. Gener. Ads.		4.200,64 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m ² /s - %		0,00 0,00		0,00 0,00		0,00 0,00	
Sistema Local (%) (***)		2.462,50 62,23		0,00 0,00		0,00 0,00	
Índice Edificabilidad m ² /m ² s:		Bruto: 1,322		Terciario: 0,066			
Aprovechamiento medio:							
m ² /t		Residencial 4.968,50		Terciario 261,50		Industrial 0,00	
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización							
		Superficie (m2s)	Costo Unitario Cc (€ / m2s)	Resto de gastos Gp (€ / m2s)	Costo Total (Euros)		
Red Viaria		Sist General 0,00	74,25	22,28	0,00		
		Sist Local 2.462,50	135,00	40,50	432.168,75		
Zonas verdes		Sist General 0,00	30,00	9,00	0,00		
		Sist Local 0,00	45,00	13,50	0,00		
Equipamientos		Sist General 0,00	7,00	2,10	0,00		
		Sist Local 0,00	7,00	2,10	0,00		
Indemnizaciones							
Total							432.168,75
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autónoma de Melilla		0% 0,00		Otras administraciones		0% 0,00	
				Privados		100% 432.168,75	
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida	Valor unitario de Mercado	Coste Unitario Contrata	Valor Unitario Repercusión Suelo	Valor Total Repercusión Suelo	
		M2 construidos	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros	
Vivienda Libre							
Viv. VPO régimen normal		4.968,50	1.026,22	541,69	199,73	992.379,01	
Viv. VPO régimen especial							
Viv. VPO régimen Concertado							
Terciario - Comercial		261,50	1.853,81	373,16	872,62	228.190,58	
Industrial							
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma					15%	183.085,44	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuación urbanística (euros / m2 suelo bruto)						144,10	



NOMBRE		COVADONGA				UBA 27	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbano		CALIFICACIÓN DEL SUELO		Terciario	
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACIÓN		Cooperación	
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo terciario							
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No	
PRIVADOS		Si					
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta desocupado							
CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN						Primero	
PLANEAMIENTO		2022		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2023	
URBANIZACIÓN		2023		EDIFICACIÓN		2024	
SUPERFICIES (m²sb)		3.673,65 Unidad Actuación		809,73 Sist. Gener. Ads.		4.483,38 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m ² /s - %		0,00		0,00		0,00	
Sistema Local (%) (***)		0,00		0,00		662,85	
Índice Edificabilidad m ² /m ² s:		Bruto: 1,267		Terciario: 1,267			
Aprovechamiento medio:							
m ² /t		Residencial		Terciario		Industrial	
		0,00		4.655,20		0,00	
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización							
		Superficie (m ² s)		Costo Unitario Cc (€ / m ² s)		Resto de gastos Gp (€ / m ² s)	
						Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General		0,00		74,25	
		Sist Local		0,00		135,00	
						22,28	
						0,00	
Zonas verdes		Sist General		0,00		30,00	
		Sist Local		0,00		45,00	
						9,00	
						0,00	
Equipamientos		Sist General		0,00		7,00	
		Sist Local		662,85		7,00	
						2,10	
						2,10	
						6.031,94	
Indemnizaciones						0,00	
Total						6.031,94	
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autónoma de Melilla		0%		Otras administraciones		0%	
		0,00				0,00	
Privados						100%	
						6.031,94	
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata	
		M ² construidos		Euros / M ² c		Euros / M ² c	
						Valor Unitario Repercusión Suelo	
						Valor Repercusión Suelo	
						Total Repercusión Suelo	
						Total Valor Repercusión Suelo	
Vivienda Libre							
Viv. VPO regimen normal							
Viv. VPO regimen especial							
Viv. VPO regimen Concertado							
Terciario - Comercial		4.655,20		1.853,81		373,16	
Industrial						872,62	
						4.062.228,58	
						4.062.228,58	
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						20%	
						812.445,72	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuación urbanística (euros / m² suelo bruto)						723,51	



NOMBRE		INCINERADORA			UBA 28	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbano		CALIFICACIÓN DEL SUELO		Dotación
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACIÓN		Expropiación
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		Licencia
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN						
Obtención de suelo para edificación de uso dotacional						
Obtención de suelo y urbanización de equipamientos						
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios						
Nivel de Sistema:		Local				
Sectores de Inversión		Sistema local de equipamiento				
AGENTES INVERSORES						
CIUDAD AUTÓNOMA		Si		OTRA ADMINISTRACIÓN		No
PRIVADOS		No				
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO						
Esta básicamente desocupado, aunque existen algunas edificaciones.						
CUATRIENIO DE PROGRAMACION				Segundo		
PLANEAMIENTO		2025		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2026
URBANIZACION		2026		EDIFICACION		2027
SUPERFICIES (m²sb)		3.229,05 Unidad Actuación		0,00 Sist. Gener. Ads.		3.229,05 Total Ambito
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento
Sistema General m²/s - %		0,00 0,00		0,00 0,00		3.229,05 100,00
Sistema Local (%) (***)		0,00 0,00		0,00 0,00		0,00 0,00
Índice Edificabilidad m²t/m²s:		Bruto: 0,000		Terciario: 0,000		
Aprovechamiento medio:		Residencial		Terciario		Industrial
m²/t		0,00		0,00		0,00
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización						
		Superficie (m2s)		Costo Unitario Cc (€ / m2s)		Resto de gastos Gp (€ / m2s)
						Costo Total (Euros)
Red Viaria		Sist General		0,00 74,25		22,28 0,00
		Sist Local		0,00 135,00		40,50 0,00
Zonas verdes		Sist General		0,00 30,00		9,00 0,00
		Sist Local		0,00 45,00		13,50 0,00
Equipamientos		Sist General		3.229,05 7,00		2,10 29.384,36
		Sist Local		0,00 7,00		2,10 0,00
Indemnizaciones						159.595,00
Total						188.979,36
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores						
Ciudad Autónoma de Melilla		100%		Otras administraciones		0%
		188.979,36		0,00		Privados 0,00
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo						
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata
		M2 construidos		Euros / M2c		Valor Unitario Repercusión Suelo
						Valor Total Repercusión Suelo
						Total Valor Repercusión Suelo
Vivienda Libre						
Viv. VPO regimen normal						
Viv. VPO regimen especial						0,00
Viv. VPO regimen Concertado						
Terciario - Comercial						
Industrial						
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma				15%		0,00
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuación urbanística (euros / m2 suelo bruto)						



NOMBRE		JORGE MANRIQUE			UBA 29	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbano		CLASIFICACIÓN DEL SUELO		
				Residencial		
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACIÓN		Compensación
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		Licencia
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN						
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.						
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario						
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios						
Nivel de Sistema:		Local				
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica				
AGENTES INVERSORES						
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No
				PRIVADOS		Si
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO						
Esta desocupado						
CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN						
PLANEAMIENTO		2022		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		Primero
URBANIZACIÓN		2023		EDIFICACIÓN		2024
SUPERFICIES (m²s b)		3.654,70 Unidad Actuación		1.363,48 Sist. Gener. Ads.		5.018,18 Total Ambito
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento
Sistema General m ² /s - %		0,00 0,00		0,00 0,00		0,00 0,00
Sistema Local (%) (***)		615,75 16,85		0,00 0,00		0,00 0,00
Índice Edificabilidad m ² /m ² s:		Bruto: 3,500		Terciario: 0,175		
Aprovechamiento medio:						
m ² /t		Residencial		Terciario		Industrial
		12.151,88		639,57		0,00
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización						
		Superficie (m2s)		Costo Unitario Cc (€ / m2s)		Resto de gastos Gp (€ / m2s)
						Costo Total (Euros)
Red Viaria		Sist General		0,00 74,25		22,28 0,00
		Sist Local		615,75 135,00		40,50 108.064,13
Zonas verdes		Sist General		0,00 30,00		9,00 0,00
		Sist Local		0,00 45,00		13,50 0,00
Equipamientos		Sist General		0,00 7,00		2,10 0,00
		Sist Local		0,00 7,00		2,10 0,00
Indemnizaciones						0,00
Total						108.064,13
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores						
Ciudad Autónoma de Melilla		0% 0,00		Otras administraciones		0% 0,00
				Privados		100% 108.064,13
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo						
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c
				Valor Unitario Repercusión Suelo		Valor Total Repercusión Suelo
				Euros / M2c		Euros
Vivienda Libre		10.329,10		1.487,19		601,88 415,72 4.294.007,62
Viv. VPO regimen normal		1.822,78		1.026,22		541,69 199,73 364.071,70
Viv. VPO regimen especial						
Viv. VPO regimen Concertado						
Terciario - Comercial		639,57		1.026,22		300,94 456,84 292.179,74
Industrial						
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						20% 990.051,81
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuación urbanística (euros / m2 suelo bruto)						767,64



NOMBRE		HUERTA PIMENTEL			UBA 30	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbano		CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Residencial
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACIÓN		Cooperación
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		Licencia
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN						
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario						
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios						
Nivel de Sistema:		Local				
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento				
AGENTES INVERSORES						
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No
				PRIVADOS		Si
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO						
Esta ocupado por edificaciones						
CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN						
PLANEAMIENTO		2022		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2023
URBANIZACIÓN		2023		EDIFICACIÓN		2024
SUPERFICIES (m²sb)		5.501,15 Unidad Actuación		0,00 Sist. Gener. Ads		5.501,15 Total Ambito
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento
Sistema General m ² /s - %		0,00 0,00		0,00 0,00		0,00 0,00
Sistema Local (%) (***)		1.859,85 33,81		759,65 13,81		0,00 0,00
Índice Edificabilidad m ² t/m ² s:		Bruto: 0,920		Terciario: 0,046		
Aprovechamiento medio:						
m ² /t		Residencial 4.808,01		Terciario 253,05		Industrial 0,00
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización						
		Superficie (m2s)		Costo Unitario Cc (€ / m2s)		Resto de gastos Gp (€ / m2s)
						Costo Total (Euros)
Red Viaria		Sist General 0,00		74,25		22,28
		Sist Local 1.859,85		135,00		40,50
						326.403,68
Zonas verdes		Sist General 0,00		30,00		9,00
		Sist Local 759,65		45,00		13,50
						44.439,53
Equipamientos		Sist General 0,00		7,00		2,10
		Sist Local 0,00		7,00		2,10
						0,00
Indemnizaciones						28.673,00
Total						399.516,20
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores						
Ciudad Autónoma de Melilla		0% 0,00		Otras administraciones		0% 0,00
				Privados		100% 399.516,20
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo						
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c
						Valor Unitario Repercusión Suelo
						Valor Total Repercusión Suelo
						Total Repercusión Suelo
Vivienda Libre		4.808,01		1.396,28		601,88
Viv. VPO regimen normal						345,79
Viv. VPO regimen especial						1.662.545,13
Viv. VPO regimen Concertado						
Terciario - Comercial		253,05		1.853,81		373,16
Industrial						872,62
						220.819,45
						1.883.364,58
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						15%
						282.504,69
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuación urbanística (euros / m2 suelo bruto)						218,38



NOMBRE		JUAN SEBASTIÁN EL CANO				UBA 31	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbano		CALIFICACIÓN DEL SUELO		Residencial	
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACIÓN		Cooperación	
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.							
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No	
PRIVADOS		Si					
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta desocupado							
CUATRIENIO DE PROGRAMACION							
PLANEAMIENTO		2025		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		Segundo	
URBANIZACION		2026		EDIFICACION		2027	
SUPERFICIES (m²sb)		9.471,00 Unidad Actuacion		295,21 Sist. Gener. Ads.		9.766,21 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m ² /s - %		0,00 0,00		0,00 0,00		0,00 0,00	
Sistema Local (%) (***)		1.787,42 45,74		861,33 22,04		0,00 0,00	
Índice Edificabilidad m ² t/m ² s:		Bruto: 1,289		Terciario: 0,070			
Aprovechamiento medio:							
m ² /t		Residencial		Terciario		Industrial	
		12.596,43		662,97		0,00	
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización							
		Superficie (m ² s)		Costo Unitario Cc (€ / m ² s)		Resto de gastos Gp (€ / m ² s)	
						Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General		0,00 74,25		22,28 0,00	
		Sist Local		1.787,42 135,00		40,50 313.692,21	
Zonas verdes		Sist General		0,00 30,00		9,00 0,00	
		Sist Local		861,33 45,00		13,50 50.387,81	
Equipamientos		Sist General		0,00 7,00		2,10 0,00	
		Sist Local		0,00 7,00		2,10 0,00	
Indemnizaciones						0,00	
Total						364.080,02	
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autónoma de Melilla		0%		Otras administraciones		0%	
		0,00				Privados 100%	
						0,00 364.080,02	
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata	
		M2 construidos		Euros / M2c		Valor Unitario Repercusión Suelo	
						Valor Total Repercusión Suelo	
						Total Repercusión Suelo	
						Valor	
Vivienda Libre		10.706,97		1.470,28		601,88 402,71	
Viv. VPO regimen normal		1.889,46		1.026,22		541,69 199,73	
Viv. VPO regimen especial							
Viv. VPO regimen Concertado							
Terciario - Comercial		662,97		758,00		240,75 315,09	
Industrial							
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						10%	
						489.807,35	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m² suelo bruto)						414,10	



NOMBRE		CALLEJÓN DE LA MARINA-3			UBA 32		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbano		Residencial			
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACIÓN			
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		Cooperación			
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN			
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		Licencia			
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.							
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No	
PRIVADOS		Si					
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta desocupado							
CUATRIENIO DE PROGRAMACION							
PLANEAMIENTO		2025		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		Segundo	
URBANIZACION		2026		EDIFICACION		2027	
SUPERFICIES (m²sb)		14.133,75 Unidad Actuacion		295,21 Sist. Gener. Ads.		14.428,96 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m ² /s - %		0,00		0,00		0,00	
Sistema Local (%) (***)		2.665,80		18,86		0,00	
Índice Edificabilidad m ² t/m ² s:		Bruto: 0,920		Terciario: 0,046			
Aprovechamiento medio:							
m ² /t		Residencial		Terciario		Industrial	
		12.352,90		650,15		0,00	
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización							
		Superficie (m2s)		Costo Unitario Cc (€ / m2s)		Resto de gastos Gp (€ / m2s)	
						Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General		0,00		74,25	
		Sist Local		2.665,80		135,00	
Zonas verdes		Sist General		0,00		30,00	
		Sist Local		0,00		45,00	
Equipamientos		Sist General		0,00		7,00	
		Sist Local		0,00		7,00	
Indemnizaciones						0,00	
Total						467.847,90	
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autónoma de Melilla		0%		Otras administraciones		0%	
		0,00				Privados	
						100%	
						467.847,90	
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata	
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c	
						Valor Unitario Repercusión Suelo	
						Valor Total Repercusión Suelo	
						Total Repercusión Suelo	
						Valor	
Vivienda Libre		10.499,96		1.396,28		601,88	
Viv. VPO regimen normal		1.852,93		1.026,22		541,69	
Viv. VPO regimen especial							
Viv. VPO regimen Concertado							
Terciario - Comercial		650,15		1.853,81		373,16	
Industrial						872,62	
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						0%	
						0,00	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)						284,17	



NOMBRE		CALLE LIBRA			UBA 33	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbano		CALIFICACIÓN DEL SUELO		Residencial
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACIÓN		Compensación
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		Licencia
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN						
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.						
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario						
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios						
Nivel de Sistema:		Local				
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica				
AGENTES INVERSORES						
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No
				PRIVADOS		Si
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO						
Esta desocupado						
CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN						
PLANEAMIENTO		2022		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		Primero
URBANIZACIÓN		2023		EDIFICACIÓN		2024
SUPERFICIES (m²sb)		1.687,42 Unidad Actuacion		0,00 Sist. Gener. Ads.		1.687,42 Total Ambito
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento
Sistema General m²/s - %		0,00		0,00		0,00
Sistema Local (%) (***)		1.147,40		68,00		0,00
Índice Edificabilidad m²t/m²s:		Bruto: 1,600		Terciario: 0,080		
Aprovechamiento medio:						
m²/t		Residencial		Terciario		Industrial
		2.565,10		135,01		0,00
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización						
		Superficie (m2s)		Costo Unitario Cc (€ / m2s)		Resto de gastos Gp (€ / m2s)
						Costo Total (Euros)
Red Viaria		Sist General		0,00		74,25
		Sist Local		1.147,40		135,00
						22,28
						0,00
						201.368,70
Zonas verdes		Sist General		0,00		30,00
		Sist Local		0,00		45,00
						9,00
						0,00
Equipamientos		Sist General		0,00		7,00
		Sist Local		0,00		7,00
						2,10
						2,10
Indemnizaciones						0,00
Total						201.368,70
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores						
Ciudad Autónoma de Melilla		0%		Otras administraciones		0%
		0,00				0,00
				Privados		100%
						201.368,70
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo						
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c
						Valor Unitario Repercusión Suelo
						Valor Total Repercusión Suelo
						Total Valor Repercusión Suelo
Vivienda Libre		1.282,55		1.026,22		541,69
Viv. VPO regimen normal						199,73
Viv. VPO regimen especial						256.168,51
Viv. VPO regimen Concertado						
Terciario - Comercial		135,01		1.396,28		240,75
Industrial						825,71
						111.475,36
						367.643,87
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						0%
						0,00
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)						98,54



NOMBRE		VILLALBA			UBA 34	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbano		CALIFICACIÓN DEL SUELO		
				Industrial		
PLANEAMIENTO		S/ Plan General o P.E.R.I.		SISTEMA ACTUACIÓN		
				Compensación		
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		
				Licencia		
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN						
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo industrial						
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario						
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios						
Nivel de Sistema:		Local				
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones industriales privadas				
AGENTES INVERSORES						
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No
				PRIVADOS		Si
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO						
Esta desocupado						
CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN				Segundo		
PLANEAMIENTO		2025		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2026
URBANIZACIÓN		2026		EDIFICACIÓN		2026
SUPERFICIES (m²sb)		3.198,90 Unidad Actuacion		0,00 Sist. Gener. Ads.		3.198,90 Total Ambito
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento
Sistema General m ² /s - %		0,00 0,00		0,00 0,00		0,00 0,00
Sistema Local (%) (***)		356,85 11,16		0,00 0,00		0,00 0,00
Índice Edificabilidad m ² t/m ² s:		Bruto: 0,535		Terciario: 0,00		
Aprovechamiento medio:						
m ² /t		Residencial		Terciario		Industrial
		0,00		0,00		1.712,40
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización						
		Superficie (m2s)	Costo Unitario Cc (€ / m2s)	Resto de gastos Gp (€ / m2s)	Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General	0,00	74,25	22,28	0,00
		Sist Local	356,85	135,00	40,50	62.627,18
Zonas verdes		Sist General	0,00	30,00	9,00	0,00
		Sist Local	0,00	45,00	13,50	0,00
Equipamientos		Sist General	0,00	7,00	2,10	0,00
		Sist Local	0,00	7,00	2,10	0,00
Indemnizaciones						0,00
Total						62.627,18
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores						
Ciudad Autónoma de Melilla		0%	Otras administraciones		0%	Privados
		0,00			0,00	62.627,18
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo						
Uso Funcional		Superficie construida	Valor unitario de Mercado	Coste Unitario Contrata	Valor Unitario Repercusión Suelo	Valor Total Repercusión Suelo
		M2 construidos	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros
Vivienda Libre						
Viv. VPO regimen normal						
Viv. VPO regimen especial						
Viv. VPO regimen Concertado						
Terciario - Comercial						374.898,99
Industrial		1.712,40	924,21	300,94	218,93	374.898,99
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma					15%	56.234,85
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanística (euros / m2 suelo bruto)						80,04



NOMBRE		RÍO DE ORO				UZO 1	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbanizable		CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Residencial	
PLANEAMIENTO		Plan Parcial y P.A.U.		SISTEMA ACTUACIÓN		S/ Programa Actuación urbanística	
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.							
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No	
				PRIVADOS		Si	
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta desocupado							
CUATRIENIO DE PROGRAMACION							
PLANEAMIENTO		2025		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2026	
URBANIZACION		2026		EDIFICACION		2027	
SUPERFICIES (m²sb)		68.719,50 Unidad Actuación		12.270,29 Sist. Gener. Ads.		80.989,79 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m²/s - %		0,00 0,00		0,00 0,00		0,00 0,00	
Sistema Local (%) (***)		17.179,88 25,00		9.620,73 14,00		10.651,52 15,50	
Índice Edificabilidad m²/m²s:		Bruto: 0,550		Terciario: 0,028			
Aprovechamiento medio:		0,27					
m²/t		Residencial 35.905,94		Terciario 1.889,79		Industrial 0,00	
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización							
		Superficie (m2s)	Costo Unitario Cc (€ / m2s)	Resto de gastos Gp (€ / m2s)	Costo Total (Euros)		
Red Viaria		Sist General 0,00	74,25	22,28	0,00		
		Sist Local 17.179,88	135,00	40,50	3.015.068,06		
Zonas verdes		Sist General 0,00	30,00	9,00	0,00		
		Sist Local 9.620,73	45,00	13,50	562.812,71		
Equipamientos		Sist General 0,00	7,00	2,10	0,00		
		Sist Local 10.651,52	7,00	2,10	96.928,85		
Indemnizaciones		0,00					
Total		3.674.809,62					
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autónoma de Melilla		0% 0,00		Otras administraciones		0% 0,00	
				Privados		100% 3.674.809,62	
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida	Valor unitario de Mercado	Coste Unitario Contrata	Valor Unitario Repercusión Suelo	Valor Total Repercusión Suelo	Total Valor Repercusión Suelo
		M2 construidos	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros	Euros
Vivienda Libre		17.952,97	1.813,81	692,16	557,72	10.012.813,13	15.247.702,31
Viv. VPO régimen normal		17.952,97	1.026,22	541,69	199,73	3.585.820,67	
Viv. VPO régimen especial							
Viv. VPO régimen Concertado							
Terciario - Comercial		1.889,79	1.853,81	373,16	872,62	1.649.068,51	
Industrial							
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						15%	2.287.155,35
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuación urbanística (euros / m2 suelo bruto)							114,65



NOMBRE		CABRERIZAS BAJAS				UZO 2	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbanizable		CALIFICACIÓN DEL SUELO		Residencial	
PLANEAMIENTO		Plan Parcial y P.A.U.		SISTEMA ACTUACIÓN		S/ Programa Actuación urbanística	
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.							
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No	
PRIVADOS		Si					
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta básicamente desocupado, aunque existen algunas edificaciones.							
CUATRIENIO DE PROGRAMACION						Segundo	
PLANEAMIENTO		2025		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2026	
URBANIZACION		2026		EDIFICACION		2027	
SUPERFICIES (m²sb)		88.151,00 Unidad Actuación		0,00 Sist. Gener. Ads.		88.151,00 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m²/s - %		2.270,35 2,58		10.504,00 11,92		0,00 0,00	
Sistema Local (%) (***)		18.844,16 25,00		9.422,08 12,50		10.929,61 14,50	
Índice Edificabilidad m²t/m²s:		Bruto: 0,479		Terciario: 0,000			
Aprovechamiento medio:		0,23					
m²/t		Residencial		Terciario		Industrial	
		42.250,77		0,00		0,00	
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización							
		Superficie (m2s)		Costo Unitario Cc (€ / m2s)		Resto de gastos Gp (€ / m2s)	
						Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General		2.270,35 74,25		22,28 219.145,53	
		Sist Local		18.844,16 135,00		40,50 3.307.150,52	
Zonas verdes		Sist General		10.504,00 30,00		9,00 409.656,00	
		Sist Local		9.422,08 45,00		13,50 551.191,75	
Equipamientos		Sist General		0,00 7,00		2,10 0,00	
		Sist Local		10.929,61 7,00		2,10 99.459,49	
Indemnizaciones		0,00					
Total		4.586.603,30					
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autónoma de Melilla		0%		Otras administraciones		0%	
		0,00				Privados 100%	
		4.586.603,30					
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata	
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c	
				Valor Unitario Repercusión Suelo		Valor Total Repercusión Suelo	
				Euros / M2c		Euros	
Vivienda Libre		21.125,39		1.813,81		692,16 557,72	
Viv. VPO régimen normal		21.125,39		1.026,22		541,69 199,73	
Viv. VPO régimen especial							
Viv. VPO régimen Concertado							
Terciario - Comercial							
Industrial							
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						15%	
						2.400.241,41	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuación urbanística (euros / m2 suelo bruto)						102,27	



NOMBRE		VICENTE MAESO				UZO 3	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbanizable		CALIFICACIÓN DEL SUELO		Residencial	
PLANEAMIENTO		Plan Parcial y P.A.U.		SISTEMA ACTUACIÓN		S/ Programa Actuación urbanística	
URBANIZACIÓN		Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.							
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No	
PRIVADOS		Si					
ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta básicamente desocupado, aunque existen algunas edificaciones.							
CUATRIENIO DE PROGRAMACION						Segundo	
PLANEAMIENTO		2025		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2026	
URBANIZACION		2026		EDIFICACION		2027	
SUPERFICIES (m²sb)		95.092,85 Unidad Actuacion		15.848,63 Sist. Gener. Ads.		110.941,48 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m²/s - %		11.617,25 12,22		215,80 0,23		0,00 0,00	
Sistema Local (%) (***)		20.814,95 25,00		9.991,18 12,00		11.656,37 14,00	
Índice Edificabilidad m²t/m²s:		Bruto: 0,550		Terciario: 0,028			
Aprovechamiento medio:		0,25					
m²/t		Residencial		Terciario		Industrial	
		49.686,01		2.615,05		0,00	
Coste de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización							
		Superficie (m2s)		Costo Unitario Cc (€ / m2s)		Resto de gastos Gp (€ / m2s)	
						Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General Int		11.617,25 74,25		22,28 1.121.355,06	
		Sist Local		20.814,95 135,00		40,50 3.653.023,73	
Zonas verdes		Sist General		215,80 30,00		9,00 8.416,20	
		Sist Local		9.991,18 45,00		13,50 584.483,80	
Equipamientos		Sist General		0,00 7,00		2,10 0,00	
		Sist Local		11.656,37 7,00		2,10 106.072,99	
Indemnizaciones							
Total							
		5.473.351,76					
Reparto de Urbanización entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autónoma de Melilla		0%		Otras administraciones		0%	
		0,00				Privados 100%	
						0,00 5.473.351,76	
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades							
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata	
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c	
						Valor Unitario Repercusión Suelo	
						Valor Total Repercusión Suelo	
						Total Valor Repercusión Suelo	
Vivienda Libre		34.780,21		1.813,81		692,16	
Viv. VPO régimen normal		14.905,80		1.026,22		541,69	
Viv. VPO régimen especial							
Viv. VPO régimen Concertado							
Terciario - Comercial		2.615,05		1.853,81		373,16	
Industrial							
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						15%	
						3.698.539,46	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuación urbanística (euros / m2 suelo bruto)						139,58	



NOMBRE		ARROYO FARKHANA			UZO 4		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbanizable		CLASIFICACIÓN DEL SUELO			
				Residencial			
PLANEAMIENTO		Plan Parcial y P.A.U.		SISTEMA ACTUACIÓN		S/ Programa Actuación urbanística	
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.							
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No	
				PRIVADOS		Si	
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta básicamente desocupado, aunque existen algunas edificaciones.							
CUATRIENIO DE PROGRAMACION							
PLANEAMIENTO		2025		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		Segundo	
URBANIZACION		2026		EDIFICACION		2027	
SUPERFICIES (m²sb)		82.183,85 Unidad Actuación		13.697,16 Sist. Gener. Ads.		95.881,01 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m ² /s - %		9.243,70 11,25		0,00 0,00		0,00 0,00	
Sistema Local (%) (***)		18.235,04 25,00		9.117,52 12,50		10.576,32 14,50	
Índice Edificabilidad m ² t/m ² s:		Bruto: 0,550		Terciario: 0,028			
Aprovechamiento medio:		0,25					
m ² /t		Residencial		Terciario		Industrial	
		42.941,06		2.260,06		0,00	
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización							
		Superficie (m2s)		Costo Unitario Cc (€ / m2s)		Resto de gastos Gp (€ / m2s)	
						Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General		9.243,70		74,25	
						22,28	
						892.248,14	
		Sist Local		18.235,04		135,00	
						40,50	
						3.200.249,08	
Zonas verdes		Sist General		0,00		30,00	
						9,00	
						0,00	
		Sist Local		9.117,52		45,00	
						13,50	
						533.374,85	
Equipamientos		Sist General		0,00		7,00	
						2,10	
						0,00	
		Sist Local		10.576,32		7,00	
						2,10	
						96.244,53	
Indemnizaciones							0,00
Total							4.722.116,60
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autónoma de Melilla		0%		Otras administraciones		0%	
		0,00				0,00	
				Privados		100%	
						4.722.116,60	
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata	
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c	
						Valor Unitario Repercusión Suelo	
						Valor Total Repercusión Suelo	
						Total Repercusión Suelo	
Vivienda Libre		30.058,74		1.813,81		692,16	
						557,72	
						16.764.501,28	
Viv. VPO régimen normal		12.882,32		1.026,22		541,69	
						199,73	
						2.573.038,64	
Viv. VPO régimen especial							
						21.309.713,74	
Viv. VPO régimen Concertado							
Terciario - Comercial		2.260,06		1.853,81		373,16	
						872,62	
						1.972.173,82	
Industrial							
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						15%	
						3.196.457,06	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuación urbanística (euros / m2 suelo bruto)						139,66	



NOMBRE		PARQUE CÍVICO			UZO 5		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbanizable		CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Residencial	
PLANEAMIENTO		Plan Parcial y P.A.U.		SISTEMA ACTUACIÓN		S/ Programa Actuación urbanística	
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.							
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No	
				PRIVADOS		Si	
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta básicamente desocupado.							
CUATRIENIO DE PROGRAMACION							
PLANEAMIENTO		2025		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		Segundo	
URBANIZACION		2026		EDIFICACION		2027	
SUPERFICIES (m²sb)		30.738,50 Unidad Actuacion		6.989,42 Sist. Gener. Ads		37.727,92 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m ² /s - %		2.916,00 9,49		20.799,51 67,67		0,00 0,00	
Sistema Local (%) (***)		0,00 25,00		0,00 0,00		3.000,00 975,97	
Índice Edificabilidad m ² t/m ² s:		Bruto: 0,500		Terciario: 0,025			
Aprovechamiento medio:		0,33					
m ² /t		Residencial		Terciario		Industrial	
		14.600,79		768,46		0,00	
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización							
		Superficie (m2s)		Costo Unitario Cc (€ / m2s)		Resto de gastos Gp (€ / m2s)	
						Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General 2.916,00		74,25		22,28 281.466,90	
		Sist Local 0,00		135,00		40,50 0,00	
Zonas verdes		Sist General 20.799,51		0,00		0,00 0,00	
		Sist Local 0,00		45,00		13,50 0,00	
Equipamientos		Sist General 0,00		7,00		2,10 0,00	
		Sist Local 3.000,00		7,00		2,10 27.300,00	
Indemnizaciones							0,00
Total							308.766,90
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autónoma de Melilla		0%		Otras administraciones		0%	
		0,00				0,00	
				Privados		100%	
						308.766,90	
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata	
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c	
				Valor Unitario Repercusión Suelo		Valor Total Repercusión Suelo	
				Euros / M2c		Euros	
						Total Valor Repercusión Suelo	
Vivienda Libre		10.220,55		1.677,93		692,16 557,72 5.700.253,12	
Viv. VPO régimen normal		4.380,24		1.026,22		541,69 199,73 874.882,67	
Viv. VPO régimen especial							
Viv. VPO régimen Concertado							
Terciario - Comercial		768,46		1.853,81		373,16 872,62 670.577,06	
Industrial							
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						15% 1.086.856,93	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)						155,06	



NOMBRE		VIA LÁCTEA				UZI 1	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbanizable		CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Industrial - Terciario	
PLANEAMIENTO		Plan Parcial		SISTEMA ACTUACIÓN		Compensación	
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo industrial							
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones industriales privadas					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No	
				PRIVADOS		Si	
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta básicamente desocupado, aunque existen algunas edificaciones.							
CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN						Primero	
PLANEAMIENTO		2022		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2023	
URBANIZACIÓN		2023		EDIFICACIÓN		2024	
SUPERFICIES (m²sb)		146.196,85 Unidad Actuación		17.394,65 Sist. Gener. Ads.		163.591,50 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m ² /s - %		22.475,50 15,37		0,00 0,00		0,00 0,00	
Sistema Local (%) (***)		25.000,00 17,10		17.800,00 12,18		5.000,00 3,42	
Índice Edificabilidad m ² /m ² s:		Bruto: 0,3990		Terciario: 0,200			
Aprovechamiento medio:		0,3397					
m ² /t		Residencial		Terciario		Industrial	
		0,00		29.166,27		29.166,27	
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización							
		Superficie (m2s)		Costo Unitario Cc (€ / m2s)		Resto de gastos Gp (€ / m2s)	
		Costo Total (Euros)					
Red Viaria		Sist General		22.475,50		74,25	
						22,28	
						2.169.447,64	
		Sist Local		25.000,00		135,00	
						40,50	
						4.387.500,00	
Zonas verdes		Sist General		0,00		30,00	
						9,00	
						0,00	
		Sist Local		17.800,00		45,00	
						13,50	
						1.041.300,00	
Equipamientos		Sist General		0,00		7,00	
						2,10	
						0,00	
		Sist Local		5.000,00		7,00	
						2,10	
						45.500,00	
Indemnizaciones		0,00					
Total		7.643.747,64					
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autónoma de Melilla		0%		Otras administraciones		0%	
		0,00				0,00	
						Privados	
						100%	
						7.643.747,64	
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata	
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c	
						Valor Unitario Repercusión Suelo	
						Valor Total Repercusión Suelo	
						Total Repercusión Suelo	
						Valor	
Vivienda Libre							
Viv. VPO régimen normal							
Viv. VPO régimen especial							
Viv. VPO régimen Concertado							
Terciario - Comercial		29.166,27		1.853,81		373,16	
						872,62	
						25.451.121,78	
Industrial		29.166,27		924,21		300,94	
						218,93	
						6.385.427,35	
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						15%	
						4.775.482,37	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuación urbanística (euros / m2 suelo bruto)						118,69	



NOMBRE		LA COMETA				UZI 2	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Urbanizable		CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Residencial	
PLANEAMIENTO		Plan Parcial		SISTEMA ACTUACIÓN		Compensación	
URBANIZACIÓN		Proy. Urbanización - ejecución Obra		EDIFICACIÓN		Licencia	
OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN							
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.							
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario							
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios							
Nivel de Sistema:		Local					
Sectores de Inversión		Urbanización secundaria Sistema local de equipamiento Actuaciones de vivienda privada y publica					
AGENTES INVERSORES							
CIUDAD AUTÓNOMA		No		OTRA ADMINISTRACIÓN		No	
				PRIVADOS		Si	
OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO							
Esta básicamente desocupado, aunque existen algunas edificaciones.							
CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN						Segundo	
PLANEAMIENTO		2022		DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS		2023	
URBANIZACIÓN		2023		EDIFICACIÓN		2024	
SUPERFICIES (m²sb)		29.820,95 Unidad Actuación		0,00 Sist. Gener. Ads.		29.820,95 Total Ambito	
Superficie dotacional		Red Viaria		Zona Verde		Equipamiento	
Sistema General m ² /s - %		8.347,50 27,99		0,00 0,00		0,00 0,00	
Sistema Local (%) (***)		4.294,69 20,00		2.147,35 10,00		858,94 4,00	
Índice Edificabilidad m ² /m ² s:		Bruto: 0,500		Terciario: 0,098			
Aprovechamiento medio:		0,27					
m ² /t		Residencial		Terciario		Industrial	
		55.415,92		2.916,63		0,00	
Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización							
		Superficie (m2s)		Costo Unitario Cc (€ / m2s)		Resto de gastos Gp (€ / m2s)	
						Costo Total (Euros)	
Red Viaria		Sist General		8.347,50 74,25		22,28 805.742,44	
		Sist Local		4.294,69 135,00		40,50 753.718,10	
Zonas verdes		Sist General		0,00 30,00		9,00 0,00	
		Sist Local		2.147,35 45,00		13,50 125.619,68	
Equipamientos		Sist General		0,00 7,00		2,10 0,00	
		Sist Local		858,94 7,00		2,10 7.816,34	
Indemnizaciones						0,00	
Total						1.692.896,55	
Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores							
Ciudad Autónoma de Melilla		0% 0,00		Otras administraciones		0% 0,00	
						Privados 100% 1.692.896,55	
Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo							
Uso Funcional		Superficie construida		Valor unitario de Mercado		Coste Unitario Contrata	
		M2 construidos		Euros / M2c		Euros / M2c	
		Valor Unitario Repercusión Suelo		Valor Unitario Repercusión Suelo		Valor Total Repercusión Suelo	
		Euros		Euros		Euros	
Vivienda Libre		38.791,14		1.396,28		601,88	
Viv. VPO régimen normal		16.624,77		1.026,22		541,69	
Viv. VPO régimen especial							
Viv. VPO régimen Concertado							
Terciario - Comercial		2.916,63		1.853,81		373,16	
Industrial							
						19.279.115,11	
Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma						15%	
						2.891.867,27	
Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuación urbanística (euros / m2 suelo bruto)						492,75	